

מאוסרת

מרחב תכנון מקומי תל - אביב - יפו

תכנית מתאר מפורטת מס' 2784

רחוב הברזל 3-5

שינוי מס' 2 לשנת 1998 של תכנית מתאר "ל"

שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מתאר 738

שינוי מס' 2 לשנת 1998 לתכנית 1043

שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית 1197

1. שם התכנית : תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 2784 רח' הברזל 3-5 ברמת החייל, שינוי מס' 2 לשנת 1998 לתכנית מתאר "ל", שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית מתאר 738, שינוי מס' 2 לשנת 1998 לתכנית 1043, שינוי מס' 1 לשנת 1998 לתכנית 1197.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 5 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית") וגיליון אחד של תשריט הערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט"), נספחי תנועה ובינוי.
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול כהה הכולל את חלקות 304, 357 בגוש 6638 ברח' הברזל 3-5.
4. שטח התכנית: כ- 2.9 דונם.
5. יוזם התכנית: מ.נ.י.ג בנין והשקעות בע"מ.
6. בעלי הקרקע: מ.נ.י.ג בנין והשקעות בע"מ.
7. עורך התכנית: חיים דותן בע"מ אדריכלים.
8. מטרת התכנית: לפתח מגרש לתעשייה עתירת ידע שיאפשר הגדלת פוטנציאל התעסוקה ע"י:
 - (א) העלאת זכויות הבניה מ-200% ל-250% כך שסך השטחים הבנויים למטרות עיקריות לא יעלה על 7,300 מ"ר במבנה עד 8 קומות.
 - (ב) קביעת יעוד של אזור תעשייה עתירת ידע והוראות בדבר זכויות בניה, תכליות מותרות, קוי בנין, הנחיות לאמצעים למניעת מטרדים.
 - (ג) קביעת שימושים מותרים: תעשייה עתירת ידע ומשרדים, ובנוסף לכך מסחר בקומת קרקע בלבד.
 - (ד) שינוי תכנית מתאר "ל", תכניות 738, 1043 ו-1197 על שינוייהן (להלן: "התכנית הראשית").

מאוסרת
מ/ק

9. אזור תעשייה

עתירת ידע: מסומן בתשריט בצבע סגול עם קוי שתי וערב בצבע סגול כהה.

1. התכליות המותרות:

בקומת הקרקע - תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, שרותי תקשורת, משרדים ומסחר, מכירה ותצוגה של מוצרים תעשייתיים ומוצרים הקשורים למפעלים, שרותי אוכל ושרותים אישיים.

בשאר הקומות העיליות - תעשייה עתירת ידע ושרותי עזר הקשורים בה, שרותי הנדסה, שרותי מחשב, שרותים משרדיים ושרותי עזר לעסקים, וכ"כ משרדים מסוגים שונים עד 20% מהשטחים העיקריים במגרש.

על הגג - חדרים ומתקנים טכניים.

במרתפים - אריזה ואחסנה, חניה, חדרי מכונות ומתקנים טכניים ושאר התכליות המותרות ע"פי תכנית מתאר "ע"-מרתפים, וכל התכליות המותרות בשטחי שרות כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.

2. תכליות שאינן מותרות:

לא תותר הקמת מפעלים בלתי מתאימים משיקולי איכות הסביבה, כגון:
תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהן, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה ודשנים, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפויי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת, יצור חומרי בנין ומפעלים ליצור מזון.

3. זכויות הבניה:

(א) השטחים לשימושים עיקריים לא יעלו על 7,300 מ"ר. סך השטחים העיקריים הבנויים למסחר, שרותים אישיים ובתי אוכל בקומת הקרקע לא יעלו על 30% מסך השטחים העיקריים המותרים לבניה בקומה זו.

(ב) שטחי השרות יהיו:

- מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 2,500 מ"ר.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין עד 8,760 מ"ר.

4. גובה הבנינים:

עד 8 קומות מעל 3 קומות מרתף ובתנאי שגובה הבנין מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 32 מ' (לא כולל מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים ואנטנות, ששילובם במבנה יהיה לשביעות רצון רשות הרישוי).



5. קווי בניין:

- קו בניין קדמי - 10 מ'
- קו בניין דרום מערבי - 5 מ'
- קו בניין צפון מזרחי - 8.5 מ'
- קו בניין אחורי - 4 מ'

תותר הקמת תדר גנרטור וחדר אשפה עד גבול המגרש בצד הצפון-מזרחי של המגרש.

מותר יהיה להקים מרתפים עד גבולות המגרש.

6. מבני עזר:

לא תותר בניית מחסנים וסככות בחצר.

10. חניה:

- (א) החניה, לרבות החניה התפעולית, תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.
- (ב) החניה תהיה תת קרקעית, להוציא מקומות החניה העיליים המאושרים בהיתר ביום הפקדת התכנית.

11. דרישות מיוחדות:

1. גביית הוצאות התכנית:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, לרבות: הוצאות עריכתה ובדיקתה בשלבים השונים, הוצאות סיוע מקצועי, הוצאות מיחשוב ועזרים שונים, הוצאות פירסומים ורישומים נדרשים, הוצאות אדמיניסטרטיביות שונות וכל הוצאה אחרת הנדרשת להכנת התכנית ולביצועה.

תשלום הוצאות אלה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה ויהיה צמוד למדד המחירים לצרכן מיום תשלום ההוצאות הנ"ל ע"י העירייה ועד ליום פרעונן ע"י מבקשי ההיתר.

2. תנאי למתן היתר בניה:

כל היתר בתחום התכנית יותנה באישור השרות לאיכות הסביבה.

12. יחס התכנית לתכניות:

- 1. תכנית "ע" - הוראות תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים" שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3275 מיום 28/11/85 החלות בתחום תכנית זו למעט מספר קומות המרתף.
- 2. הוראות תכנית מס' 1386 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1750 מיום 26/08/71 לא תחולנה בתחום תכנית זו.

12/1
מאושרת

יחס לתכנית הראשית:

בתחום תכנית זו תחולנה הוראות התכנית הראשית, בכפוף לשינויים עפ"י תכנית זו.

במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

13. זמן ביצוע: 5 שנים מיום אישור התכנית.

14. חתימות:

חתימת היזם:

~~בנין והשקעות בע"מ~~

חתימת בעל הקרקע:

~~בנין והשקעות בע"מ~~

חתימת עורך התכנית:

חיים דותן בע"מ. אדריכלים
 שמעון חצזיק 8 יפו 68024
 טל. 03-811704-03 פקס. 829002

משרד הפנים מחוז תל אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' תא/2784
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 שמואל לסקר
 יו"ר ועדה המחוזית

21.2.2000

הועדה המקומית לתכנון ולבניה		
מרחב תכנון מקומי תל אביב - יפו		
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965		
אשור תכנית מס' 2784		
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק		
החל מיום 21.1.2000		
מנהל האגף	מזכיר	יו"ר הועדה המקומית
		25.1.2000 תאריך

חתימת הועדה:

מספרנו: תכע-צצ-6250