

499307

משרד הפנים  
מפעל מחוז המרכז - רמלן  
03-3-1996  
נתקבל  
ד"ר מיט

209/7

[Redacted box]

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה

מחוז: המרכז

תכנית שינוי מתאר הנקראת "פארק תעשיות דניב" קרית-אריה

תכנית שינוי מתאר (איחוד מגרשים בהסכמה) מס' פת / 1241 / 53

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית פת/1241 א' ולתכנית מתאר מקומית פת/2000,  
ולתכנית בנין עיר פת 2000 / 10.

יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת  
ודניב גני תעשיה בע"מ

בעלי הקרקע: דניב גני תעשיה בע"מ

עורך התכנית: גרטנר, גבור, קוביט - אדריכלים ובוני ערים  
תפוצות ישראל, גבעתיים 53583

תאריך: ינואר 1994

עדכון: אפריל 1994, מאי 1994, ספטמבר 1995.

אישורים

[Redacted box]

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 53/1241/א  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 1103(ג) לחוק  
[Signature]  
נ"ר הועדה המקומית

1. כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר (איחוד מגרשים בהסכמה) מס' פת 53/1241, שינוי לתכנית שנוי מתאר מפורטת פת/1241 א', לתכנית מתאר מקומית פת/2000 ולתכנית בנין עיר פת 10/2000, "פארק תעשיות דניב", קרית אריה פתח-תקוה (להלן "התכנית").
- 1.2 תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, ואשר ייקרא בהמשך "התשריט".
- 1.3 שטח התכנית: 19.12 דונם
- 1.4 גוש: 6640
- 1.5 חלקה: 108 (חלקית)
- 1.6 מסמכי התכנית: א. התקנון כולל 9 דפי הוראות  
 ב. התשריט המצורף הכולל מצב קיים בקנה מידה 1:1250 מצב מוצע בקנ"מ 1:1250 ונספח בינוי בקנ"מ 1:500, המנחה בלבד לגבי עקרונ הבינוי, אך מחייב לגבי קווי הבנין.
- 1.7 יוזמי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת ודניב גני תעשיה בע"מ.
- 1.8 בעלי הקרקע: דניב גני תעשיה בע"מ
- 1.9 עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים.
- 1.10 מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות ולפרט תכנית מפורטת כדלקמן:  
 א. שינוי יעוד מאזור למבני ציבור לאזור תעשיה עם חזית מסחרית ואיחודו עם השטח לתעשיה הצמוד לו מדרום.  
 ב. שינוי יעוד משטח לדרך לשטח לתעשיה ולשצ"פ.  
 ג. הגדלת מספר קומות חמש קומות במקום ארבע קומות עליונות, שלוש קומות מרתף במקום שתי קומות מרתף) תוך הקטנת תכסית הבינוי (45% במקום 55%) ללא שינוי בזכויות הבניה הכוללות על המגרש המאוחד ביחס לתכנית פת/2000/10.  
 ד. קביעת הוראות בניה מפורטות למגרש החדש 111.  
 ה. התווית דרכים פנימיות בתוך המגרש.  
 ו. קביעת הנחיות לפיתוח שטחי התכנית.  
 ז. קביעת הנחיות מפורטות בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.  
 ח. בסיס לתשריט איחוד מגרשים.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה פת/2000, על כל תיקוניה (להלן "תכנית המתאר") במידה ולא שונו בתכנית זו. כמו כן כפופה תכנית זו להוראות תכנית שנוי מתאר פת/1241 א' (להלן "התכנית שנוי מתאר") כל עוד לא שונו בתכנית זו.

1.12 רישום שטחי

ציבור:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

2. יעודי הקרקע

2.1 אזור תעשייה: השטח הצבוע בצבע סגול בתשריט מיועד לתעשייה כמפורט להלן:

2.1.1 הקמת פארק תעשייה המורכב ממספר מבנים מרוכזים, בהם שטחים לתעשייה ולשמושים הקשורים בה, כמפורט בהוראות הבניה שלהלן.

