

24.9.90

א. מיקום. ה

17.990
3 - אלקא

מרחב תכנון מקומי רמת-גן

תכנית מתאר חלקית רג/340-ב-1 - תיקון מס' 1

שינוי לתכנית מתאר מס' רג/340 ורג/340ג

מחוז : תל-אביב

נפה : תל-אביב יפו

עיר : רמת-גן.

גוש	/	חלקות	/	חלק מחלקות
6109		שונות		
6207				

שטח התכנית : 195.190 מ"ר

בעל הקרקע : שונים

היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן

עורך התכנית: אגף ההנדסה

המקום : איזור תעשיה רמת-גן.

1. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר חלקית מס' רג/340-ב-1 תיקון מס' 1 ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית רג/340/ב/1 שבתוקף.

2. גבולות התכנית

גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם :

בצפון : רח' ביאליק, תובל
במזרח : רח' אבא הלל סילבר
בדרום : רח' זבוטינסקי
במערב : רח' המשך גיבורי ישראל

3. התשריט : תוכנית זו אינה מלווה בתשריט.

4. מטרת התוכנית

תוכנית זו באה לשנות את תכנית המתאר המקומית רג/340 ורג/340/ג כדלקמן :

א. לאתר גבולותיה של יחידת תכנון פיזי (ית"פ) - איזור תעשיה ר"ג.
ב. להכליל בית"פ את כל התכניות המפורטות שבתוקף ואשר בשלבי אישור.
ג. לשנות את גובה הקומות באזור התעשיה מ- 4 קומות ל- 5 קומות.
ד. להגדיר אזורים לתכנון מחדש ולבצע חלוקה חדשה בה. תוכן תכנית מפורטת לא יוצאו היתרי בניה עד לאישורה של אותה תכנית.

5. הוראות התכנית

א. בשטח התכנית מסומנים בקו שחור תוחם, שטחיהן של תכניות מפורטות מאשרות ועל שטחים אלו יחולו הוראות התכניות המפורטות שבחוק.
ב. בשטח התכנית מסומנים שטחים אשר עליהן קיימות תכניות מפורטות אשר שלבי אישורן עדיין לא הסתיים - לגבי שטחים אלו, לא יוצאו היתרי בניה לפני אישור התכניות המפורטות.

- ג. אחוזי הבניה הכוללים באזור תעשייה יהיו % 200 ללא הגבלת אחוזים לקומה ובלבד שלא תהינה חריגות מקוויבנין, פרט למקומות בהם נאמר אחרת בהוראות תכניות שבתוקף.
- ד. אחוזי הבניה יחושבו משטחי המגרשים נטו, דהיינו לאחר נכוי שטח ההפקעה לצרכי ציבור או הפרשה לצרכי ציבור בדרך אחרת, ובלבד שההפקעה או ההפרשה לצרכי ציבור בדרך אחרת לא תעלה על % 40.
- ה. באיזור התעשייה ישונה מספר הקומות המכסימלי המותר מ- 4 ל- 5 קומות באותם אחוזי בניה.
- ו. גובה קומה באזור תעשייה לא יעלה עד 3.5 מ' וסה"כ גובה הבנין לא יעלה על 17.5 מ' מדוד עד גובה רצפת תקרה אחרונה.
- ז. אשור החניה יהיה כפוף לאשור משרד התחבורה.
- ח. קו הבנין הצדדי יהיה 4 מ'.
- ט. במבנה תעשייה יותרו פתיחת עסקים מסוג מועדונים, אולמות לשמחות, מסעדות ובתי קפה בתנאי כי היתרי הבניה ו/או ההיתר לרשיון עסק יותר בשעות פתיחת ללילה בלבד (החל משעה 19.00 ועד השעה 01.00 למחרת) לעסקים אלה תדרש חניה לפי טבלת אחוזי החפיפה הכלולה בתקן משרד התחבורה.
- י. במבנה תעשייה יותר פתיחת עסקים מסוג מסעדות ובתי קפה.
- יא. במגרשים הגובלים ברחוב ביאליק, אין להתיר אולמות לשמחות, מועדוני מוזיקה ובתי קפה הקשורים בפעילות בשעות הערב והלילה.
- יב. בחלקה מס' 139 תרשם זיקת הנאה לטובת הציבור לדרך ברוחב של 20 מ' ובגובה של 6 מ' לצורך כניסה לרחוב החלזון מדרך אבא הלל.
- יג. לא יינתן היתר בניה בתחום התוכנית למבנה בגובה העולה על גובה המבנים הקיימים בתחום איזור הבורסה ללא אישור מנהל התעופה האזרחית.

