

10

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/1241/א'
שינוי לתכנית מתאר מס' 3/1002 ב'

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/1241 א'.
- 2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:2500 ----- מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העיניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 4. שטח התכנית: 1700 דונם.
- 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: אזור התעשייה קרית אריה, אזור התעשייה החדש, כביש גהה רח' ז' בוטינסקי, רח' היצירה, אפעל, עמל, אמיל זולא, מיכאליס, שלמה, שנקר, גייסין, המרץ, המפעלים, מילס, השפלה, אימבר, מפלסים, שמשון, גולדנברג, הרכש, בלטימור, בזל, הסדנא, יגע כפיים, דרך אם המושבות, 647, 524, 523, 521, 520

עיריית פיית מינהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

- 7. גושים וחלקות: גוש 6194 חלקות: 242-230, 227-205, 200-6, 4-1
גוש 6364 חלקות: 66-59, 56, 51, 45, 44, 42-34, 11
166, 162-160, 158-156, 154-104
181, 177, 176 (חלקה קודמת 57),
וחלק מחלקות 50, 10, 8, 7
- גוש 6365: בשלמות.
- גוש 6366: חלקות 147-144, 150, 149.
- גוש 6367: בשלמות.
- גוש 6640: חלקות 84, 81, 78, 112-108
- וחלק מחלקות 103, 98, 96, 94, 92, 90, 87

8. ה י ו ז ם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.



- 9. בעלי קרקע: ש ו נ י ם.
- 10. מחנר התכנית: עיריית פתח-תקוה.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/ לשנות תכנית מתאר מקומית
פתח - תקנה כדלקמן: -----

- א. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה
באזור תעשייה.
- ב. קביעת הוראות בניה בדבר קביעת קיר משותף.
- ג. שינוי יעוד אזור חקלאי לדרכים ואזור מיוחד.
- ד. התווית דרכים חדשות, בטול דרכים והרחבת דרכים
קיימות.
- ה. אחוז חלקות.
- ו. קביעת חלקות וחלקי חלקות להשלמה.
- ז. יעוד שטחים לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
- ח. שינוי יעוד אזור מגורים א' לאזור שיקום למלאכה.
- ט. לקבוע הוראות בדבר תכנון כבישים.
- י. לקבוע הוראות בדבר אסור כניסה לרכב מחזית רח'
זבוטינסקי.
- יא. קביעת הוראות תנועה.
- יב. לקבוע שטח לאזור תכנון מיוחד.

עיריית פיית מינחל ההנדסה
אגף תכנון עיר

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

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית
אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו
קבלה תוקף, תשאונה בתוקף, מלבד
הפקעות 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 הרשות
המקומית וירשמו על שם עיריית פתח -
תקנה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון
והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם
העירייה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות, ויחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח מנימלי של מגרש	שטח בניה בקומה	מס' קומות	סה"כ שטח בניה	קו יבנה	קו יבנה	קו יבנה
		%-1	%-1		%-1	אחור	צד	אחור
תעשייה	סגול	1.0	40%	3 ק' 12 מ' גובה	120%	לפי תשריט	4	6
בניני ציבור	חום	לפי התשריט	35%	3 ק'	105%	לפי תשריט	4	6
אזור מיוחד	עפ"י חכנית	מפורטת באישור הועדה המחוזית.						
אזור שיקום למלאכה נקיה	עפ"י חכנית	מפורטת באישור הועדה המחוזית.						
<p>הערות: א. הועדה המקומית רשאית על פי שיקול דעתה לאשר גובה מבנה 15 מ' באזור תעשייה. ב. בגוש 6365 בחלקה 34 יותר מרווח אחורי של 4.0 מ'.</p>								

16. גוש 6194 חלקה 233: חותר בנית מזרקות החירום לבנין C עפ"י חכנית הבינוי המאושרת בתכנית פח/13/1153 ואילו מזרקות היציאה מהחניון יוסטו פנימה מן המאושר בתכנית הבינוי הנ"ל בהתאם לגבול הדרך.

עלית פיית מינהל ההנדסה
ראגף תכנון עיר

17. גוש 6194 חלקה 173: א. הועדה המקומית רשאית לתת היתר בניה לבנינים המסומנים בתשריט לפי המסומן בתשריט.
 ב. תאריך משוער לביצוע ההפקעה יהיה 1.1.97

18. גוש 6194 חלקה 152 וגוש 6640 חלקה 109: השלמת הרחבת רח' היצירה ל - 26 מ' בקטעים הרלוונטים לחלקות אלו יהיו תוך 20 שנה מיום אישור התכנית, או לכשיהרס המבנה לפי המוקדם מבין השניים.

