

עיריית רמת -גן אגף ההנדסה

תקנות תכנית מתאר חלקית רג/340/ב-2/ב

שינוי לתכנית המתאר רג/340/ב/1 על כל תיקוניה ורג/815

1.

מחוז: תל-אביב

נפה: תל-אביב יפו

עיר: רמת-גן

גושים: 6207

חלקות: 296, 295 .

בעלי הקרקע: שונים

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-גן.

עורך התכנית: אגף ההנדסה מח' התכנון.

המקום: אזור התעשייה רמת-גן

שטח התכנית: 1745 מ"ר .

המקום: רח' הרקון מס' 15, 17.

2. מטרת התכנית:

א. קביעת תכליות במגרשים המיוחדים ל: תעשייה מיוחדת/משרדים.

ב. קביעת הנחיות למניעת מטרדים לזהום אויר.

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: 296, 295 .

### 3. פרטים ורשימת התכליות:

לא יינתן היתר בניה, ולא יישמשו קרקע או בנין הנימצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזו המפורשת 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 באישור מיוחד של הועדה. גודל כל יחידה לא פחות מ-100 מ"ר. מסעדות בתי-קפה בהתאם לתכנית רג/340/ב/1 ומסוף עבור מכבי אש לפי רג/815.

#### ב. בקומות העליונות- תעשיה מיוחדת עפ"י התנאים המפורטים

בסעיף 4

משרדים - המשרדים המותרים הם אותם משרדים הקשורים בתעשיה, מוסדות פיננסיים, דאר, שרותי מחשב, שירותי ביטוח, השכרת כלי-רכב, יבואנים ויצואנים, סוכני-נסיעות, חברות-הפצה, סיטונאים, שרותים 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.

#### I. חוק למניעת מפגעים.

II. 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, המשרדים הצפויים ממנו והאמצעים שיוקטו למניעתם.

לא תותר בנין לתעשיה מיוחדת שכתוצאה מתהליך הייצור 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 וכן פתרונות לניקוז וסילוק פסולת תעשייתית ופסולת מוצקה באישור הרשויות המוסמכות.

4.3. כל בקשה להיתר בניה תכלול התיחסות לחזות החיצונית של המבנה, הנחיות לחומר הגימור לפיתוח סביבתי וגידור 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 בצרוף 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 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: ברח' הרקון 15 בבנין שלא יעלה על 5 קומות, וברח' הרקון 17 בבנין שלא יעלה על 5 קומות.

- א. ציפוי כל הבנין באלמנטים של זכוכית אלומיניום וחומר עמיד  
אחר עפ"י הנחיות מה"ע.  
ב. התוספת תהיה מותנית בפיתרון החניה במסגרת המגרש או בבנין  
"החניה" לאורך גדת האיילון כאמור בסעיף 5 וכמפורט בתשריט  
התנועה והחניה.  
ג. הגשת תכנית הגג ומיקום המתקנים הטכניים באישור מהנדס-  
העיר.  
ד. תוכן תכנית פיתוח בקומת קרקע הכוללת חלק ממדרך 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.

- א. תוספת השטח שתתקבל מתוספת הקומה תיועד למשרדים בלבד.  
ב. אם בבנין קיימת תעשיה, ניתן יהיה להמירה ל"תעשיה מיוחדת  
או משרדים בכפוף להוראות סעיף 149 לחוק.

8. היטל השבחה:

תכנית זו כפופה להטלי מס-השבחה כפי שיוטלו ע"י הועדה  
המקומית לחוק.

9. כפיפות:

- 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 15-NN2  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אשור תכנית מס' 2/2/340/22  
תכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק  
תחל מיום \_\_\_\_\_  
יו"ר הועדה המקומית NN

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
תש"ס תמונת תמונת תש"ס-1965  
מס' 15-NN2  
התאמת תמונת תמונת  
סעיף 108  
שם שם  
מס' 108

9-10-96

אודע-יחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אשרה לתוסף ע"י ועדה  
שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_