6. הוראות למניעת מיטרדים

- 6.1 היתרי הבניה בתחום התכנית יכללו אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים אשר יבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, וכן אמצעים למניעת מיטרדים וזיהום הסביבה שיהוו תנאים למתן היתרים במפורט להלן :
- 6.2 לא ינתן היתר בניה למפעל, אם מתקיים בו לפחות אחד מהמדדים הבאים :
- א. שימוש בפחם או במזוט כבד מעל - 3000 טון בשנה.
 - ב. צריכת מים העולה על 50.000 מ"ק בשנה.
 - ג. סילוק פסולת בכמות העולה על 5000 מ"ק בשנה.
- 6.3 הוראות כלליות להיתר בניה למפעל או מחסן
- בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים :
- א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה:
 - ב. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
 - ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ב - 1982.
 - ד. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
 - ה. פיתוח השטח : מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

6.4 חומר לזואי להיתר בניה למפעל

א. מפה טופוגרפית בקנה מידה 1 : 250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק של 50 מ', שבו מסומנים שימושי הקרקע, קיימים ומתוכננים, הסמוכים למפעל.
למפעל.

ב. נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.5 הוראות בדבר מניעת זיהום

בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או הנאית (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לחקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאיו, התש"ל 1970) בנושאים הבאים :

א. ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים : דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית, מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

ג. פסולת : דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

ד. טיפול אקוסטי : אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו, מקורות רעש יכולים להיות תהליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

ה. זיהום אוויר : אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

ו. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

6.6. מבנה תעשייה רב-תכליתי

- היתר בניה למבנה תעשייה רב-תכליתי יכלול, בנוסף להוראות המפורטות בסעיפים לעיל, הנחיות ומגבלות למפעלים שיתאכסנו בו.
- הנחיות ומגבלות אלה יחולו על המבנה כולו או על חלקים (אגפים) ממנו, בהתאם לתכנון המבנה, ויתייחסו לנושאים:
- א. זיהום אוויר - שעורים מירביים לפליטת מזהמים - בהתאם למערכת האוורור וסילוק מזהמים מהאוויר של המבנה כולו.
 - ב. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ למפעל במונחים של דציבל או תח"ר. הנחיות בדבר איסום המפעל לרעש
 - ג. פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן (יממה, שבוע, חודש) ואיפיון כללי שלה (שעור הרטיבות, יחס נפח / משקל וכד').
 - ד. הנחיות בדבר אופן סילוק הפסולת ומקום סילוקה במבנה או מחוצה לו. שפכים - כמויות מירביות של שפכים, לפי סוגים, לפרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת איסוף השפכים וסילוקם של המבנה. הנחיות בדבר הצורך בטיפול ראשוני בשפכים במפעל עצמו.
 - ה. פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול ואיסוף פסולת רעילה
- ו. גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה/פריקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל. קביעת מגבלות ותנאים בהתאם לצורך או לתכנית המבנה.
- ז. גישה וחניה לרכב קל - קביעת מגבלה במונחים של מספר מקומות חניה למפעל או לשטח רצפות של המפעל

7. תקן חניה למסחר

חניה תפעולית מקום חניה אחד	מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל: למשאית לכל	שמוש הקרקע
400 מ"ר	20 מ"ר	6.1 חנויות לקניות מרוכזות ומיני מרקט, כל-בו, שק"ס, שוק וכד') עד 2000 מ"ר
500 מ"ר	30 מ"ר	6.2 חנויות אחרות וכן מרכז קניות עד 2000 מ"ר
1.000 מ"ר	35 מ"ר	6.3 חנויות מכל הסוגים, הוספת השטח מעל 2000 מ"ר ועד 10.000 מ"ר
1.500 מ"ר	35 מ"ר	6.4 חנויות מכל הסוגים. תוספת שטח מעל 10.000 מ"ר
בהתאם לייעוד	30 מ"ר	6.5 שרות אשנב (בנקים, דאר, משרדי גביה, הוצאות רשיונות וכד')
500 מ"ר	35 מ"ר	6.6 תעשייה
	35 מ"ר	6.7 משרדים אחרים
6.8 למרות כל האמור לעיל בסעיף 5 יהיו רואים את תקן משרד התחבורה המתעדכן מידי פעם בפעם כתקן החניה הקובע למתן היתרי בניה.		
6.9 תקן זה כוחו יפה לעומת כל האמור בתכנית מתאר אחרת החלה על השטח.		
7. תותר הקמת מרתפי חניה עד לקו המגרש.		

עודן המקומית לתכנון ולבניה - רמת גן

ג.ב.ע. מסי ר"צ 340 / 340 מ"ר מוקדמת מסי 340 / 340 מ"ר

בהתאם להחלטת הועדה בשיבתה מסי 3 מיום 25.9.89

מתוקנת להחלטת הועדה המחוזית בשיבתה מסי 503 מיום 13.11.89

ובשיבתה מסי 344 מיום 10.9.89

מיוס מיוס

מנהל העיר

נריב הועדה

תאריך

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

מרחב תכנון מקומי 27
תוכנית מאר/מסדמת מס' 10/24
הועדה המחוזית בשיבתה מס' 294
מיום 10.9.90 החליטה לתת חוקר
שמואל סקר
ע"מ מועדה מחוזית
זנהל כללי לתכנון
תאריך 24.9.90