2.1.2 סלילת דרכי גישה לרכב קביעת שטחים ופריקה וטעינה והקמת חניון תת-קרקעי דו - מפלסי. יש להגיש מאזן חניה עפ"י תקן מוצע.

2.1.3 פיתוח השטח בין הבניינים, ריצופו וגינונו לנוחות ורווחת העובדים בהם.

2.1.4 הבניה כשטח זה תותר בתחום השטח המיועד לבניה, כפי שהוא מוגדר בתשריט ובהוראות הבניה, ועל פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

2.1.5 הוראות הבניה באזור זה הן כמפורט בטבלת השימושים והוראות הבניה ובהנחיות שלהלן.

2.2 שטח ציבורי

פתוח:

השטח הצבוע בצבע ירוק בתשריט, לאורך רחוב יגיע כפיים, מיועד לשטח ציבורי פתוח ופיתוחו יושלם עם סלילת הרחוב ובכל מקרה לפני מתן טופס האיכלוס לבניינים.

2.3 דרך קיימת/

מאושרת:

2.3.1 השטח הצבוע בצבע חום בהיר בתשריט, מגרש מס' 108, מיועד להרחבת רח' יגיע כפיים לרוחבו המלא 30 מ' עפ"י המסומן בתשריט. הבליטה המזרחית לשצ"פ מיועדים לסלילת דרך הגישה מרח' יגיע כפיים לכביש ההיקפי הפנימי של המגרש.

2.3.2 תנאי למתן טופס איכלוס הוא השלמת סלילת רחוב יגיע כפיים ברוחבו המלא.

### 3. הוראות ומגבלות בניה

#### 3.1 השימושים המותרים בבניינים:

- 3.1.1 תעשיות עתירות ידע: מכונים ומעבדות למחקר ופיתוח, תעשיות אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות, משרדים ושרותים למפעלי תעשייה במקום.
- 3.1.2 אולמות תצוגה למוצרים המיוצרים ע"י חברות תעשייה השוכנות בבניינים וכן אולמות תצוגה למכונות, לרהיטים, לציוד וכד'.
- 3.1.3 חנויות של מפעלים הקיימים באותו בנין יותרו עד ל - 10% מהשטח העיקרי של אותם המפעלים.
- 3.1.4 שימושים שעניינם שירותים שמטרתם לעזור ולרווחה, לתעשייה במקום ולעובדיה, כגון: מסעדות, בנק, שירותי קייטרינג, מעונות יום לילדים, מועדון בריאות, מרכז הדרכה / אודיטוריום (עד 200 איש), שטיפת רכב, תחנת דלק פנימית (לפי תמ"א 18) וכד'.
- 3.1.5 סוג תעשיות: לא יותר שימוש באנרגיה למעט חשמל, גז ואנרגיה סולרית.

#### 3.2 השימושים המותרים בחצר:

- 3.2.1 חנייה תפעולית - פריקה וטעינה.
- 3.2.2 גינון - לפחות 30% משטח החצר.

#### 3.3 השימושים המותרים במרתפים:

- 3.3.1 חניון.
- 3.3.2 מרחבים מוגנים/מקלטים לפי דרישות הג"א.
- 3.3.3 מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז או פסולת, חדרי מכונות למערכות טכניות וכד'.
- 3.3.4 איחסון של מפעלים הקיימים באותו בנין יותרו עד 25% מהמרתף וזאת בתנאי מלוי תקן החניה ובתנאי שירשמו כיחידה אחת עם היחידות בבניין, והם יהוו שימוש עיקרי במפלסים אלה.

#### 3.4 גינון:

- בכל מקרה רצועת הקרקע שבין קו הגבול החזיתי הצפוני של המגרש לבין המבנים הקדמיים תגונן למעט הכניסות לכביש הפנימי וצירי התנועה להולכי רגל. רצועה זו תהיה כלולה בשטח הגינון הכלול בסעיף 3.2.3 לעיל.

#### 3.5 מתקני שידור וקליטה:

- הועדה המקומית רשאית לאשר מתקני שידור וקליטה גבוהים במסגרת תכנית הבינוי של המגרש וזאת בכפוף להוראות לבטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מתקנים מסוג זה, וגם כפוף לחוות דעת של המשרד לאיכות הסביבה. באישור הועדה המקומית.

