

22.6.92
 מ'ק'ג' 4
 פוליסה
 פוליסה

מכתב תבנית לקוחות רמת-גן

תבנית מתאר מקומית רג/338

שינוי לתבנית מתאר מקומית רג/340
 ושינוי לתבנית מתאר חלקות רג/340/1/1

מיקום : תל-אביב
 נחלה : תל-אביב-יפו
 עיר : רמת-גן
 גוש : 6109

חלקות/חלק מחלקות :

144, 128-140, 125 (חלק), 159-144, 155-157, 247, 246, 235, 234, 233 (חלק), 280, 259, 257, 254, 283-287

שטח התבנית : 46.9 דונם.

בעל הקרקע : שונים

היוזם : ועדה מקומית רמת-גן

עורך התבנית : אפי-ההנדסה בהשתתפות א. א. ד. אורבך.

המקום : אזור התעשייה.

א.ג.ס

א' תשל"ד
מנוחה

1. הכניית שמה, חחולתה וחשריטה

חכנית זו הקרא חכנית מתאר מקומית רג/838 וחחול על השטח המוחזק בקו כחול כהה בתשריט המצורף להכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

2. גבולות החכנית

גבולות החכנית המסומנים בקו כחול כהה הם:

- בצפון : רח' תובל
- במזרח : רח' דרך אבא הלל
- בדרום : רח' החילזון
- במערב : רח' תובל

3. מטרת החכנית

3.1 חכנית זו באה לשנות את הכנית המתאר המקומית רג/340/ב/1.

א. יצירת איזור עסקים (תעשייה מיוחדת) בהתאם לעקרונות המפורטים להלן.

ב. קביעת אמצעים למניעת מטרדים לזהום אוויר.

ג. קביעת הנחיות לגמור מבנים ופסוח.

4. יחס לתכניות המתאר

4.1 על חכנית זו חחולנה הוראות חכנית המתאר המקומית רג/340 על תיקוניה ו-רג/340/ב/1 כל עוד לא תוקנו ע"י הוראות חכנית זו.

4.2 יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית בזמן הפקדת החכנית להוציא היחרי הפירה ובניה עד למפלט הקרקע בשטח המסומן לרה תכנון לפי ת.ב.ע. רג/340/ב/1, למגרשים שאין בהם סתירה בין חכנית המתאר רג/340/ג למגמת החכנית החדשה.

5. פרטים ורשימת החכליות

לא ינחן היחר בניה ולא ישמשו קרקע או בניו הנמצאים בהחוס החכנית לכל חכלית, אלא לזו המפורטת ברשימת החכליות להלן, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

5.1 איזור עסקים (תעשייה מיוחדת).

5.1.1 שמושים מותרים.

א. בקומת הקרקע - מסעדות, בחי קפה, בנקים, אולמות חצוגה, חנויות, חנויות כל-בו, לא פחות מ-100 מ"ר לכל יחידה, וכך שמושים ושרוחים הקשורים בנ"ל.

- ב. בקומות העליונות עסקים (תעשייה מיוחדת) הווה אומר כל תעשייה קלה בתנאי שלא יהיו מטריד לסביבה מבהינות זהום האויר, הקולע, המים, רעש ו/או מפגעים חברותיים, ומשרדים לא פחות מ-200 מ"ר לכל יחידה.
- ג. שטח הרצפות ואחוזי הבניה יהיו בהתאם לטבלה נספחת בתשריט ובנספחים כולל שטחים שבהם תרשם זיקה הנאה למעבר הציבור ולמעבר שרותים הנדסיים.
- ד. אחוזי הבניה יחושבו משטח נטו של המגרשים, דהיינו לאחר ניכוי שטח ההפקעה לצרכי ציבור. כשיש הפקעה מעל 40% זכויות הבניה יהיו 60% משטח המגרשים המקורי.
- ה. יהא זה בסמכותה של הועדה המקומית להוסיף על הזכויות 1 מ"ר עבור כל 2 מ"ר הריסר של בניה השירה ובתנאי שזכויות הבניה לא יעלו על 40% שטח קומה - גובה הבנינים לא יעלה על 7 קומות מעל קומת הקרקע ובסה"כ זכויות הבניה לא יעלו על 250% מהשטח נטו. במקרה של אחוד חלקות ניתן יהיה להגיע עד 275% מהשטח נטו נומינלי בהתאם לטבלר המצורפת ולטבלה שבתשריט.
- ו. ניתן יהיה באישור מיוחד של הוועדה המקומית לאפשר בנית הניון תת-קרקעי מתחת למדרכות עד קו אבן שפה, ומתחת למפרצי חניה, בהכנס מיוחד עם עירייה רמת-גן עם זכות מעבר לשרותי הנדסה מתחת למדרכה עד גובה 1.0 מ'.
- ז. היחרי בניה.
1. כל בקשה להיתר בניה לבנין עסקים (תעשייה מיוחדת) תכלול נחונים לגבי תהליך הניצור, המטודים הצבויים ממנו והאמצעים שיונקו למניעתם. לא תיקר הקמת בנין עסקים (תעשייה מיוחדת) שכתוצאה מתהליך הניצור בו נוצרת פסולת רעילה.

