

762ת

מרחב תכנון מקומי דמת-גן
תכנית מפורטת מס' דג/2/1001/א
בהתאם לתכנית דג/במ/12/2/1001

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' דג/2/1001/א, בהתאם לתכנית דג/במ/12/2/1001.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו בחול בהה בתשריט הכולל מגרש מס' 1 שעל פי ת.ב.ע. דג/במ/12/2/1001 (גוש 6207 חלקה 768 - חלק, 771 - חלק, 388 חלק)

3. פשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:1250 ו- 1:500 יתנושא את אותו שם + תכנית הבינוי + נספח תנועה וחניה .

4. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב
נפה: תל-אביב יפו
עיר: דמת-גן
גוש: 6207
מגרש מס' 1 עפ"י ת.ב.ע. דג/במ/12/2/1001 :
(768- חלק, 771- חלק, 388- חלק, בגוש 6207)

5. שטח התכנית: 3227 מ"ר.

6. יזום ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה דמת-גן.

7. עורך התכנית: "אמאב" תכנון - א. ניב, א. שורץ אדריכלים.

8. בעל הקרקע: עיריית דמת-גן, מנהל מקרקעי ישראל .

9. מטרת התכנית: א. יעוד שטח למגרש מיוחד לשימושים של מלון דירות הכולל אודטוריום ושטח מסחרי .
ב. קביעת אופן הבינוי , גובה הבניה וזכויות הבניה בדלקמן :
במגרש מס' 1 - 4,240 מ"ר לאודיטוריום, 500 מ"ר למסחר (בתי קפה ומסעדות לאורך הטיילת) ו- 12,000 מ"ר למלון דירות .
גובה האודיטוריום 20.0 מ', גובה המרכז עד 24 קומות מעל קומת הבנייה של האודיטוריום (בהתאם לחתך שבנספח המנחה) .

10. יחס לתכנית: על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר המקומית דג/340/ב-1 על תיקוניה , להלן "תכנית מתאר" ותכנית דג/במ/12/2/1001, אם קיימת סתירה בין תכנית זו לתכנית לעיל יחולו הוראות תכנית זו .

11. אזורי היעוד:

11.1. אזור למגדש מיוחד:

השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים חומים הינו אזור למגדש מיוחד.

תכליות וזכויות בניה:

- א. באזור זה מותר יהיה להקים:
 - ב. פרוט זכויות הבניה יהיה כמצויין בטבלת מגדשים וזכויות בניה שלהלן.
 - ג. מס' הקומות יהיה כמצויין בטבלה ובנספח.
 - ד. קווי בנין יהיו כמצויין בתשריט.
 - ה. מרתפי החניה יהיו על-פי נספח הבינוי.
 - ו. מגדש מס' 1 נובע מאיחוד וחלוקה של קרקע שבתכנית דג/במ/2/1001/12 וזכויות הבניה בהתאם.

11.2. אזור זכות מעבר לציבור:

השטח המסומן בתשריט במשבצות ידוקות יהיה אזור זכות מעבר לציבור בתוך המגדשים וישמש כדרך שרות וחניה.

12. הוראות בניה:

- א. הבניה תהיה בהתאם לתכנית הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו ותשריטה.
- ב. הקווים המסמנים את הבנינים שבתכנית הבינוי מראים על מגמת תכנון בלבד, צורתם המדויקת והסופית ומפלסי הבנינים יקבעו לפי תכניות בניה מפורטות בשלב התרי הבניה באישור הועדה המקומית.
- ג. מספר הבנינים וגבהם יהיו בהתאם למסומן בתכנית הבינוי.
- ד. קווי הבניה - הפונים לצד הדרך כמסומן בתשריט. יתר קווי הבנין על פי תכנית הבינוי.
- ה. שטח רצפות הבניה - בהתאם לטבלה המצורפת כנ"ל.
- ו. תותר הבלטת גגונים ואלמנטים לכניסה והצללה בקומת הבניסה לפי תכניות בניה מפורטות.
- ז. תותר הקמת מרתפים לחניה ושרותים בלבד עד לקווי המגדש.
- ח. יובטחו ויותקנו הסידורים למניעת חדירת מי שטפונות בנחל איילון אל תוך החניונים התת-קרקעיים.

13. דרכים וחניות:

- א. פתרון בעיית התנועה והחניה יעשה לשביעות רצון מהנדס העיר ובאישור משרד התחבורה, לפני הוצאת התרי הבניה.
- ב. פיתוח החניה יהיה מקביל להקמת המבנים לפי תכנית חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר, בנפרד לכל בנין.
- ג. מקומות החניה, הפדיקה והטעינה בכל שלב בניה, יקבעו על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983, ודרישות הועדה המקומית. מקומות הפדיקה והטעינה יותרו בתחום המגדש בלבד.
- ד. החניה תהיה לפי נספח החניה.
- ה. שינויים לא מהותיים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יהיו שינויי תכנית מפורטת זו.

ו. החניה תהיה על פי התקן . הכניסה לחניונים התת-קרקעיים תהיה מדרך שרות בתוך שטח התכנית ממערב בגבול נתיבי איילון . דרך השרות תוגדר בזכות מעבר לציבור בתוך המגרשים .

14. תכנית פיתוח:

א. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה , אינסטלציה סניטרית + מים, גדרות, קירות תומכים וטיילות, שטח מגונן, סידורי אשפה וכו' .
ב. השטחים סביב הבנינים מיועדים למעבר מפשי של בעלי הנכסים , אסור להניח עליהם דבר או להשתמש בהם בכל צורה, או לגדור גדרות.

15. בטיחות טיסה:

על פסגת המבנה בתחום התכנית תותקן תאורת אזהרה אדומה לפי הוראות מנהל התעופה האזרחית בחלק מתנאי ההיתר.

16. תנאים למתן היתר בניה:

16.1. היתרים במתחם נשוא תכנית זו ינתנו לאחר שבוצעו הפרוייקטים התחבורתיים הבאים בהתאם ליחסים כדלהלן:
-אם בוצעו 50,000 מ"ר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת עלית.
-אם בוצעו 100,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה - יוחל בביצוע צומת אבא-הלל - ביאליק.
-אם בוצעו 150,000 מ"ר מצטבר מסך כל הבניה בכל מתחמי הבורסה, יוחל בביצוע אשר ז'בוטינסקי בולל החיבור בתחום תל-אביב.

בחישוב השטחים, לצורך ענין זה , מ"ר מגורים יחושב כ-1/3 מ"ר של שימושים אחרים.
באישור משרד התחבורה רשאית הועדה המקומית לשנות את היחסים וסדר ביצוע הפרוייקטים.

16.2. לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע ההכנות ליסודות הגשר שמעל נתיבי איילון יחד עם ביצוע החניון התת-קרקעי .

16.3. לא ינתן היתר בניה אלא אם יובטח ביצוע הקשר לכוון דרום, לרחוב זיסמן ולהמשך גיבורי ישראל (יגאל אלון) .

16.4. לפני הוצאת היתר בניה לכל בנין בתחום התכנית, תעביר הועדה המקומית לועדה המחוזית ולמשרד התחבורה הודעה בכתב על היקף הבניה המצטברת במתחם הבורסה כולו .

16.5. לא יוצאו היתרי בניה אלא בהתאם להוראות הבאות:
כל בקשה להיתר בניה לבנינים הפונים לחזית כביש נתיבי איילון תלווה בחוות דעת של יועץ אקוסטי, באישור היחידה לאיכות הסביבה .
היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שידרשו, בהתאם לממצאי חוות הדעת, אשר יבטיחו הפחתת דעש בהתאם לקריטריונים המקובלים על המשרד לאיכות הסביבה.

17. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

18. הפיפות התכנית:

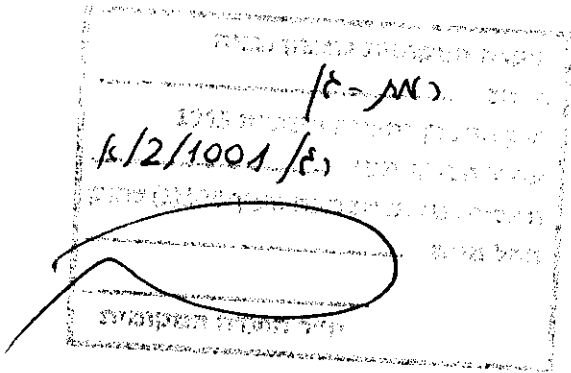
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר רג/340 על כל תיקוניה, פרט לאלו מהגבולותיהן הנוגדות את הסעיפים דלעיל.

19. זמן ביצוע התכנית:

תחילת ביצוע התכנית ייחשב השלמת יציקת יסודות להניונים בכל מתהם תוך שנתיים.

20. חתימות והותמות:

חתימת יוזם ומגיש התכנית:



חתימת עורך התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

