

פת/בת/1233/3-2-415
6.11.96.

475857

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקרה
13-10-1993
ת"מ 55

תכנית מס' פת/בת/1233/3 ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/3

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
רחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

25.7.93 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנן המחוז

תאריך 1.11.93

הוראות התכנית.

לשרד הפנים מחוז הנורכו
חוק תלמי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מישור ותמורה מס' פת/בת/1233/3
הועדה לפניה לפונדוס (מס' פת/בת/1233/3)
החליטה ביום 25.7.93 לתת את התכנית
מחוז הנורכו
נתקבל ביום 14-09-1993
בכר ל

מינהל מחוז הנורכו
מחוז הנורכו
נתקבל ביום 14-09-1993
ת"מ 55

החלטת הועדה המחוזית...
2-2-09-1993
אדריכל המחוז

פברואר 1993

להפקדה - אפריל 1993
למתן תוקף - 13.9.93

מרחב תכנון מקומי - פתח-תקוה.
תכנית מס' פת/בת/1233/3 ב'.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/1002/3.

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.
יחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/בת/1233/3 ב'.
2. ת ש ר י ט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 70.344 דונם.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים : רח' השחם, רח' השילוח, רח' דגניה.
7. גושים וחלקות : גוש 6393 חלקות 12,182,183.
8. ה י ו ז ם : הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
9. בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל, ("יכין" בע"מ).
10. מחבר התכנית : אהוד קורי אדריכל ומתכנן ערים רח' שלמה המלך 3 תל-אביב 64377.
11. מטרת התכנית : תכנית זו באה לפרט/ לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לתעשיה.
ב. שינוי יעוד מאזור חקלאי לדרכים חדשות.
ג. יעוד מבנה להריסה.

12. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/2000 על תיקונה, להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונה בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף : תוכניות מפורטות, בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשאנה בתוקף מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

שאל דונוב
מנהל איג' התכנון
מנהל אנדסה
עיריית פתח-תקוה

דב קורן
אדריכל המח

22-09-1993

14. רישום השטחים
הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 ואו סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות
הבניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח מנימלי של מגרש	שטח בניה בקומה ב-%	מס' קומות	סה"כ שטח בניה ב-%	קו יבן ין		
						חזית	צד	אחור
תעשייה	סגול	בהתאם לתכנית המתאר	40%	3 ק'	120%	לפי התשריט	4	6

15.1 שימושים

א. תעשייה

באזור תעשייה מותרים השימושים הבאים:-
בתי-חרושת ושטחי חרושת, בתי-קרור, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית, בניני משרדים ושרותים מסחריים בשטח בנוי עד 10% מהשטחים המבונים שהם לשימוש המפעלים בלבד. מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מתקנים הנדסיים (חשמל, מים, ניקוז, טלפון וגז, שטחי ומתקני חניה).

16. קביעת שטח
חילופי להפקעות

במקום שיועדו להפקעה 14.680 דונם לצרכי ציבור מחלקות 182,183,12 במסגרת 40% המותרים להפקעה ללא תמורה, יוקצו 14.680 דונם לצרכי ציבור מחלקה 33 בגוש 6400.

17. הוראות איכות הסביבה

א. שימושים מותרים:

צ"ל לנו והמגורים עליהם, המניות, בתנאי שיש וכו'...
המאמץ עם רציפות ה... המוסדות.

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי-שעמדה כה לתקנות כג בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מנלעת מפגעים אחר בשטח התכנית כג סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. המוסדות עליו ואי לא יותרו תעשיות האסורות עפ"י חוק המלכך תכנון-ובניה...
(הוראת שעה) תשנ"א 1990.

1. השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/2000. כל התכנית או בתוספתה על התכנית
2. שימושים שעניינם שרותים אשר מטרתם לעזור ולרווחה לתעשייה יתו ה...
ולעובדיה.

דב קורן
אדריכל

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 וכו' 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 יידרשו מתקנים למחזור לדחיסה ולטיפול בפסולת בהתאם לדרישות היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו 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 ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

ו. איכות אוויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים להקטנת וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאו-אירוסלה כדי להקנות כל מזהמים וריחות מכל מקור שהוא - העמידה בתקנים (מניעת זיהום אוויר) ובהוראות של חוק עזר לפתח-תקורה (מניעת זיהום אוויר) תמיכתי או באמצעות אמצעים חלופיים על מנת לשמור על איכות הסביבה התשמ"ח-1988.

2. היתרי בניה - הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות אף שהתבטחו על התכנית לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי-מבונה תאזן ויתנה על זכויות בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע יתרת השטח הבלתי-מבונה תאזן ויתנה על זכויות שיחייסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים על-ידי רועש אורייכל המוחזק 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 האויר לפי חוק עזר לפתח-תקנה (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.

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, יצונו בו ללהתחייב גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות

התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.
התחייבות עקבית, תכנית, בתנאי שטח ומיני המבנים המוסמכות.

דב קורן
אדריכל המחוז

18. חניה:

א. החניה תהיה בהתאם לתקן בתכנית פת/2000 ולשביעות רצון מהנדס העיר. פתרונות החניה יהיו בגבולות המגרשים. הועדה המקומית רשאית לקבוע שינויים בכניסות, במידה ושינויים אל נדרשים ע"י המצב הקיים במגרש או במגרשים הגובלים.

ב. כניסות ויציאות לחלקות תהיינה על פי ולפי תכנית תנועתית שתאושר ע"י מהנדס התנועה, ובאישור מהנדס העיר.

19. תכנית פתוח:

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, איסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ביצוע הפיתוח במגרשי המגורים ע"י ועל חשבון מבקשי היתר בתחום התכנית.

20. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

21. מבנים להריסה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית, עד שלא יהרס חלק המבנה המסומן להריסה. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

22. שטח מגרש מינמלי:

שטח המגרש המינמלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית ו/או בהתאם לתכנית המתאר פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור והשטח הנותר קטן מהשטח המותר.

23. משך ביצוע התכנית :

שנתיים; - סיום עבודות התשתית תוך שנתיים מיום אישור התכנית יחשבו כביצוע התכנית, התכנית תבוצע בשלבים. בשלב א' יסללו רח' דגניה, השחם והשילוח, כמו כן יכלול הפיתוח את רצועה השם ציפ"על פל תכנית גינרן ופיתוח של העיריה.

אהוד קרוי אורינג

מחבר התכנית

(Handwritten signature)

ה י ו ז ם

בעל הקרקע
דב קורין
אורינגל המלח

12.9.93