

400/343

29/5/97
גירסה מס' 6

10

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון פתח - תקווה

תכנית מס' פ"ת/ מ"ק / 1232/ 49 א'.....

שינוי לתכנית מתאר פת/2000

שינוי לתכנית פת/2000 / 10

ושינוי לתכנית פת/455 א'

תעדה מקומית פתח - סקלה			
אישור תכנית מס' פת/מ"ק/1232/49			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בשינוי מס' ז' ס"ס/108			
חידו	מנהל העיר	מנהל אגף תכנון עיר	מנהל מיטל תכנון

גירסה קודמת :
גירסה מס' 3 - 28.05.95
גירסה מס' 4 - 22.10.96

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא **תוכנית פת/מק / 1232 / 49 א'**
שינוי לתכנית מתאר פת/2000
שינוי לתכנית פת / 10/2000
ושינוי לתכנית פת / 455 א'
2. **מסמכי התכנית:**
מסמך א' - דפי הוראות בכתב
מסמך ב' - תשריט הכולל נספח בינוי, ערוך בקני"מ 1:500 - להלן "התשריט"
מסמך ג' - נספח תנועה - 365/01 ערוך ע"י אינג' מ. גוטמן ומעודכן לתאריך 22.10.96.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
4. **גוש וחלקה:**
גוש 6354 חלקה 155
5. **כתובת:**
רחוב אלכסנדר ינאי, פינת רח' גליס (סגולה)
6. **שטח התכנית:**
4.500 דונם.
7. **בעל הקרקע:**
דור אנרגיה (1988) בע"מ.
המלאכה 1 נתניה טל: 09 - 657444
8. **היזם:**
דור נכסים ותחנות דלק (1992) בע"מ.
המלאכה 1 נתניה טל: 09-657444
9. **עורך התוכנית:**
מור אדריכלים.
נירים 3 תל-אביב 6361660 - 03.

10. מטרות התכנית :

10.1 קביעת שטח לתחנת תדלוק באזור תעשייה סגולה עפ"י הוראות פ"ת 2000.

10.2 הרחבת דרכים.

10.3 שינוי בהוראות הבינוי ע"י הגדלת מסי הקומות מ - 3 ל - 5 קומות והגדלת התכסית.

10.4 שינוי קו בנין בקומות (מעל הקרקע) לרח' אלכסנדר ינאי.

10.5 קביעת הוראות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.

11. התכליות המותרות

11.1. אזור תעשייה.

11.1.1. התכליות המותרות באזור תעשייה על פי תכנית מתאר פת / 2000 ופת / 2000 / 10 כמפורט להלן:

11.1.1.1 בתי חרושת ושטחי חרושת.

11.1.1.2 בתי קרור.

11.1.1.3 שטחי אחסנה.

11.1.1.4 בנייני משרדים ושרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.

11.1.1.5 מוסדות כספיים.

11.1.1.6 תחנת תדלוק.

11.1.2 השימושים המותרים:

א. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות הכל באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי תעשייה, אולמות תצוגה למכוניות ורהיטים.

ב. חנויות של מפעל הקיים בבנין תותר עד 10% מהשטח העיקרי.

11.2 תחנת תדלוק דרגה ב' בהתאם לתוכנית מסי ת/מ/א 18 נוסח התשמ"ו - 1986, כמפורט להלן:

11.2.1 מותר לספק דלק לרכב, יהא משקלו אשר יהא.

11.2.2 מותר להקים ולהפעיל בה קיוסק או מזנון.

11.2.3 משרדי התחנה בלבד. ושרותי רכב נילווים לפי סעיף 3 ב' 2 תמ"א 18.

12. זכויות והוראת בניה

12.1 טבלת זכויות והוראות בניה באזורים השונים

קו בנין	תכנית ב % משטח המגרש	גובה במ'	מס' קומות	סה"כ שטח בניה במ"ר		שטח שירות ב% מהשטח העיקרי		שטח עיקרי ב%		שטח המגרש במ"ר	סימון צבע	יעד השטח
				שירות	עיקרי	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע			
4.0	כמצוין בתשריט		קיים-3	1252 מעל הקרקע	6,263 קיים	קיים-200	קיים-20		קיים-170	3,684	סגול	תעשייה
4.0	כמצוין בתשריט	60	מוצע-5	7,368 מרתפים	6,263 מוצע	מוצע-200	מוצע-20		מוצע-170			
---	---	עד 60	---	---	8,620	6,263	200	20	170			סה"כ

שטחי שרות כוללים, מערכות טכניות ממק"ים, חדרי מדרגות מעליות מבואות ופרוזדורי מילווט בין מדרגה למדרגה.

12.2 אזור תעשייה

12.2.1 גובה-

גובה המבנים לא יעלה על 23.0 מ' מעל הכניסה הקובעת למבנה ועד לתקרה העליונה, מעל גובה זה תותר תוספת גובה להקמת מעקות, חדרי מכונות, מתקנים טכניים.

