

מז' אשתי 8/11/99

4.11.99

מוקדמת מס' 5

12628

אגף הנדסה וחשתיח

מרחב תכנון מקומי רמת-גן
תקנות לתכנית מתאר מס' רג/1151
שינוי לתכנית המתאר רג/838

1. פרק א' - כללי

- 1.1 מחוז : תל-אביב
1.2 נפה : תל-אביב - יפו
1.3 אזור שיפוט: רמת-גן
1.4 שם התכנית : תכנית מס' רג/1151 - שינוי לתכנית מתאר רג/838.

2. פרק ב' - מיקום ותחולה של התכנית:

- 2.1 מיקום: אזור התעשייה רמת-גן
גוש : 6109
חלקות: 246 , 247
- 2.2 גבולות התכנית הם עפ"י הפירוט:
- צפון: חלקה 283
דרום: רח' החילזון
מזרח: חלקה 280
מערב: רח' תובל
- 2.3 גבול התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בחשריט.
2.4 שטח התכנית : 2363 מ"ר
2.5 כתובת : רח' תובל 15-17
2.6 יוזם התכנית : עיריית רמת-גן
2.7 מתכנן התכנית: מח' תכנון, אגף ההנדסה עיריית רמת-גן
2.8 בעל הקרקע : בעלים שונים
2.9 מסמכי התכנית: (א) דפי הוראות בכתב (להלן "תקנות")
(ב) תשריט יעודי קרקע ונספח בינוי ערוכים בקנ"מ
1:500 (להלן "התשריט").

3. פרק ג'3.1 יחס לתכניות אחרות:

- (א) במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית רג/838, חלות הוראות תכנית זו.
(ב) בכל נושא וענין שלא חלות בו הוראות תכנית זו, יקבעו הוראות תכנית רג/838.

3.2. מטרות התכנית :

3.2.1. קביעת תכליות במגרש המיוחד לתעשייה מיוחדת ומשרדים .

3.2.2. קביעת זכויות כדלקמן :
סה"כ שטחים עיקריים במצב קיים ומוצע 456% שהם 8422.0 מ"ר .
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע 1500.0 מ"ר .
" " מתחת לקרקע 167.04 מ"ר .
מתוכם עבור תוספת 2 הקומות והגג המוצעים 2150 מ"ר שטחים עיקריים
ו-620 מ"ר שטחי שרות

3.2.3. קביעת הנחיות למניעת מטרדים לזיהום אויר .

3.2.4. קביעת הנחיות לגימור המבנה ופיתוח

3.2.5. השלמת קומה ה' לקומה מלאה ותוספת קומה ו' + 150 מ"ר שטח עיקרי ,
100 מ"ר שטח שרות בגג .

4. פרק ד' - תוספת זכויות בניה

4.1. השלמת קומה ה' לקומה מלאה כמתואר בסעיף 7.1.2 וכמסומן בתשריט
(במסגרת קווי הבנין) .

4.2. תוספת קומה אחת (קומה ו') בהיקף כנ"ל .

4.3. בגג תותר תוספת של 150 מ"ר שטח עיקרי ו-100 מ"ר שטח שירות לכל
היותר .

4.4. סה"כ שטחים עיקריים במצב קיים + מוצע 456% שהם 8422.0 מ"ר
סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע - 1500 מ"ר
סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע - 167.04 מ"ר .

מתוכם עבור תוספת 2 הקומות והגג מוצעים 2150 מ"ר שטחים עיקריים
ו-620 מ"ר שטחי שרות .

5. פרק ה'

פרטים ורשימת תכליות

5.1. לא ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצא בתחום התכנית לכל
תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת תכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים
הקרקע או הבנין .

5.2. מגרש מיוחד לתעשייה מיוחדת ומשרדים .


מאשרות

השימושים המותרים:

5.2.1. בקומת קרקע:

מסעדות, בתי קפה, בנקים, אולמות תצוגה, חנויות כל-בו וכן שימושים ושירותים הקשורים לתעשייה מיוחדת ומשרדים.

5.2.2. בקומות העליונות (א'-ו')

משרדים ו/או תעשייה מיוחדת הווה אומר כל תעשייה קלה בתנאי שלא תהווה מטריד לסביבה מבחינת זיהום אוויר, קרקע, מים, רעש ו/או מפגעים חבראתיים.
באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

5.2.3. בגג (150 מ"ר) חדר אוכל לעובדים .

