


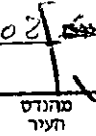
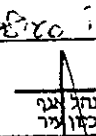
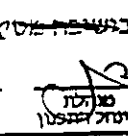


מסמך אי - תקנות התכנית

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/1241 / 71  
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 / פת / 2000 / 10, פת/1241 א'

התכנית כוללת אחד וחלוקה מחדש לפי פרק ג'  
סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

ועדה מקומית לתכנון - פתח תקוה			
אישור תכנית מס' פת/מק/1241 / 71			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בנוכחות אספה של 10 חברים			
			
יו"ר הועדה	סגן העיר	מנהל תכנון	מנהל מיטל תכנון

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה  
 תכנית שינוי מתאר מסי פת/ מק/ 1241 / 71  
 שינוי לתכנית מתאר מסי פת/ 2000, פת/ 2000 / 10, פת/ 1241 א'  
 אחוד חלוקה ללא הסכמת בעלים

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר פת/ מק/ 1241 / 71.
2. מסמכי התכנית :  
 א) התקנון.  
 ב) תשריט : התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1 : 500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 ג) טבלת איזון והקצאה.
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית : 19.771 דונם.
5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה / הרחוב : קרית אריה / רח' משה דיין.
7. גושים וחלקות : גוש : 6367 חלקי חלקות : 3, 13, 156.
8. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה.
9. בעלי הקרקע : מנדו עסקים בע"מ, מולד יצחק, יורשי עופר מולדבסקי, עירית פי"ת.
10. מחבר התכנית : אדריכל י. לביא, רח' הבאר 5 ר"ג טל' : 6734191.

11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:  
 (א) איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, למעט הרחבת דרך.  
 (ב) שינוי בבינוי ע"י הגדלת מספר קומות מ - 4 ל - 6 ללא הגדלת זכויות הבנייה המותרות.  
 (ג) קביעת קו בנין אפס לרמפות ומיסעות לחזית ולשצ"פ.
12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פת/ 2000 ופת/ 2000 / 10 על תיקונה, להלן:  
 תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

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

קוי בנין			סה"כ שטח ב - % בנייה	מס' קומות מירבי	תכנית מקסי' ב - % בקומה ב - %	שטח מינימלי של מגרש	הסמון בתשריט בצבע	האזור
שצ"פ	צד	חזית	<b>מצב קיים:</b> שטח עיקרי מעל למפלס הקרקע - 150% מתחת למפלס הקרקע - 50%	קיים: 4 ק'	55%	1000 מ"ר	סגול	תעשייה
		0						

#### הערות:

- שטח מגרש, נטו מתמטי, לחישוב זכויות בנייה: 18,108 מ"ר.
- חלוקת אחוזי הבנייה בין הקומות: תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבנייה המירביים הנ"ל תוך שמירה על תכנית הקרקע הנ"ל.
- תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין אפס וכן בניית מיסעות ורמפות מעבר להוראות הבנייה המפורטות בסעיף 15 בטבלת האזורים והוראות הבנייה.
- תותר בניית רמפות ומיסעות בקו בנין 0 לחזית ולשצ"פ.

## 16. הוראות בנושא איכות הסביבה

### א. שימושים מותרים :

בתחום התכנית יותרו השימושים הבאים :

1. תעשייה ומלאכה קלה.
  2. תעשיות מתוחכמות ונקיות - היי-טק.
  3. אולמות תצוגה ומסחר.
- השימושים המפורטים לעיל יותרו בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

### ב. מפגע סביבתי :

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, 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.

### ג. סיווג תעשיות :

1. לא יותר שימוש בדלק למעט גז, חשמל וסולר באישור היחידה לאיכות הסביבה.
2. שימוש בחומרים מסוכנים יותר רק לאחר הסכמה מוקדמת של היחידה לאיכות הסביבה.

### ד. 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 ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזי יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מסי' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כני"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 וכ"ו 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.
- המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי 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 ונוחלי 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.

#### ה. תנאי למתן תוקף לתכנית:

לא ינתן תוקף לתכנית ללא המצאת פתרונות הנדסיים של מיזוג אוויר לאוויר הבנין בהתחשב בארובות המפעלים השכנים הפולטות מזהמים בריכוזים גבוהים.

#### ו. היתרי בנייה

1. תנאי למתן היתרי בנייה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת. כל בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
2. תנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות ביוב המתייחסות למערכת הביוב המרכזית, ע"פ חוק הביוב, שתביא בחשבון בין היתר את הסמיכות לבארות בסביבה, ותבטיח מניעה ומיגון מפני חדירה של שפכים לתוך בארות במקרה של תקלה.
3. אישור אגף מים וביוב לשינוי תוואי הניקוז של חלקה 13 יהווה תנאי להיתר בנייה.
4. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה. כמו כן יפורטו 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.
5. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר מידע נתונים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים.

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום 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 האוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא.

פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי חוק עזר לפתח-תקוה (מניעת זיהום אוויר), התשמ"ח - 1988.

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

6. היתר בנייה 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 לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני 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.

### 17. בינוי

תנאי לקבלת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי לכל שטח התכנית באישור הועדה המקומית.

### 18. חזות ועיצוב

א. חומר גמר: כל חזיתות הבנין, הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ובאיכות גבוהה באישור אדריכל העיר.

ב. שילוט וריהוט רחוב: תוגש תכנית עיצוב נופי שתכלול תכנון, עיצוב ופירוט חומרי הגמר של השבילים, תאורת רחוב, רהוט רחוב ושילוט, באישור אדריכל העיר.

19. חנית מכוניות: בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתר הבנייה בתחומי המגרש.

החניה תינתן במרתפי חניה תת קרקעיים, באישור מהנדס התנועה של העיריה.

20. תכנית פיתוח: לא ינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

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

22. תכנית בינוי: תכנית הבינוי המצורפת הינה תכנית מנחה ויתכנו שינויים באישור הועדה המקומית.

23. שלבי הביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה. שלבי הפקעות הקרקע לצ"צ: 5 שנים.

חתימות:

הועדה המקומית:

המתכנן:

י. לביא אדריכלים  
ומתכנני ערים  
סמטת חבאר 5 רמת-גן/52465  
טל. 6734191 פקס. 6734721

תאריך: 05/11/97