19. דרך מוצעת בשטח חקלאי: דרך מתוכננת אשר התוויתה וסלילתה
----- מותנת באישור הולק"ח.

20. חתך טיפוסי לדרך והסדרי צמתים: תכנית הכביש לסלילת הרחובות
----- גיטין, דרך קופסאות פח ורחוב
היצירה מותנת באישור משרד
התחבורה לגבי החתך הטיפוסי
והסדרי הצמתים.

21. איסור כניסה לרכב מרח' ז'בוטינסקי: תיאור כניסה לרכב מחזית
----- רחוב ז'בוטינסקי.

22. גוש 6364 חלקה 44: הכניסה והיציאה מצומת גיטין - שנקר לשביל
----- הגישה שבחלקה 44 בגוש 6364 תעשה בפניות
ימניות בלבד.

גוש 6364 חלקה 30: הנגישות לחלקה 30 בגוש 6365 תהיה מרח' אימור
49.91
גוש 6365 חלקה 30: והנגישות לחלקה 50 בגוש 6364 תהיה
מרח' המפלסים בלבד.

לא תותר כניסה ויציאה לחלקות אלו מרח' השפלה.

23. אזור שקום מלאכה: א. שטח זה יקבע בשטח שיקום למלאכה נקיה כל
השימושים יחוייבו לעמוד בהוראות הפרק
לנושא איכות הסביבה.

נקיה

ב. לא תותר בנית מגורים חדשים או תוספת
לבנייני מגורים קיימים, אלא יותרו שינויים
סינטריים בלבד.

ג. תוכן תכנית בנין ערים מפורטת לאיזור
שכונת צדור הכוללת:

1. התווית דרכים פנימיות.
2. הפקעות נוספות לצרכי ציבור.
3. מגבלות הבניה כגון: גודל מגרש מינימלי,
קוי בנין, אחוזי בניה, גובה בניינים,
עפ"י הוראות תכנית פת/2000.

עלית פיית למנהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

ד. יש להכין תכנית בינוי כולל על כל השטח, הכוללת העמדת המבנים במגרש, גובהם, המרווחים בן הבניינים לבין גבול המגרש, מקום ומפלס כניסה לבניינים.

ה. הוראות ומגבלות בדבר מתן היתרים למפעלי תעשייה ומלאכה בתקופת הביניים שבה עדיין קיימים בשטח מבני מגורים מאוכלסים. כל עוד קיימים בנייני מגורים מאוכלסים בשטח שכונת צדור, יותנה מתן היתר בניה ו/או רשיון עסק עפ"י חוק רישוי עסקים לבית מלאכה או מפעל תעשייתי ובדיקה והתייחסות ישירה בין מגרש המלאכה לבתי המגורים הקיימים שבסביבה. בתקופה זו בנוסף להגבלות ולהוראות לפי הפרק בנושא איכות הסביבה יחולו על הפעילות או השימוש המבוקש, תנאים ומגבלות המבטיחים מניעת מפגעים סביבתיים לאזור המגורים. תנאים והגבלות אלו יקבעו ע"י הועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

עלית פיות מיוחדת הועמדה
אגף תכנון על

24. אזור לתכנון מיוחד: בשטח לתכנון מיוחד לא תותר כל בניה אלא בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן לשטח זה עפ"י הוראות אזור תעשייה ויעוד שטחים לצרכי ציבור בשיעור 40%.

25. תחנת תידלוק גוש 6194 חלקה 215: על שטח תחנת התידלוק בחלקה הנ"ל יחולו ההוראות הבאות:

א. לגבי תחום הדרך, בעת ביצוע הרחבת הכביש מיכלי התידלוק ישארו בתחום המדרכה והעירייה תדאג למגננות הנחוצות להמשך תפעולן.

ב. קו הבניין החדש יהיה עפ"י הגגון הקיים של התחנה.

ג. יעוד החלקה ישאר כתחנת דלק.

ד. במסגרת תכנון הרחבת רח' היצירה יוסדרו הכניסות והיציאות של תחנת התידלוק עפ"י הסטנדרטים המקובלים.

26. קרקע להשלמה: הקרקע המסומנת בתשריט כקרקע משלימה והדרושה כדי למלא אחרי תנאי התכנית בדבר שטחם וצורתם של מגרשים תוקנה עפ"י זרישת מקבל ההשלמה כפוף להוראות סעיף 70 לחוק התכנון והבניה.

