

26.02.97

28/5/97 4009000

תקנון 33

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/48/1232
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ולתכנית מס' פת/10/2000.

(47)

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/48/1232.
- 2. מסמכי התכנית:

א) תקנון, הכולל 4 דפי הוראות.
ב) תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

- 3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 4. שטח התכנית: 8.015 דונם.
- 5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' בן ציון גליס, אזור תעשיה סגולה.
- 7. גושים וחלקות: גוש 6354 חלקות 46
- 8. ה י ו ז ם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה
- 9. בעלי קרקע: עיריית פ"ת.
- 10. מחבר התכנית: עיריית פתח-תקוה.
- 11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה כדלקמן:
 - א. שינוי יעוד משטח בנייני ציבור לאזור תעשיה.
 - ב. קביעת הוראות בניה.

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס. (מ/48/1232)
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 (ג) לחוק
 י"ד הועדה המקומית

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

13. 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 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

			תכנית קרקע %	שטח שרות %	מספר קומות	שטח בניה עיקרי %	סימון בתשריט ושטח במ"ר	אזור
אחור	צד	חזית						
6	4	5	55	מעל מפלס הקרקע			סגול 7,094	תעשייה
				20 % משטח עיקרי	4 קומות + חדר מכוונות על הגג	150 %		
קווי בניין מרתף				מתחת מפלס הקרקע				
0	0	0		150 %	2 קומות מרתף	50 % בקומת מרתף עליונה כשטח אחסנה		

* שטחי השירות כוללים: ממ"ק, חדר מדרגות, מתקנים טכניים.

גובה בניין : 15 מ'

15. חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות:

א. תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנ"ל.
תוך שמירה על תכסית קרקע מקסימלית של 55% וזכויות הבניה
המפורטות בתכנית זו.

ב. אופן הבינוי:

הקוים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות
התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות בלתי משמעותיות למגמות
אלה בתנאי שישמרו: המרווחים החוקיים בין הבניינים, קווי הבניין,
תכסית, זכויות הבניה והוראות תכנית זו.

16. השמושים המותרים בחצר:

גינון - לפחות 30% משטח החצר.

17. השמושים המותרים במרתף:

א. חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים,
חדר מכוונות וכד'; שמוש ב-50% של קומת המרתף העליונה כשטח
מחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן,
שיהווה שמוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת לשטח
העיקרי שמעל למפלס הכניסה.

ב. חניה

מספר מקומות החניה יחושב עפ"י התקן הארצי המעודכן
שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה על פי השימושים המבוקשים
בתוך גבולות המגרש.

ג. בקומת הקרקע לא תהא חניה פרט לחניה תפעולית.

18. חומרי תגמיר:

הבינינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים ללא שמוש בטיח עפ"י אישור
אדריכל העיריה.

19. גינון:

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

20. אנטנות

הועדה המקומית רשאית לאשר אנטנות גבוהות במגרשים שבאזור תעשיה במסגרת תכנית בינוי של המגרש וזאת כפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים, וכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

21. הוראות סביבתיות :

- א. כל ההוראות הסביבתיות המופיעות בפת/2000 הכוללות טיפול ב : מערכות תשתית, ניקוז, ביוב, סילוק וטיפול בפסולת, אספקת מים, חשמל וטלפון, מניעת מפגעים סביבתיים, זיהום אויר, ריחות ומטרדי רעש, הסדרת סילוק שפכים, מערכות ניקוז וכן הוראות הנספח הסביבתי, יחולו על תכנית זו.
- ב. בתחום התכנית יותרו השמושים המפורטים בסעיף 16 ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות איכות הסביבה.
כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעית או העירונית תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים, ותחתיים.

2. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית ובמתקן האזורי לטיהור שפכים.
איכות השפכים המותרים לחיבור מערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות והזרמת שפכי תעשיה למערכת ביוב) התשמ"ב -1981, או בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.
הרשויות המוסמכות רשאיות להגביל או לאסור פעילות עסקים, שכמות ו/או איכות השפכים שלהם עלולה לפגוע במערכת הביוב המרכזית ובמתקנים לטיפול בשפכים.
קודם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש טרם חיבורם למערכת המרכזית.
כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום.

3. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה - טיפול וסילוק יעשה בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין. הפסולת תופרד לסוגיה ופסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור. בתחומי המגרש יותקנו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקנים לדחיסת פסולת בהתאם לכמויות הפסולת. פסולת בנין - תפונה לאתר פסולת גושית בהתאם להנחיות היחידה העירונית לאיה"ס.

4. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.

5. רעש

בל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6. איכות אויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, לעמידה בתקנים המקובלים או בדרישות המשרד לאיה"ס.

7. טרם הוצאת התרי בניה יועבר לבדיקה ולאישור היחידה העירונית לאיה"ס, מידע לגבי השימושים המוצעים ונתונים בדבר השפעות סביבתיות ופתרונות למניעת מטרדים סביבתיים. המידע יתייחס להבטים שונים כגון: ביוב, פסולת, איכות אויר, ורעש ויוכן עפ"י הנחיות היחידה העירונית לאיכות הסביבה.

22. רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה)

הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה וכן לא יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים כמצויין לעיל.

23. תנאים למתן התרי בניה:

הסעיפים הבאים יהוו תנאי למתן התרי בניה:

א. מבנים להריסה: לא יוצאו התרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, בתשריט בצבע צהוב, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

ב. תוגש תכנית בינוי שתכלול פתרונות חניה ותחבורה.

ג. אישור היחידה לאיכות הסביבה מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

24. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

25. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

26. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק, שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

27. חתימת היזם והועדה המקומית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 הועדה המקומית / מחוזית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר / מס' פת' מס' פת' 48/1232	בישיבה מס' 2 מיום 19/2/95	
החלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	ילר הועדה