#### 3.6 נספח בינוי:

- נספח הבינוי המצורף לתכנית מראה את מגמות התכנון בלבד. שינוי בבינוי באישור הועדה המקומית בתנאי שישמרו קוי הבנין החוקיים.

3.7 טבלת הוראות הבניה - מצב מוצע

מס' סדורי	יעוד	הסמון בתשרים בצבע	ה ש ח		מבנה	% הבניה המותרים (משטח המגרש נטו)			תכנית קרקע % - משטח מגרש נטו	גובה בניה מעל כניסה ראשית (1)(2)	מס' הקומות המירבי	ק ו ו י ב נ י			הערות
			בדונם	כ-% משטח התכנית		שטח עיקרי שרות	חלקי טה"כ	מס' כניסה ראשית				חזית	צד	אחורי	
1	תעשייה	סגול	18.35	96.02	מעל הקרקע	150	30	80	45 %	20 מ' + 5 מ' מיכון וצידוד	5 + מיכון	לפי תשרים	4	6	(1) תנתן אפשרות לגמישות חלוקת טה"כ אחוזי הבניה המירביים בין הקומות תוך שמירה על אותה תכנית קרקע.
					מתחת הקרקע	50	150	200	כולל שטחי שרות		3 קומות סדף		0		(2) יותרו מבנה/ים לבקרת כניסה בחזית המגרש בקו בנין 0 ובתנאי שבתיכנונם ובעיצובם ישולבו במדאה כל הפרויקט.
2	שטח ציבורי פתוח	ירוק	0.58	3.01											
3	דרך קיימת/חוס בהיר		0.18	0.94											
			19.11	100											

#### 4. הוראות בנושא איכות הסביבה:

##### 4.1 שמושים מותרים:

בתחום התוכנית יותרו השימושים והפעילויות שהוזכרו לעיל, ראה סעיף 3.1, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדרישות לשמירת איכות הסביבה, עפ"י חוות דעתה והנחיותיה של הרשות המוסמכת. להלן הגדרות הכלולות בפרק זה:

**מפגע סביבתי:** מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), והעלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים להוות מטרד או מפגע לצבור 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.

רשות מוסמכת  
**מבחינה סביבתית:** המשרד לאיכות הסביבה או יחידה סביבתית מקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

##### 4.2 הוראות כלליות:

##### 4.2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. **ניקוז ותיעול:** השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

ב. **ביו-ב:** באמצעות מתקן ביו-מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביו-ב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביו-ב) תשמ"ב 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש (ולא מחוצה לו), זאת 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 הוצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחום המגרש או בהתאם למערך איסוף אזווי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סיקוק לאתר מסודר ובהתאם לכל דין.

ד. פסולת חומרים  
מסוכנים : טפול וסלוק בהתאם לתקנות רשוי עסקים (סלוק  
פסולת חומרים מסוכנים) התשנ"א - 1990,  
ועפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. חומרים רעילים  
ומסוכנים : האחסנה, הטיפול והאמצעים שינקטו למניעת  
מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם  
לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

ו. רעש :  
בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי  
סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרש תכנון אקוסטי  
ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש  
המותרים כדין.

ז. איכות אוויר :  
תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים  
הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים  
וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים  
ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת.

4.3 מתן היתר בניה : לפני מתן היתר בניה יוגש לאשור היחידה  
לאיכות הסביבה תכנית הטיפול בשפכים התעשייתיים  
ותכנית איורור החניונים התת קרקעיים.

4.4 הערכת השפעות סביבתיות - למתן התרי בניה :

א. כל מפעל המבקש להיכנס לאזור הפארק יגיש לרשות המוסמכת מבחינה סביבתית  
ולועדה המקומית שאלון לגבי ההשלכות הסביבתיות של המפעל.

ב. כל אחד משני גופים אלה יוכל לדרוש על סמך ממצאי השאלון הכנת חוות  
דעת סביבתית או תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנון התכנון והבניה  
(תסקירי השפעה על הסביבה) התשמ"ב 1982.

