

10092

14

מחוז: המרכז
תאריך: 02-10-1996
בע"מ

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
20-6-1996
נתקבל

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
08-10-1996
נתקבל

תכנית מתאר מקומית מס' פת/1228/8

היוזם: עיריית פתח-תקוה, ושוניים.

חוק הליכי התכנון והמיתון (ת"ת) 1990
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה
תכנית פת/במ/8/1228
בישיבה מס' 20 מיום 5.7.96
הוחלט לחמליץ בפני הועדה לבניה
למגורים ולתגשיח
מנהל מחוז המרכז

י. הקרקע: חברת "אדגר".

מחבר התכנית: אינג' י. חצור בשיתוף א. קומיסר - אדריכל.
רח' סמטת הגבעה 22 סביון. טל: 03-5342883.

תאריך
עדכון: 10.12.95

חתימת וועדה מחוזית:

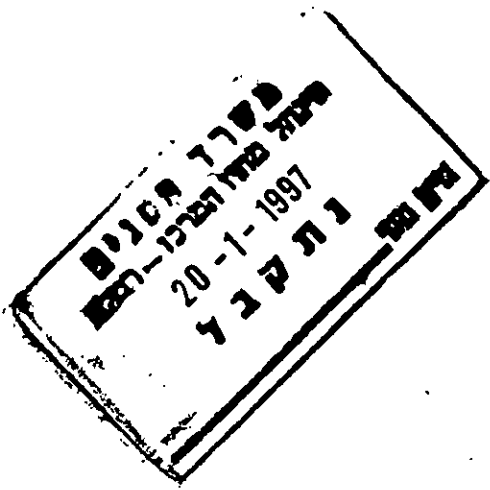
מחוז וועדה מקומית:

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי התכנון והמיתון (ת"ת) 1990
מס' פת/במ/8/1228
הועדה לבניה למגורים (מס. 136)
החליטה ביום 5.7.96 לאשר את התכנית
מנהל מחוז המרכז

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת המתכננים:

אדגר
תעשיות טקסטיל בע"מ



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/במ 8/1228
שינוי לתכנית בנין עיר מס' פת/1228

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/במ/8/1228
2. מסמכי התכנית:
 1. תקנון.
 2. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250.
 3. נספח הבינוי.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 21.50 דונם.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים:
רח' הירקונים - צומת סגולה.
7. גושים וחלקות: גוש : 6399 חלקות: 109, 110
8. היוזם: עיריית פתח - תקוה, ושוניים
9. בעלי הקרקע: חב' "אדגר".
10. מחבר התכנית: אינג' י. חצור בשתוף א. קומיסר - אדריכל.
רח' סמטת הגבעה 22. סביון.
11. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה, כדלקמן:
 - א. שינוי יעוד חלקות מס' 109; 110; משמוש לתעשייה - לבניה למגורים.
 - ב. קביעת שטח למבנה מסחרי כמבנה קיים.
 - ג. קביעת הוראות בניה באזור מגורים ב' - מיוחד.
 - ד. קביעת שטח צבורי פתוח, דרכים והרחבות כבישים.
 - ה. קביעת שטח לבניני צבור.
 - ו. קביעת שטח למבנה מסחרי.
 - ז. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
12. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה מס' פ"ת/2000 על תיקונה, להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. רשום השטחים הצבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י הוראות פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

14. האזורים והנראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה ההנאות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

קווי בנין	לחזית	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח שרות	שטח בניה עיקרי	שטח יעוד (מ"ר)	הסמון בתשריט בצבע	האזור
צד מערב 5 מ'	לפי תשריט	200	לפי נספח בינוי	7000 מ"ר	100 מ"ר בממוצע ליח"ד	12,346	תכלת	מגורים מיוחד
צד צפון 6 מ'				כולל שטח חניה.	סה"כ 20.000 מ"ר			
4 מ'	לפי תשריט	----	3	450 מ"ר	2.100 מ"ר לפי הקיים	2,000	אפור	מסחרי
4 מ'	לפי תשריט	----	3	20% מהעיקרי	35% לקומה	1,625	חום	שטח לבנין ציבורי
						1,180	ירוק	ציבורי פתוח
						4,411	אדום ו/או חום בהיר	דרך

הערה: תותר בנית חדר על הגג בשטח 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

15. אופן הבינוי: הקוים המתחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט הבינוי, מראים את מגמות התכנון. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות, אלא בתנאי שיישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

16. חניית מכוניות: א. החניה למגרשי המגורים ולמגרשים המיועדים למסחר תנתן במסגרת המגרשים.

ב. החניה תנתן בהתאם לתקן ותיקוניו ובנוסף ינתנו מקומות חניה נוספים לחנית מבקרים בשטח הצבורי לשביעות רצון מהנדס העיר.

17. תשתית: כל הוצאות התשתית בתחום השכונה לרבות התכנון ובצועו יחולו על בעלי המקרקעין באופן יחסי לזכויות הבניה שהתכנית מקנה להם. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות הוצאת היתרי בניה בכסוי הוצאות התשתית והפיתוח.

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

19. היטל השבחה: הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. מבנים להריסה: לא יוצא היתר בניה על מגרש בו מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המיבנים המסומנים להריסה בתשריט, במגרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר בניה קודם ההריסה לאחר שניתנו לה ערובות להנחת דעתה להבטחת ההריסה.

21. היתרי הבניה במבנה המסחרי יינתנו בתנאי קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.

22. התכנית תבוצע: בצוע התכנית תוך 2 שנים מיום אישורה ובצוע התכנית ייחשב בצוע מלא של מערכת התשתית וכן 30% משלדי הבניינים - למגורים.

23. העיריה תגבה מבעלי הקרקע הוצאות תכנון בגין עריכת תכנית זו ובגין הכנת תכנית בינוי לביצוע (סעיף 14) וזאת על בסיס תעריפי משרד הבינוי והשיכון.

הוצאות אלו ישולמו למתכננים - ישירות ו/או באמצעות העיריה.

הוצאות התכנון יגבו מכל בעל קרקע.

גבית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגבית אגרות והיטלים אחרים עפ"י כל חוק.

נספח: איכות הסביבה

1. שימושים מותרים - בתחום התכניות יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

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

- א. השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/2000.
- ב. שימושים שעניינם שרותים שמטרתם לעזר ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

2. הוראות כלליות - א. כל שמוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי 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 האיזורית. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981-תשמ"ב קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), 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 תהום.

3. פסולת -

יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

פסולת רעילה - טפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

4. חומרים רעילים ומסוכנים -

האחסנה, הטפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סכון בטיחותי ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

5. רעש -

בכל 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 לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות של חוק עזר לפתח-תקנה (מניעת זיהום אויר) התשמ"ח-1988.

ב. היתרי בניה -

1. הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה המסחרי.

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתיחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מסומך מטעמו של היזם.

1.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המבנה המסחרי: שטחי פעילות ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים. מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה) טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

1.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, תומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

1.3. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים. תאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור. הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב. פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז 1977. ובחוק עזר לפ"ת (מניעת רעש) התשמ"ח - 1988.

איכות הסביבה - 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 עזר לפ"ת (מניעת זיהום אויר) התשמ"ח - 1988.

אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

- 1.4. היתר בניה למבנה רב שמושי - יכלול את כל הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים 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 הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.
- 1.5. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.
- 1.6. תכנית פתוח - לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פתוח באשורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של חשמיות: מים, ניקוז, טפול וסלוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.
- התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- תכנית למתן היתר תייעד 30% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל.
- 1.7. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 1.8. שמושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.