

עיריית דמת -גן אגף ההנדסה

תקנות תכנית מתאר חלקית דג/340/ב-2

שינוי לתכנית המתאר דג/340/ב/1 על כל תיקוניה

1.

מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר: דמת-גן
גושים: 6207
חלקות: 315-309, 305, 304, 302, 301, 299, 293-289, 287, 286, 283-278, 252, 249, 677, 669-665, 625-616, 613, 612, 610, 608, 607, 326, 325, 320, 319, 317, 779, 777, 764-761, 753-748, 732-730, 723, 722, 717, 716, 713-701, 771-779, 809, 807-805, 803, 802, 799-791, 785-783, 781
בעלי הקרקע: שונים

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה דמת-גן.

עורך התכנית: אגף ההנדסה מח' התכנון.

המקום: אזור התעשייה דמת-גן

שטח התכנית: ב-69 דונם.

גבולות התכנית: בצפון: דח' ביאליק-תובל

במזרח: דח' אבא הלל סילבר

בדרום: דח' היצירה

במערב: דח' המשך יגאל אלון.

2. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר החלקית דג/340/ב/1 ע"י:

- א. יצירת אזור תעשייה מיוחדת בהתאם לעקרונות המפורטים להלן.
 - ב. קביעת הנחיות למניעת מטרדים לזהום אוויר.
 - ג. קביעת הנחיות לגמור מבנים ופתוח.
 - ד. קביעת תקן חניה לאזור, 1 מקום חניה לכל 35 מ"ר בניה.
- ה. תוספת קומה בבנינים בני 4 קומות, שהוקמו על פי היתר ואשר נוצלו בהם כל זכויות הבניה, ובתנאי הסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.

3. פרטים ורשימת התכליות:

לא יונתן היתר בניה, ולא ישמשו קרקע או בנין הנימצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

3.1. אזור תעשייה מיוחד.

- א. בקומת הקרקע: קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבנין ושרותים המשרתים את האזור כגון בנקים, אולמות תצוגה באישור מיוחד של הועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ-100 מ"ר. מסעדות ובתי-קפה בהתאם לתכנית דג/340/1.
- ב. בקומות העליונות- תעשייה קלה בתנאי שלא תהווה מטריד לסביבה מבחינת זיהום האוויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים חבראתיים.
- משרדים - לא פחות מ-200 מ"ר לכל יחידה ולא יותר מ-10% משטח הרצפות בבנין כולו.
- המשרדים המותרים הם אותם משרדים הקשורים בתעשייה, מוסדות פיננסיים, דאר, שדותי מחשב, שידותי ביטוח, השכרת כלי רכב, יבואנים ויצואנים, סוכני-נסיעות, חברות-הפצה, סיטונאים, שדותים הנדסיים וטכניים וכן משרדים של מפעלים הנמצאים בתחום מקרקעין אחד עם המפעל התעשייתי עצמו.
- ג. לא יאושר שימוש תעשייתי למפעל אלא אם כן ינקוט בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובכללם.
- א. חוק למניעת מפגעים.
- ב. תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שופכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ו - 1981.

4. תנאים להוצאת היתר בניה:

- 4.1. כל בקשה להיתר בניה לבנין תעשייה מיוחדת תכלול נתונים לגבי תהליך היצור, המטרדים הצפויים ממנו והאמצעים שינקטו למניעתם.
- לא תותר בנין לתעשייה מיוחדת שכתוצאה מתהליך היצור בו נוצרת פסולת רעילה.
- 4.2. כל בקשה להיתר בניה לבנין תעשייה מיוחדת תכלול פתרונות לבירוב תעשייתי הכולל מתקן לטיפול קדם בשעבים תעשייתיים בתוך שטח המגרש וכן פתרונות לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית ופסולת מוצקה באישור הרשויות המוסמכות.
- 4.3. כל בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לחזות החיצונית של המבנה, הנחיות לתומר האימור לפיתוח סביבתי וגידוד שטחו. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי כולל גינון ונטיעות יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר לצורך חיבור חשמל למבנה.
- 4.4. כל בקשה להיתר למפעל תעשייה מיוחדת יכלול דו"ח תפעול חזוי בצירוף נתונים אקוסטיים המציין את כל הנתונים לגבי הרעש הצפוי מן הפעילות שתבוצע ויכלול אמצעים שינקטו להפחתת רעש בלתי סביר לסביבה.

4.5. בבנין תעשייה מיוחדת שיש בו יותר משמוש אחד. יש לקבל היתר לשימוש לעסקים השונים.

4.6. תוספת הבניה תהיה בעיצוב אחיד בשימוש אלמנטים של זכוכית ואלומיניום, חומרים עמידים.

4.7. ההיתר יותנה בהגשת תכנית פיתוח בקומת הקרקע בהתאם למפרט של ער"ג.

4.8. היתר הבניה יהיה באישור מח' איכות הסביבה.

4.9. לכל היתר בניה תצורף חובת אחזקה של המבנים לכל משך תקופת קיומם.

4.10. השלמת ביצוע האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים מהסביבה יהיה תנאי לתעודת גמר אשר תאושר ע"י המח' לאיכות הסביבה.

5. החניה תהיה בהתאם לנספח החניה המצ"ב ועל פי התקן שעל פי חוק התכנון והבניה.

5.1. תקן החניה לפריקה וטעינה וממדי הרכב לפריקה וטעינה (טנדרים או משאיות) יהיו בהתאם לתקן בחוק התכנון והבניה

5.2. בבנינים קיימים אשר נבנו עפ"י תקן חניה נמוך יותר ואשר יוסבו לשימושים לפי התכנית הנ"ל, תוספת החניה תהיה בבנין "חניון" לאורך גדת האילון.

5.3. למרות כל האמור לעיל יהיו רואים את תקן ועדה מקומית המתעבדן מידי פעם בפעם, כתקן החניה הקובע למתן היתר בניה, אך לא פחות מתקן החניה בחוק התכנון והבניה. תקן זה בוחן יפה לעומת כל האמור בתכניות אחרות החלות על השטח.

6. במגרשים בהם קיימים בנינים בני 4 קומות בהתאם להיתר, אשר נוצלו בהם כל אחוזי הבניה, אשר לדעת הועדה המקומית יש לשפצם ואשר לא חלה עליהם תכנית בנין ערים מפורטת מיוחדת, ניתן יהיה להוסיף קומה נוספת בתנאים בדלקמן:

א. ציפוי כל הבנין באלמנטים של זכוכית אלומיניום וחומר עמיד אחר עפ"י הנחיות מה"ע.

ב. תוספת תהיה מותנית בפיתרון החניה במסגרת המגרש או בבנין "החניה" לאורך גדת האילון כאמור בסעיף 5 ובמפורט בתשריט התנועה והחניה.

ג. הגשת תכנית הגג ומיקום המתקנים הטכניים באישור מהנדס-העיר.

ד. תוכן תכנית פיתוח בקומת קרקע הכוללת חלק ממדור הרחוב
 עפ"י מפרט שנערך ע"י עיריית ר"ג.
 ה. מילוי כל התנאים האמורים לעיל.
 ו. אישור מח' איכות הסביבה.
 ז. בהסכמת כל בעלי הזכויות בנכס.

7. היטל השבחה:
 תכנית זו כפופה להטלי מס-השבחה כפי שיוטלו ע"י הועדה
 המקומית בחוק.

8. כפיפות:
 התכנית הנ"ל כפופה לתכנית המתאר רג/340 ו-רג/340/ב/1
 על כל תיקוניהן.
 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית
 המתאר, יחולו הוראות תכנית זו.

התכנית המקומית לתכנון ויישום
 משרד
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 2/2/74
 תכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
 יחיד מיון
 יו"ר הועדה המקומית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס. 2/2/74
 תכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק
 "תכנית מס"
 יו"ר הועדה המקומית
 יו"ר משרד הפנים