

415-38/1241/מס

4001373

940/95

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 38/1241/מס

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטתה: 18.12.94 ביום
לאשר את התכנית
שינוי לתכנית מתאר פת-2000
שינוי לתכנית פת-4/1222

יו"ר הועדה המחוזית

נבדק ונחתם
החלטת הועדה המחוזית
למשנה מיום 18.12.94

תאריך
מחוז מרכז

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מס' 38/1241/פת (להלן "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר פת-2000, ותכנית פת-4/1222.

משרד הפנים
מחוז מרכז - רמת
20-12-1994
נ 20 ק 7

2. מקום התכנית: מחוז - המרכז.

עיר - פתח-תקוה.

גושים 6194 ✓ 6640 ✓

חלקות - 152 | 109 (חלק)

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

א. תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:500 (להלן: "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ב. 6 דפי הוראות כתובות (להלן "הוראות התכנית").

4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית: 4.119 ד'.

6. היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

7. בעלי הקרקע: ממ"י ושונים.

8. עורך התכנית: ז.כ. מדידות והנדסה בע"מ, פרופי שור 23, ת"א.

טל' 03-5469111.

9. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר פת-2000 ותכנית מפורטת פת-4/1222:

א. הרחבת אזור התעשיה קרית אריה בפתח-תקוה.

ב. שינוי יעוד משטח בנין ציבורי לתעשיה, ביטול דרכים והתוויתן מחדש.

ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשיה.

10. יחס לתכניות קיימות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה, במידה ולא שונו בתכנית זו.

11. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית, ויירשמו על שם עיריית פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או יירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

12. טבלת האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות, ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.
א. מצב מוצע:

עיריית פי"ת מנהל ההנדסה
צוות פ"ת מנהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

האזור	הסימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	קווי בנין		
			חזית	צד	אחורי
תעשייה	סגול	1,000	כמסומן בתשריט	4	4

הערה: במידה והבעלים/החוכרים במגרשים 2011 ו- 2010 הינם

בעלים/חוכרים אחד, יותר קו בנין צדדי 0 בין המגרשים הנ"ל.

ב. שטחי בניה מותרים - זכויות בניה:

	שימושים עיקריים באחוזים	שטחי שירות מותרים באחוזים (*)	סה"כ שטחים לבניה באחוזים
תת קרקעי		90% או 70% בהתאם לקונטור קומת קרקע (**) 70% או 90%	90% או 70% בהתאם לקונטור קומת קרקע
על קרקעי	2 קומות X 60% או 3 קומות X 40%	30%	150%
סה"כ	120%	100% או 120% בהתאם לקונטור קומת קרקע	220% או 240% בהתאם לקונטור קומת קרקע

שטחי שרות שימושיים מותרים: מקלט, חדר מכונות, פירי צנרת מעליות, מזוג אויר, חניה, חדרי מדרגות, שירותים.

גודל המרתף יהיה בגודל הקומה מעליו למעט במקרה של שימוש לחניה ואזי יכול הגודל להיות עד 100% משטח המגרש.

באיזור התעשייה יותרו השימושים עפ"י תכנית המתאר פת/2000.

13. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים להלן, ובתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה:

השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/2000.

מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות

1. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזי יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"י אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

ג. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ה. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוחלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ו. איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות של חוק עזר לפתח-תקוה (מניעת זיהום אויר) התשמ"ח-1988.

אגף תכנון ועיריית פתח-תקוה

2. היתרי בניה - הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות

לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.
בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע
שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים על ידי יועץ
מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי
ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים,
מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים
ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה,
חניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור,
גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב, סוג ופרקי זמן,
בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל
פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.

איכות אויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל
מקור שהוא. מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה,
שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא.
פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה
בתקני איכות אויר לפי חוק עזר לפתח-תקוה (מניעת
זיהום אויר), התשמ"ח-1988.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון
ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית אסטטית.

ד. היתר בניה רב שימושי

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות
לגבי איכלוס מפעלים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו
לחריגה מן ההוראות והביקוש למניעת מפגעים סביבתיים
עבור כל מבנה.

עיריית פתח תקוה
מנהל תכנון
אגף תכנון
עיר

לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל, יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות.

14. חניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן בתכנית פת/2000 ולשביעות רצון מהנדס העיר.

15. מקלטים

בהתאם לתקן ודרישות הג"א.

16. תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות, מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזית, תאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

17. זמן ביצוע

השלמת הרחבת הדרך ל-26 מ' בקטע הרלוונטי בתכנית זו תהיה תוך 20

שנה או לכשיהרס המבנה, המוקדם מבין השניים. ה. הנושאים יפורטו בתכנית, בהנאי שיש תהי

במסגרת תכנית זו יפורטו הנושאים הבאים:

התאמת המבנה למבנה קיים, וכן מה כיוון להקצות כל
ועד להיתר תכנון וזמן עסקי נדרש על מנת להגיש את
עוד לא יורקבו וישנן תוכניות נוספות להקצות את המבנה
החלופות או דאגה נוספת להקצות כל מכלל המבנה המיועד
תאור כל רשתות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, גינון,
למען הסדר סמך, יפורטו בתכנית הנושאים הבאים:

חתימת הבעלים:

הסכם בין רשות המקומית לבין הבעלים על הנושאים
המנונים והתנאים להקצות את המבנה המיועד
למכירת המבנה המיועד על מנת להקצות את המבנה
המיועד. תאור כל רשתות מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים,
גימור המבנים, גינון, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזית,
קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה
טופוגרפית.

חתימת היוזם:

מנהל מקרקעי ישראל
הרשמי הסדרה

18 090 1995

א.כ. למדידת הנדסה

רחוב פרס' שדר 33
חל-אריז 6106

חתימת עורך התכנית:

תאריך: