

6/11/94

3

מוקד

324ת-

עיריית רמת-גן אגף ההנדסה

תקנות תכנית מתאר חלקית רג/340/ב-2/א

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

1.

- מחוז: תל-אביב
 נפה: תל-אביב יפו
 עיר: רמת-גן
 גושים: 6207
 חלקות: 257, 262, 263, 628, 655, 656, וחלק מ-771.
 בעלי הקרקע: שונים
 היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.
 עורך התכנית: אגף ההנדסה מח' התכנון.
 המקום: אזור התעשייה רמת-גן
 שטח התכנית: כ-4.0 דונם.
 גבולות התכנית: בין הרחובות הרקון ובצלאל.

2. מטרת התכנית:

- א. קביעת תכליות במגרשים המיוחדים ל: משרדים, תעשייה עתירת ידע.
 ב. קביעת הנחיות למניעת מטרדים לזהום אוויר.
 ג. קביעת הנחיות לגמור מבנים ופתוח.
 ד. קביעת תקן חניה לאזור עפ"י תקן החניה שיהיה בעת הוצאת היתר בניה.
 ה. תוספת קומה בבנינים שבחלקות:

- 257 - בבנין שהינו בן 5 קומות,
 262 - בבנין שהינו בן 4 קומות,
 655 - בבנין שהינו בן 5 קומות,
 263 - בבנין שהינו בן 5 קומות,
 628 - בבנין שהינו בן 5 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 תעשיה מיוחד/ משרדים.

א. בקומת הקרקע: קומה מסחרית הקשורה לתכלית של הבנין ושרותים המשרתים את האזור כגון בנקים, אולמות תצוגה באיזור מיוחד של הועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ-100 מ"ר. מסעדות ובתי-קפה בהתאם לתכנית רג/340/1/1.

ב. בקומות העליונות- תעשיה קלה בתנאי שלא תהווה מטריד לסביבה מבחינת זיהום האוויר, הקרקע, המים, רעש ו/או מפגעים תברואתיים.

משרדים - המשרדים המתירים הם אותם משרדים הקשורים בתעשיה, מוסדות פיננסיים, דאר, שירותי מחשב, שירותי ביטוח, השכרת כלי-רכב, יבואנים ויצואנים, סוכני-נסיעות, חברות-הפצה, סיטונאים, שירותים 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 תעשיה למערכת ביוב) התשמ"ו - 1981.

4. תנאים להוצאת התרי בניה:

4.1. כל בקשה להיתר בניה לבנין תעשיה מיוחדת תכלול נתונים לגבי תהליך היצור, המטרידים הצפויים ממנו והאמצעים שינקטו למניעתם.
לא תותר בנין לתעשיה מיוחדת שכתוצאה מתהליך היצור בו נוצרת פסולת רעילה.

4.2. כל בקשה להיתר בניה לבנין תעשיה מיוחדת תכלול פתרונות לביוב תעשייתי הכולל מתקן לטיפול קדם בשפכים תעשייתיים בתוך שטח המגרש ובן פתרונות לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית ופסולת מוצקה באיזור הרשויות המוסמכות.

4.3. כל בקשה להיתר בניה תכלול התיחסות לחזות החיצונית של המבנה, הנחיות לחומרי הגימור לפיתוח סביבתי וגידור שטחו. אמר עבודות הפיתוח הסביבתי כולל גינון ונטיעות יהווה תנאי להוצאת תעודת גמר לצורך חיבור חשמל למבנה.

4.4. כל בקשה להיתר למפעל תעשיה מיוחדת יכלול דו"ח תפעול חזוי בצרוף נתונים אקוסטיים המציון 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 ע"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 מטרידים 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 עפ"י תכנית רג/במ/4/1001/7.

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

6. במגרשים בהם קיימים בנינים 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 כדלקמן:

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

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

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

ד. תוכן תכנית פיתוח בקומת קרקע הכוללת חלק ממדריך 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.תוספת השטח שתתקבל מתוספת הקומה תיועד למשרדים בלבד. אם בבנין קיימת תעשייה, ניתן יהיה להמירה ל"תעשיות עתירות ידע" או משרדים.

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

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

הועדה המקומית לתכנון ובניה	
מרחב	א-א
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 1/2/340/ב/1	
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק	
החל מיום	
יו"ר הועדה המקומית	

משרד הפנים מחוז וול-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס. 1/2/340/ב/1	
התכנית מאושרת מכח	
סעיף 108(ג) לחוק	
שמואל יסקר	
יו"ר הועדה המקומית	

5/3/95
9/3/95