12.2.2 קו הבנין לרח' אלכסנדר ינאי יהא 4 מ' בקומת הקרקע 1-2 מ' בקומות מעל.

12.2.3 מרתפים:

12.3.3.2 יותרו 2 קומות מרתף בכל שטח המגרש וכמפורט בסעיף 12.3.3.2 בשימושים הבאים:

12.2.3.1 המרתפים ישמשו לשטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות וההיתרים), התשנ"ב 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים").

12.2.3.2 המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים ולא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה.

12.2.3.3 השימושים המותרים במרתף: חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'.

12.2.2.4 לא ירשם בלשכת רישום המקרקעין כל רישום נפרד בגין המרתפים.

12.2.2.5 גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.80 מ' בין רצפה לתחתית קורה.

12.2.3.3 חמרי תגמיר :

הבניינים יבנו בחמרי תגמיר יבשים ללא שימוש בטיח עפ"י אישור אדריכל העיריה.

12.3 תחנת תדלוק.

התחנה תכלול מבני משרדים, שרותי דרך, מערכות תשתית על ותת - קרקעיות, איי תדלוק, גג לשטח התדלוק, מתקנים הנדסים ושטחי שרות.

13. חניה

13.1 החניה, תנתן בתחום המגרש בחניה תת קרקעית ולפריקה וטעינה - על קרקעית. מספר מקומות החניה יחושב לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה. ובכל מקרה לא יפחת מתקן החניה המופיע בטבלת מאזן החניה בנספח התנועה.

14. נספח תנועה וחניה:

14.1 נספח תנועה וחניה המצורף כנספח ג' לתכנית הוא מסמך מחייב.

15. נספח בינוי:

תכנית הבינוי המצורפת כנספח ג' לתכנית זו הינה תכנית בינוי מנחה בלבד, שינויים בתכנית זו יותרו באישור הועדה המקומית.

16. עבודות פיתוח:

16.1 ביצוע עבודות הסלילה ברחוב אלכסדר ינאי כולל הסדר צומת סגולה - אלכסנדר ינאי

ורמיזורו יהיו תנאי לאכלוס מבנה התעשייה והפעלת תחנת התדלוק.

17. הוראות איכות הסביבה לתחנת תדלוק:

17.1 השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איה"ס - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.

17.2 יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות מים לרבות הנחיות נציבות המים ולמניעת פליטות לאויר של גזים וריחות דלקים.

17.3 שרותים נלווים, לרבות שרותים סניטריים יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב ובפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.

17.4 טרם הוצאת היתר בניה יוגש ליחידה לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול:

א. תכנית בינוי של תחנת הדלק ובה פירוט המבנים המיכלים התת קרקעיים המשאבות, והמשטחים השונים ומתקני התשתית.

ב. פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום מים וקרקע כדלהלן :

ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים. יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול. לא יאושר פתרון לביוב באמצעות בורות סופגים. שאינם שפכים סניטריים יחויבו במתקן טיפול כולל מפרד שומן.

איטום - פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.

ניקוז - האמצעים שיוקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשטיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי המילוי, משטפי המילוי, משאבות, מתקני רחיצה או כל מקור אחר.

פסולת - פתרונות לאצירת הפסולת, למיחזור ולסילוקה על פי סוגי הפסולת השונים: פסולת דלקים ושמנים, פסולת ביתית, פסולת מוצקה, פסולת מסחרית וכיוצ"ב.

זיהום

אוויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מכל מקור שהוא.

מערך

ניטור - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשטיפיהם לקרקע ולמערכות - מים. כמפורט בסעיף 16.2 לעיל.

גינון

וחזות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

17.5 היתר הבניה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שייקבעו ע"י היחידה הסביבתית לאחר בדיקת המסמך הנ"ל.

18. תנאים להיתר בניה

18.1 הגשת תכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית אשר תכלול פתרונות חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, גדרות, וקירות תומכים, אשפה, אספקת גז ושטח מגוון.

18.2 אישור משרד התחבורה לתכנית רימזור צומת הרח' סגולה - ואלכסנדר ינאי.

19. שיטת חישוב שטחים

בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים). התשנ"ב - 1992

20. רישום שטחים ציבוריים

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 תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

21. היטל השבחה
הועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה, 1965
22. יחס לתכניות תקפות
הוראות תכנית המתאר פת 2000/ על תיקוניה ותוכניות מפורטות תקפות. שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום תחולת התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית התקפות, יחולו הוראות תכנית זו.
23. שלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 10 שנים ושלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 10 שנים, מיום אישורה כחוק.

דף מס' 8 מתוך 8 דפים

21. חתימות

היוזמים :

בעל הקרקע:

העורך : מור אדריכלים.

ד"ר מנסימ ותחנות
דלק 1992 בע"מ

ד"ר אנרגיה (1992) בע"מ

מור אדריכלים
רח' נירים 3 ת"א 67060
טל: 6361660
פקס: 6361661