ג. המפעל יגיש את חוות הדעת או את התסקיר לגופים הנ"ל. הסכמתם למתן  
ההיתר ותנאיהם למתן ההיתר, ינתנו לאחר בדיקת התסקיר ע"י המשרד  
לאיכות הסביבה או בדיקת השאלון ע"י הרשות המוסמכת מבחינה סביבתית.

5. הוראות כלליות

5.1 מערכות תשתית : כל שמושי הקרקע והפעילויות שהוזכרו לעיל,  
יעמדו בכל הדרישות המוגדרות ע"י תכנית  
המתאר בכל הקשור למערכות תשתית, כגון,  
ניקוז ותעול, ביוב, דיכוז, טיפול וסילוק  
הפסולת, הספקת מים, חשמל ותקשורת.

- 5.2 ניקוז: עבודות מוקדמות לפתרון בעית הניקוז ביתרת שטח חלקה 108 ובשטח הגובל עם רצועת הרכבת הגובלת עם תכנית זו, יבוצעו ע"י היזם ועל חשבוננו, לפי תכניות שיאושרו ע"י עיריית פ"ת.
- 5.3 תנועה: התנועה בתוך המגרש תתבצע באמצעות כביש פנימי, המקיף את המגרש לאורך גבולותיו והמתחבר בקצותיו לרח' יגיע כפיים, ולאורכו פרושים מקומות החניה התפעולית. כביש זה מאפשר גישה גם לכניסות לחניון התת קרקעי שבמרכז המגרש.
- 5.4 חניה: החניה הפרטית המשותפת לשלושת המבנים והחניה התפעולית יוסדרו בגבולות המגרש, תעמודנה בתקן החניה הארצי החדש, כמפורט והן בתקנות התכנון והבניה - התקנת מקומות חניה המהדורה המעודכנת האחרונה, ובאשור הועדה המקומית.
- 5.5 חומרי גמר: מפרט חומרי הגמר החיצוניים למבנים יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית המבנים המוגשים לאישור הועדה המקומית לקבלת ההיתר. חומרי הגמר יהיו ברי-קיימא ונוחים לאחזקה, לצורך הבטחת החזות החיצונית של המבנים, כדוגמת אבן נסורה, גרנוליט, פסיפס קרמי, אריחי קרמיקה, צבע "טמ גלס", בטון גלוי, קירות מסך מזכוכית או אלומיניום וכו', או שילוב מספר חומרים, אך לא ביותר משלושה חומרי גמר שונים, כאשר רק באחד מהם יעשה שימוש דומיננטי ע"ג רוב השטחים החיצוניים. השימוש בחומרי הגמר יצויין ויפורט באופן ברור על גבי חזיתות המבנים בתכניות ההגשה להיתר.
- 5.6 פיתוח: לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית, אלא אם כן הוכח להנחת דעת הועדה המקומית כי קיימת תשתית עירונית במגרש לגביו מבוקש ההיתר או בסביבותיו או כי קיים הסדר לכיצוע תשתית כאמור עד לתום תקופת תוקפו של היתר.
- בפיסקה זו "תשתית עירונית" לרבות כבישים, מדרכות מערכות ביוב, ניקוז, תיעוק, מים, תאורה, רמזורים ומוסדות ציבור. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח בהתחשב בנ"ל.
- תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
- 5.7 גידור: גידור המגרש יהווה חלק מתכנית הפיתוח לקבלת ההיתר בה יפורטו כל פרטי הגידור המוצע. הגידור הזמני של אתר הבניה יבוצע עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית.



<p> <b>דניב צניב תעשייה בע"מ</b>  <b>גביר קומט</b>  <b>אורדיכלים בע"מ</b>          ת.ד. 53583          תל אביב 6 גבעתיים          טל: 5714620 פקס: 5714619       </p>	<p> <b>דניב צניב תעשייה בע"מ</b> : מגיש התכנית  <hr/> <b>דניב צניב תעשייה בע"מ</b> : עורך התכנית  <hr/> <b>דניב צניב תעשייה בע"מ</b> : בעל הנכס       </p>
---	--

ת א ר י ך : 04-02-1996