2. כל בקשה להיתר בניה לבנין עסקים (תעשייה מיוחדת), תכלול פתרונות לביוג תעשיית הכולל מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים בתוך שטח המגרש וכן פתרונות לניקוז ולסילוק פסולת תעשייתית ופסולת מוצקה באישור הרשויות המוסמכות.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול התייחסות לחזות החיצונית של המבנה, הנחיות לחומר הגימור לפיתוח סביבתי וגידור בשטחו. גמר עבודות הפיתוח הסביבתי כולל גינון ונטיעות, יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר לצורך חיבור השמל למבנה.
4. כל בקשה להיתר למפעל תעשייה מיוחדת, יכלול נספח אקוסטי המציין את כל הנתונים לגבי הרעש הצפוי מן הפעילות שתבוצע ויכלול אמצעים שינקטו להפחתת רעש בלתי סביר לסביבה.
5. מבני תעשייה קיימים שנבנו עפ"י היתרים ואינם בסתירה לקווי הבנין, לא יסומנו להריסה.
6. מבנה תעשייה קיים שנבנה עפ"י היתר, ומבקש לשנות את ייעודו עפ"י תכנית זו ולהוסיף שטחי רצפות, יוכל לקבל היתרים עפ"י תכנית זו, בכפוף למתן פיתרון הניה במגרש עצמו או במגרשים סמוכים, או ע"י השתתפות בהקמת חניון ציבורי באזור.
7. המגרשים בהם הוקם בנין עפ"י היתר בדין, ויועד לתכלית שאינה בתכלית המסומנת. בדרישת התכליות לגבי אותן אזור, על-פי תכנית זו מותר יהיה להשתמש באותו בנין לתכלית שהודשתה בהיתר בניה עפ"י הטבלה של רשימת השימושים והמבנים החורגים שתופקד בתכנית מיוחדת לכך, ובתאם לפרק ז'.

6. הוראות החלוקה:

- 6.1 כל בעל חלקה יוכל להתאחד עם מגרש שכני וע"י כך לקבל אחוזי בניה נוספים, הכל לפי הוראות טבלת זכויות הבניה.
- 6.2 כל איחוד וחלוקה חדשה אשר יבוצעו יהיו בהתאם לפרק ז' לרוב התכנון והבניה תעב"ה-1965.

7. רישום בספר האחוזה/מקרקעין

- 7.1 בחלקות מס' 134, 123 תרשם זיקת הנאה לצרכי-ציבור למעבר להולכי-רגל ברוחב 4 מ' במסומן בתשריט.
- 7.2 בחלקה 139 תרשם זיקת הנאה לציבור, לרכב ולהולכי-רגל ברוחב של 20 מ', במפלס הקרקע ובגובה 6 מ'.

8. אופן הבנין

- 6.3 אופן הבנין יהיה תואם את העקרונות הארכיטקטוניים על תכנית זו בנושאים כגון אחידות בחזיתות הקידמיות, התכני המבנים, קומות הבניסה, ולפי דרישות הועדה המקומית.

- 9.1 החניה תהיה בהתאם לתכנית שהוגש לאישור מהנדס העיר ולפי תקן. התכנית תפרט חניה לגבי כל מגרש ותכלול כניסות ויציאות, שטחי חניה, פריקה וטעינה ובהיה בהתאם לתקן.
- 9.2 תקן החניה לתעשיות עתירות מדע יהיה 1 מכונית פרטית ל-35 מ"ר בנוי.
- 9.3 תקן החניה בשטחי מסחר בקומות הקרקע יהיה 1 מכונית פרטית ל-25 מ"ר בנוי.
- 9.4 תקן החניה לפריקה וטעינה וממדי הרכב לפריקה וטעינה (טנדרים או משאיות) יקבעו ע"י הוועדה המקומית בשלב היתר בניה לפי סוג השמושים בבנין ומידת הזדקקותם לחניה תפעולית ע"י רכב מסחרי.
- 9.5 מפלסי החניה הסופיים יקבעו בהתאם לתקן החניה המצויין בתכנית.

ה ח נ י ת פ י ת ו ח .10

- 10.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר שמהנדס העיר יאשר חכנית פיתוח לחלקה הנדונה.
- 10.2 חכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ואספקת מים, גדרות, קירות תומכים, ביחני אשפה, מיחקנים שונים, שבילים וסוגי ריצוף, שטחים מגוננים, אבני שפה.
- 10.3 הפיתוח יבוצע במקביל לחקופה הבניה של המבנים, ולא תנתן העודת גמר לפני אישור מהנדס העיר על השלמת הפיתוח על פי החכנית.
- 10.4 ביצוע הפיתוח ייעשה ע"ה מגיש הבקשה.

מ ב נ י ת ל ה ר י ס ת .11

בכל מגרש יוחנה היתר בניה בהריסת כל הטעון הריסה באותו מגרש.

ה ט ל ה ש ב ח ה .12

חכנית זו כפופה להיטלי השבחה כפי שיוטלו ע"י הוועדה המקומית כחוק.

שלב ביצוע .13

13.1 תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

13.2 כל בנין יוכל להיות שלב ביצוע בפני עצמו.

הוצאות עריכת התכנית .14

הוצאות עריכת התכנית יחולו על בעלי הקרקע בהתאם לאמור בסעיף 69(12) לחוק, כולל הוצאות התכנון, הוצאות הכנס המפה לצרכי רישום, הוצאות רישום התכנית בספרי המקרקעין. לא ינתן היתר בניה לפני הסדר השלום ההוצאות הנ"ל. ההוצאות יחושבו מיום מתן חוקף, צמוד למדד יוקר המחיה.

1. טבלת זכויות בניה
=====

הערות	מירווחי בניה	אחוזי בניה כוללים	מספר קומות	אחוזי כיסוי שטח מגרש בבניה	שטח מגרש מ"ר	האיזור
	קדמין אחורי צדדי					
הועדה המקומית רשאית לאשר קו בנין צדדי יותר קטן בהתאם למטתח בהערה מספר 3	6 לפי תשריט תשריט	אחוזי בניה יקבעו יחסית לגודל המגרש בהתאם למפתח בהערה מספר (1) (2)	7 קומות טפוסיות מעל קומת כניסה	40%	500 מ"ר	איזור להנשיות <i>זינמדת</i>

הערות:

1. אחוזי הבניה הכוללים יחסית לגודל מגרש הם:

אחוזי בניה	שטח מגרש רשום מ"ר
200%	500-1000
225%	1000-1500
250%	1500-2000
275%	2000- ומעלה
2. אחוזי הבניה יחושבו עפ"י סעיף 5-1' בתקנון.
3. קו בנין צדדי יהיה בהתאם למספר הקומות בבנין, עד 4 קומות יהיה קו בנין צדדי 3 מ', יעלה בהדרגתיות בהתאם למספר הקומות ב-1/2 מטר לכל קומה נוספת.
4. שטחי רצפות כולל קומת גלריות.

1. תיקונים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה -- רמת גן
 תב. מס' 838 תמ"מ מוקמת מס' 340/5, 1/2/340/5
 בהתאם לחלטת הועדה לשינוי מס' 2 מיום 8.5.89 | 18' גובה 33' מ' 13.5.90
 מתוקנת לחלטת הועדה המחוזית בשינוי מס' 151 מיום 16.3.92

בשם הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 מינהל תכנון ולבניה
 מינהל תכנון ולבניה
 מינהל תכנון ולבניה

מנהל העיר
 מינהל תכנון ולבניה

מנהל העיר
 מינהל תכנון ולבניה

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 838/8

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 29.6.92 לאשר את התכנית.

שכונת לסקר

יו"ר הועדה המחוזית

יו"ר הועדה המחוזית

29.6.92