

4002412

יפן

יפן

7.5.88

מסמך: A247

מחוז המרכז
מחלקת תכנון מקומי פתח-תקרה
תכנית בנין עיר מפורטת מס' 4 / 1222 / פת

תכנית מפורטת

1. שטח התוכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית בנין עיר מפורטת מס' 4 / 1222 / פת".
2. תסריט: התסריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתסריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתסריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 180 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתסריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים:
7. גושים וחלקות: גוש 6640 חלק מחלקות 109,98,96,94,92,90,87. גוש 6140 חלקות 190,152,151. חלק מגוש 6641.
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח - תקרה. מינהל מקרקעי ישראל.
9. בעלי הקרקע: שונים. מינהל מקרקעי ישראל ושונים.
10. מחבר התכנית: עיריית פתח - תקרה.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תכנית מתאר מקומית כדלקמן:
 - א. ביטול דרכים ו.צ.פ. ויעוד השטח המבוטל לתעשייה ומסחר.
 - ב. חלוקת שטח תעשייה.
 - ג. הרחבת דרכים.
 - ד. קביעת הוראות בניה באזור תעשייה.
 - ה. יעוד מבנים להריסה.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז מרכז

מחלקת תכנון מקומי

תכנית מקומית מס' 4/1222/פת

הועדה המחוזית בשיטתה ה

מיום 12.4.88 ועד לחץ חוק

לחכמת החכמת לעיל

ע"ש מנהל כללי לתכנון

חש"ב ראש הועדה

עיריית פתח מינהל ההנדסה
מחלקת תכנון עיר

יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית
 פתח - תקנה מס' פת/1002/33 ותכנית מתאר
 מקומית פת / 2000 על תיקוניהן, להלן תכנית
 המתאר, במידה שלא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית המפורשת בתוקף: תכניות מפורשות בתוך גבולות התכנית
 אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה
 תוקף, תשאונה בתוקף, מלבד הפיקעות
 נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור
 בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה
 תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית
 וירשמו ע"ש עיריית פתח תקוה עפ"י סעיף
 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965,
 או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס
 לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

אזור	סמון	שטח	אחוזי בניה	מס' קומות	ק ו י	הערות
	בתשריט:מגרש	מנימלי:מגרש	מירביים (משטח)		בנין	
					מנימלי	
			בקומה:בכל הקומות		קדמי	
			(למבנה)		צדדי:אחורי	
מעשיה	סגור	1,0 ד'	40%	120%	לפי	ראה הערה בסעיף 17
					התשריט	
וסחר	אפור	לפי	40%	120%	לפי	מסחר ומשרדים
	מוקף	התשריט			התשריט	
	סגור					

16. קרי חשמל מתח נמוך : קרי מתח נמוך יהיו תת קרקעיים על חשבון היוזמים.

הוראות איכות הסביבה : א.

באזור תעשייה יותזרו שימושים (מפעלים ואחרים) בהתאם להוראות התכנית) העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה. ו/או בהתאם לדרישות סביבתיות של הרעדה המקומית שנתנו בהמלצת רשות מוסמכת.
מטרת סביבתי הוא מצב או פעולה הגורמים לזיהום אוויר, מים או קרקע, לרעש, מפגעי תחבורה, מטרד אסתטי או אחר כפי שיוגדר ע"י רשות מסמכת.

✓

ב. באזור תעשייה לא יוקם מפעל המוגדר ע"י משרד הבריאות כתעשייה מזיקה.
סוגי תעשייה דומים (דמיון בסוג המוצר באופי הייצור, בטכנולוגיה, בסוג האנרגיה, בתשתיות הנדרשות, או בסוג הפלישות לאוויר לקרקע ולמים), ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.

✓

ג. סוגי התעשייה אשר יותזרו להקמה באזור תעשייה יהיו כפופים להוראות מסמך משרד הבריאות "סוג תעשיית וקביעת מרחק מאזור מגורים".
סוגי תעשייה דומים (דמיון בסוג המוצר באופי הייצור, בטכנולוגיה, בסוג האנרגיה, בתשתיות הנדרשות, או בסוג הפלישות לאוויר לקרקע ולמים), ירוכזו בקבוצות בשטחים סמוכים.

✓

ד. לבקשת היתר בניה יצורפו שני נספחים אשר מילויים והוראותיהם הם תנאי למתן היתר.

✓

1. תסקיר השפעה על הסביבה כמוגדר בתקנות שר הפנים בנושא.
2. תכנית פיתוח השטח, כמפורט בסעיף "תכנית פתוח".

✓

✓

/4....

עיריית פ"ת מינהל ההנדסה
מחלקת תכנון עיר

ה. תכנית למתן היתר תיועד 30% משטח המגרש לגינן, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדור, בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

ו. הצבת שלטים באישור הועדה המקומית בלבד.

ז. כיוון

לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש למפעל אלא אם הובטח חיבורו למערכת כיוון מרכזי וזאת בתנאים:

1. איכות השפכים היוצאים מן המפעל תהיה תואמת את איכות השפכים בצנרת ובמתקנים מרכזיים.
2. כל טיפול בשפכים טרם חיבורם למערכת המרכזית יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המפעל ולא מחוצה לו.
3. שימושי קרקע שאינם למטרות תעשייה ומלאכה ופעילותם יוצרת שפכים יחולו עליהם הוראות סעיף זה.

ח. אשפה

לא ינתן היתר בניה ולא יותר שימוש והפעלה אלא אם יובטחו מתקנים לאצירת פסולת לסוגיה השונים, והובטחו דרכי סילוקה לאחר מוסדר (לרבות פסולת ועיכה) - הכל בהתאם לדרישות הרשות המקומית.

ט. חזות וגור

שטחי הגינן הגידור וחזות המבנים בשטחים הפונים לתחית ו/או לשטחים ציבוריים, ישתלבו באופי התכנון והפיתוח הכללי של האזור, הכל בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

י. כללי

לא יותר שימוש למפעל ולא תותר הפעלתו אלא אם הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שנדרשו לפי סעיף זה והובטחה פעילותם התקינה.

18. נספח בינוי : נספח הבינוי המצורף לתכנית למגרש ארעי מס' 1 מהורה חלק בלתי נפרד מן התכנית. כל שנוי בבינוי, צורתו או תכנון יובאו לאשור הועדה המחוזית.

עדות פ"ח מינהל ההנדסה
(נמצאות תכנון עיר)

חניית מכוניות: החניה לכל מגרש תנפן בהתאם לתקן ולשבועות רצון מהנדס העיר. הכניסות ושטחי החניה יהיו בהתאם למופיע בתסריט המצורף. הועדה המקומית ושאיית לקבוע שינויים בכניסות הנ"ל, לעומת המופיע בתסריט במידה ושינויים אלה נדרשים ע"י המצב הקיים במגרש או במגרשים הגובלים.

20. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

21. היטל השבחה: הועדה המקומית תשוב ותעבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

22. מבנים להריסה : לא יוצאו היתר בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתסריט ההוצאות הכספיות עבור הפינוי וחולו על מבקש היתר הבניה.

23. שטח מגרש מינימלי : שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית פרט לאותם המגרשים הקיימים ששיטתם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

24. התכנית תבוצע תוך ...10... שנים מיום אישורה כחוק.

שכבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך ...10... שנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-5710	
ועדה מקומית לתכנון ולבניה 11-1	
מס' תכנית מפורטת מס' 4/22	מס' תכנית מס' 3
מס' תכנית מס' 253.81	מס' תכנית מס' 3
מלש (מסל): בפי הועדה המחוזית לתכנון	
המנהל	לשמן חוקף
מסל קיבוץ	