

4008593

כתב/בת/14233/14-415

746/22

6.11.96

ד.י

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן - 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

11/ab

משרד
מינהל מחוז המרכז
15-04-1992
ת"מ

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
14/1233/פת/בת מס' תכנית
שינוי לתכנית מתאר פת/2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' פת/בת/14/1233. (להלן

"התכנית"), שינוי לתכנית מתאר מס' פת/בת/14/1233 זנייתן להפקד לאשר

2. מקום התכנית: מחוז - המרכז. החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 2.4.92

מתכנן המחוז

29.4.92 תאריך

עיר - פתח תקוה.

גושים - 6393 ✓

חלקות - 22, 25 (חלק), 45 (חלק). 6368

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:

א. תשריט התכנית ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן

"התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית

זו.

ב. 8 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות

התכנית").

ג. לוחות הקצאה ואיזון ערוכים ע"י השמאי זאב

כהן.

4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית: 28.836 ד'.

6. היזום: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.

7. בעלי הקרקע: שונים.

שאל רחוב
מנהל אגף התכנון
מנהל הנדסה
עיריית פתח-תקוה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס' פת/בת/14/1233
הועדה לבניה למגורים (מס' 100/92)
החליטה ביום 2.4.92 לאשר את התכנית.

מנהל סניף התכנון
מנהל אגף התכנון

8. עורך התכנית: חברת ז.כ. למדידות והנדסה בע"מ.
רח' פרופי שור 23, ת"א 62961, טל' 03-5469111
פקס: 446146.
9. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות את תכנית מתאר מקומית
פת/2000, כדלקמן:
א. הרחבת אזור התעשיה "רמת סיב" בפ"ת.
ב. שינוי יעוד אזור חקלאי לתעשיה, שטח לבנין
ציבורי, דרכים, חניה ציבורית ושטח פרטי
פתוח.
ג. התווית דרך חדשה והרחבת דרכים קיימות.
ד. איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים, עפ"י
פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (1965),
התשכ"ה.
ה. 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, לחלן תכנית
מתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
11. רישום השטחים תציבוריים:
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, בהתאם
לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965,
יופקעו ע"י הרשות המקומית, וירשמו על שם עיריית
פ"ת, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה
תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

12. טבלת האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות

ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

| האזור | הסימון בתשריט | שטח מגרש מינימלי בדונם | שטח בניה בקומה ב-% | מס' קומות | סה"כ שטח בניה ב-% *** | קווי בנין | | |
|-----------------|------------------|------------------------|--|-----------------------|--------------------------|---------------|------|-------|
| | | | | | | חזית | צד * | אחורי |
| תעשייה | סגול | 1.0 | 40 | 3 קי 15 מ' גובה | 120 | כמסומן בתשריט | 4 | 4 |
| בנייני ציבור | חום תחום חום כהה | לפי התשריט | 35 | 3 קי | 105 | כמסומן בתשריט | 4 | 6 |
| שטח ציבורי פתוח | ירוק | 1.0 | לא תותר כל בניה, להוציא מבנה הבאר הקיימת | | | | | |

* במגרשים עם גבול משותף תותר בניה בקיר משותף.

** קו בנין צדדי לצד הבאר במגרש 2004 הוא: 8 מ'.

*** שטחי הבניה למוסדות כספיים, משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה במקום, לא יעלו על 10% מסך שטחי הבניה בכל מגרש.

13.א. תעשייה

באזור תעשייה מותרים השימושים הבאים:

בתי חרושת ושטחי חרושת, בתי קירור, שטחי ומבני אחסנה באישור מיוחד של הוועדה המקומית, בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום, מתקנים הנדסיים (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז), שטחי ומתקני חניה.

ב. בנייני ציבור

שטח המיועד להקמת בנייני ציבור בהתאם להוראות תקנות זו, או תכנית המתאר פת/2000.

ג. שטח ציבורי פתוח

שטח זה ישמש למבנה הבאר בלבד.

מס' 3 חתונה רציף

א. שימושים מותרים:

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

1. השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/2000.

2. שימושים שענינם שרותים אשר מטרתם לעזר ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

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 כנייל, 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 התחום.

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 ואו חוראה של רשות מוסמכת.

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

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

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.

לפני הוצאת היתר בניה, תוגש תכנית של מערכת הביוב המרכזית שתביא בחשבון את סמיכות השטח לבאר ותבטיח מניעה ומיגון מפני חדירה של שפכים לתוך הבאר במקרה של תקלה.

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 עליים 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-תקוח (מניעת זיהום אויר), התשמ"ח-1988.
איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית אסטטית.
- ד. חיתר בניה רב שימושי
יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות וחביקוש 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, יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות.

15. תניה:

החניה תהיה בהתאם לתקן בתכנית פת/2000 ולשבועות רצון מהנדס העיר. פתרונות החניה יהיו הן בגבולות המגרשים והן בשטח המיועד לחניה ציבורית בתכנית. החניה הציבורית תשמש את כל המגרשים ולא תותר גביית תשלום עבור החניה.

16. מקלטים

בהתאם לתקן ודרישות הג"א.

17. תכנית פיתוח

לא ינתן חיתר 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.

תכנית למתן חיתר תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו, אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

18. מס השבחה

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

19. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.

יוסף סופר
בנוי ומתן בע"מ
מסוק ת.ד. להשקעות
ובנין בע"מ
Koor Properties Ltd.

בני נעים סוזני
נכסים (1990) ביי
חתימת הבעלים

חתימת הבעלים

חתימת היזם

חתימת עורך התכנית

9/2/99

תאריך