6. פרק ו' - הנחיות למניעת מטרדים/זיהום :

6.1. הבקשה להיתר בניה לחוספת קומות ה' + ו' (תעשייה מיוחדת) + גג, תכלול נתונים לגבי תהליך היצור, המטרדים הצפויים ממנו, המטרדים הקיימים והאמצעים שינקטו למניעתם.

6.2. הבקשה להיתר בניה לחוספת ק"ה ק"ו וגג תכלול פירוט לביוב תעשייתי הכולל מתקן לטיפול קדם שפכים תעשייתיים בחוד שטח המגרש וכן פירוט לניקוז ולסילוק פסולת תעשייתית/פסולת מוצקה באישור הרשויות המוסמכות (לרבות בדיקת המצב הקיים לגבי המבנה הקיים ומציאת פיתרון בהתאם לנזכר לעיל).

6.3. היתר בניה ילווה במסמך סביבתי ערוך ע"י יועץ מוסמך בהנחיית היחידה לאיכות הסביבה רמת-גן/בני-ברק ובאישורה.

6.4. המלצות חו"ד סביבתית יעוגנו בהיתר הבניה.
חו"ד סביבתית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

6.4.1. אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמקורות הבאים : מזגנים, חדרי מכונות וכו' ומניעת זיהום אוויר ורעש מפעילויות התעשייה והעסקים הקיימים והחדשים (ק"ה וק"ו).

6.4.2. חכנון אזור מיכלי פסולת כולל שטח הפרדת פסולת במקור.

7. פרק ז' תנאים למתן היתר בניה:

7.1.1. הבקשה להיתר בניה לחוספת ק"ה ק"ו וגג תכלול שיפוץ כל חזיתות המבנה, גימור החזיתות: ציפוי בחומרים עמידים כגון אלומיניום, זכוכית, גרנית, אבן או אחר, הכל בתאום ואישור מהנדס-העיר בדומה לשיפוץ שבוצע בבנין בחלקה מס' 628 גוש 6207 רח' הרקון מס' 8 (גוש 6207 חלקה 628) כמו כן תכלול שיפוץ כל השטחים שברכוש המשותף כגון חדרי מדרגות, הכניסה לבנין ומעברים, לשביעות מהנדס-העיר.

7.1.2. קומות ה' + ו' יבנו בנסיגה של 2 מ' מהבנין הקיים ב-3 חזיתות כמסומן בתשריט (למעט אזור מעל הכניסה ברח' תובל). בחזית הדרום מזרחית עד היקף הבנין הקיים. בקומה ה' תותר קורה דקורטיבית בהמשך לציפוי החדש, ראה נספח בינוי, השטח בתחום הנסיעה ירוצף.

מאשרת

7.1.3. תכנון שילוט מרכזי לבנין. תוך הקפדה על חזיתות נאותות.

7.1.4. אמצעים להסתרת מזגנים .

7.1.5. תכנית הגג ומיקום המחקנים הטכניים באישור מה"ע והמח' לאיכות הסביבה.

7.1.6. תכנית פיתוח בקומת קרקע הכוללת חלק ממדרך הרחוב עפ"י מפרט שנערך ע"י עיריית ר"ג ובאישור מהנדס-העיר.

7.1.7. הבטחת אחזקה שוטפת ונאותה של הבנין

7.1.8. אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמת-גן.

8. חנאים לאיכלוס:

לא ינתן היחד לאיכלוס הקומות הנוספות (ה+ו +גג) לפני ביצוע השיפוץ.

9. פרק ח' - חניה:

9.1. החניה למבנה תהיה עפ"י תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היחד הבניה.

9.2. ניתן יהיה להקצות את מקומות החניה הנדרשים בבנין "חניון" לאורך גדת האיילון עפ"י תכנית רג/במ/4/1001/7.

10. פרק ט' - הוצאות עריכת התכנית:

10.1. הוצאות התכנית לרבות הוצאות תכנונה, עריכתה, ביצועה ורישומה, לרבות הוצאות שמאים ומוודדים יגבו מהבעלים, על-פי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וגובהם ישוערד ויקבע ע"י הועדה המקומית ביום אישור התכנית למתן תוקף.

11. זמן ביצוע: תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

משרד הפנים מחוז תל אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1151/75
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
שמואל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית

18.11.99

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב 75-75
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אשור תכנית מס' 1151/75
התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום
יו"ר הועדה המקומית