27. הוראות בנושא איכות הסביבה:

א. שימושים מותרים - בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

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

2. שימושים שעניינם שרותים שמטרתם לעזר ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

עודכן ע"י פק"ל המנדט
אגף תכנון ע"י
אגף תכנון ע"י

ב. הוראות כלליות -

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

א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדת מלאכה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. ביו-ב - באמצעות מתקן ביו-מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביו-מרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביו-ב) 1981 - תשמ"ב. קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), 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 תהום.

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

ד. חומרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה 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 וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות של חוק עזר לפתח - תקנה (מניעת זיהום אוויר) התשמ"ח 1988.

2. הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית

א. לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשת חו"ד של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול למתן היתרים: מפעלים ושימושים עתירי אבק - מפעלים לתעשיית הבניה.

מפעלים ושימושים עתירי אנרגיה - הצורכים דלקים עשירי גופרית, מזוט פחם וכד'.

מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים. שטחים לייצור, שימוש או אחסנה של חומרים רעילים, נפיצים, מסוכנים וכד'.

ב. חוות דעת, כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי, שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

ג. הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

3. 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 שיחייסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

עיריית פיתח מינהל התכנון
אגף תכנון עיר

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 הגיבון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקת - כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה. חומרים רעילים ומסוכנים -

כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטיגוריה זו. רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977, ובחוק עזר לפ"ת (מניעת רעש) התשמ"ח - 1988.

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 - תקנה (מניעת זיהום אויר) התשמ"ח - 1988.

איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

עיריית פיית מנהל ההנדסה
אגף תכנון עיר

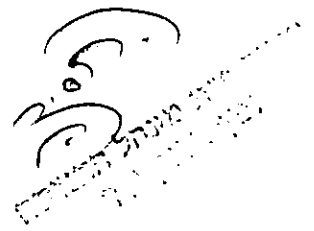
ד. היתר בניה למבנה רב שמושי -

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה. לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעיניני איכות הסביבה הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל 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 השונות.

ו. שמושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.



28. חניית מכוננית: החניה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן בתכנית פת/2000 ולשביעות רצון מהנדס העיר.

29. מסעף רכב עם כביש אם המושבות ועם רח' גיסין:

לא יסלל כביש אם המושבות ו/או רח' גיסין בתחום מעבר מסעף הרכבת ללא הסכמת רכבת ישראל. כאשר יסלל רח' גיסין, המפגש הקיים בק"מ 1,502 יבוטל ובמקומו יהיה מפגש חדש, תנאי הקמתו יקבעו על ידי ועדת המפגשים.

30. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גיבון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח המגרש לגיבון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

31. מס השבחה: הועדה המקומית חשום ותגובה היטל השבחה על פי תוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

32. מבנים להריסה: לא יוצאו היתר בניה על מגרשים בהם מסומנים
 ----- מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים
 המסומנים להריסה בתשריטת ההוצאות הכספיות עבור
 הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

33. שטח מגרש מינימלי: שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע
 ----- בתכנית, פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם
 הוקטן ע"י הפקעות לצרכי ציבור, והשטח קטן
 מהשטח המותר.

34. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.
 שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.
 למעט דרכים אשר לצורך התוויתן יש להרוס מבנה 10 שנים.

שמושים חורגים לפי סעיף 178 לחוק:

 תוך שנה מיום אשר תכנית זאת, תוכן רשימת שימושים חורגים
 עפ"י הוראות סעיף 178 לחוק.

תכניות עזיפיות: הוראות התכניות שבתוקף, המפורטות ברשימה שלהלן
 ----- גוברות בהוראותיהן על הוראות תכנית זו:

- פת/840
- פת/1853
- פת/131153
- פת/141153
- פת/41222 א'
- פת/81241
- פת/81241 א'
- פת/101241
- פת/211241
- פת/231241
- פת/241241
- פת/261241
- פת/281241
- פת/291241
- פת/301241
- פת/311241
- פת/31244
- פת/1259

חוק החכנון והבניה, חשבייה-1965	
הועדה המקומית לחכנון ולבניה פתח תקוה	
תכנית שינוי מתאר/ מס' פת' <u>1221/א'</u>	
בישיבה מס' <u>5</u> מיום <u>8.7.81</u>	
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לחכנון ולבניה, <u>למחן תוקף</u> .	
מנהל אגף חכנון עיר <u>פתח תקוה</u> יו"ר הועדה	