

408679

כ"א 1233/14 - 415  
21-11-96

**משרד הפנים**  
מחוז המרכז - רמלה  
22-7-1996  
**תק"ל**

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר פת/ 1233 / 14

שינוי לתכנית שינוי מתאר פת/בת/ 1233 / 14

I

שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000

0.1

נבדק וניתן להפקד **נאשר**  
החלטת הועדה המחוזית. **משנה** כיום 1.10.96

.....  
מתכנן המחוז  
תאריך

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/ 1233 / 14 ב' (להלן "התכנית"), שינוי לתכנית שינוי מתאר פת/ בת/ 1233 / 14, שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000.

2. מקום התכנית:

מחוז - המרכז  
עיר - פתח - תקוה  
גושים - 6393 ✓  
חלק מחלקה - 22

3. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס' 14/1233**  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108(ג) לחוק  
נ"ר הועדה המחוזית

א. 8 דפי הוראות כתובים (להלן "הוראות התכנית")

ב. תשריט התכנית ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

ג. נספח בינוי ערוך בק.מ. 1:250.

ד. נספח תחבורתי (2 גליונות) ערוך בק.מ. 1:250.

4. גבולות התכנית:

מסומנים בקו כחול בתשריט המצורף.

5. שטח התכנית:

8.380 ד'.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה  
תכנית שינוי מתאר מס' 14/1233  
בישיבה מס' 2 מינה 7.9.94  
הוחלט להגיש לפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
מנהל אגף לתכנון עיר

ינואר 1996

6. היוזם:  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה וחב' מבני תעשיה.
7. בעלי הקרקע:  
חב' מבני תעשיה ואחרים.
8. עורך התכנית:  
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ רח' יגאל אלון 120 ת"א.  
טל: 03-6959893 פקס: 03-6960299.
9. מטרת התכנית:  
תכנית זו באה לשנות את תכנית שינוי מתאר פת/ בת/ 1233 / 14 כדלקמן:  
א. איחוד מגרשים 2004 : 2005 למגרש אחד שמספרו 2004.  
ב. הגדלת אחוזי בניה במגרשים המיועדים לתעשיה מ - 120% ל 150%.  
ג. קביעת הוראות הבניה והשימושים המותרים באזור תעשיה ובשטח לחניה ציבורית.  
ד. קביעת גובה בניה מקסימלי ל 17 מ' + 4 מ' לחדר מכונות.
10. יחס לתכנית קיימת:  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/ 2000 ופת/ 10/2000 על תיקוניהן, להלן תכנית המתאר, והוראות תכנית שינוי מתאר פת/ בת/ 14/1233 במידה ולא שונו בתכנית זו.
11. 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 פ"ת, עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

## .12 טבלת הוראות הבניה:

גובה בניה מקסימלי		אחוזי בניה					קווי בניין			סימון תשרט	גודל מגרש מינימלי במ"ר	איזור
במ'	מס' קומות	תכסית קרקע	למפלס	מתחת קרקע	מעל מפלס קרקע							
		עיקרי שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטחי שרות	שמוש עיקרי	אחורי מ'	צדדי מ'	קדמי מ'			
4+17 מ' לחדר מכונות	2+4 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג	55%	50%	150%	20% משטח עיקרי	150%	6	4	כ ב מ ת ו ש ר י ט	סגול	1000	תעשייה

הערה:

תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים בין הקומות ובתנאי שתשמר תכסית כיסוי הקרקע, כמפורט לעיל.

## .13 שימושים מותרים:

13.1 השימושים המותרים בבנין

13.1.1 מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות בלתי מטרידות ובלתי מזהמות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.

13.1.2 חנויות של המפעל הקיים בבנין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

13.2 השימושים המותרים בחצר

לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. גינון - לפחות 30% משטח החצר.

13.3 השימושים המותרים במרתף

חנון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'.

13.4 השימושים המותרים כשטחי שרות מעל מפלס הכניסה

חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מעברים לשימוש כלל הציבור, מבואות משותפות קומתיות, מעברי מילוט קומתיים משותפים, מתקנים טכניים.

**13.5 חומרי תגמיר**

הבניינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים ללא שימוש בטיח עפ"י אישור אדריכל העירייה.

**13.6 גיבון**

בכל מקרה רצועת הקרקע שבין קו הגבול החזיתי ובין המבנה תהיה מגוננת, למעט הכניסה לחניה. רצועה זאת תהיה כלולה בשטח הגיבון של 30%.

**13.7 ארובות ואנטנות**

הועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהים במגרשים שבאיזור תעשייה במסגרת תכנית בינוי של המגרש וזאת כפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים. כפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

**13.8 רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה)**

הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור התעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות דבר קווי הבנין ומרווחים כמצויין לעיל.

**14. הוראות בנושא איכות הסביבה:****א. שימושים מותרים:**

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

1. השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/ 2000 ופת/ 2000 / 10.

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

**מפגע סביבתי:** מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה

(האזיר, 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 מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית. 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. קודם 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. המתקניים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי 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 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 שאיכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מובנה. בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם. לפי 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 ומערכת 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 זיהם 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 אוויר: 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 העזר לפתח תקוה (מניעת זיהום אויר). התשמ"ח 1988.

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

ד. היתרי 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 לזוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לעינייני 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, יחייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות שונות.

.15 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן בתכנית פת/ 2000 / 10 תקנות התכנון הבניה - התקנת מקומות חניה התשמ"ג 1983 על תיקוניו ולשביעות רצון מהנדס העיר. מתחת לשטח המסומן בתשריט.

.16 חניה ציבורית:

בשטח החניה הציבורית תותר הקמת חניון בן 3 קומות עיליות (כולל קומת קרקע) לחניה ציבורית. קווי הבנין יהיו 4 מ' לחזית, לצדדים, ולאחור ו - 2 קומות חניה תת קרקעיות (בתנאי שהכניסות והיציאות אליה יהיו מהחניונים שבמגרשים השכנים) בקווי בנין אפס לחזית, לצדדים ולאחור. החניה בקומות העל קרקעיות תאושר כפוף לבינוי באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.

.17 תכנית פיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור 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, תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. תכנית למתן היתר תיעד שטחים לגינון, בחזית המגרש או חזיתותיו, אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.

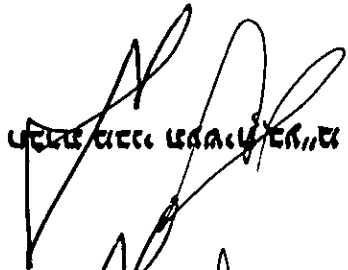
.18 היטל השבחה

הוועדה המקומית תרשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

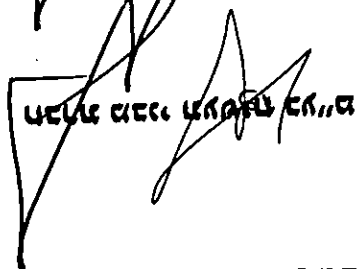
.19 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.

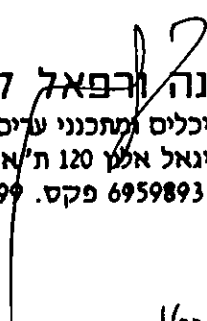
20. חתימות:

  
מ, אהרן ש. אהרן ש. אהרן ש.

הבעלים:

  
מ, אהרן ש. אהרן ש. אהרן ש.

היזם:

  
עדנה ורפאל לרמן  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443  
טל. 6959893 פקס. 6960299

המתכנן:

16-6-96

תאריך: