

4-10351

משרד הפנים מחוז מרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>כח/2003</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>28.6.98</u> לאשר את התכנית. יו"ר הועדה המחוזית
--

מסמך א' - תקנות התכנית
 מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומית - פתח תקוה

תכנית מתאר מקומית מס' פת / 2003 / א2

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית פת / 2000

ללא החלטת

הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה / הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

החלטת / החלטת

נבדק וניתן להפקיד / לאשר 29/0/98 28.6.98

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מנהל תאריך

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לשנת 1998	
תכנית שינוי מתאר מס' פת / <u>כח/2003</u> בישיבה מס' <u>31</u> מיום <u>25.8.96</u> הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף	מנהל אגף לתכנון עיר מהנדס העיר יו"ר הועדה

מחוז : המרכז
 נפה : פתח-תקוה
 עיר : פתח-תקוה
 מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2003 / 2א'
המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2003 / 2א'.
2. מסמכי התכנית: מסמכי התכנית כוללים:
 א. תקנון התכנית.
 ב. תשריט: בקנה מידה 1:1250.
 ג. נספח תנועה.
 ד. נספח בינוי.
 כל המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית: 36.708 דונם.
4. גבולות התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.
5. השכונה הרחוב ומס' הבתים: שכונה - אם המושבות.
 רחוב - המשך רחוב קרול (ראשון לציון).
6. גושים וחלקות: חלק מחלקה 1, חלק מחלקה 15 בגוש 6360, חלק מחלקה 14 בגוש 6357.
7. היום: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה פתח-תקוה.
 ופרדס מו"א בע"מ.
8. בעל הקרקע: פרדס מו"א בע"מ ואחרים.
9. עורך התכנית: אדריכל ישראל קשטן, רח' העצמאות 48 פ"ת טל': 03-9337778
10. מטרת התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקוה כדלקמן:
 א. שינוי יעוד מאזור חקלאי לשטח תחנת תידלוק דרגה א' לפי ת.מ.א. 18 נוסח התשנ"ו 1996.
 ב. שינוי יעוד אזור חקלאי לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, שטח לבניני ציבור, דרכים ושטח ציבורי פתוח.
 ג. התוויית דרכים חדשות.
 ד. קביעת הוראות וחזיות בנייה.
 ה. קביעת הוראות לתחנת דלק מדרגה א' על פי תמ"א 18 נוסח תשנ"ו 1996.

11. 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. תכניות שקיבלו תוקף לפני תכנית זו תשארנה בתוקף למעט השינויים בתכנית זו.

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

13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וידשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח - 1965, או ידשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

14. התכליות המותרות: באזור משולב יותרו התכליות על פי האזורים כדלקמן:

א. מגורים מיוחד:

1. מגורים
2. משרדים למקצועות חופשיים

ב. חית מסחרית:

1. משרדים.
2. שירותים אישיים ופיננסיים.
3. מסחר.
4. אולמות תצוגה.

ג. תחנת חידלוק דרגה א' (על פי תמ"א 18 נוסח תשנ"ו 1996):

1. משאבות.
2. בית קפה / מזנון / מסעדה עד 7 מ"ר.

ד. שטח למבני ציבור: בשטח למבני ציבור יותרו השימושים הבאים כולם או מקצתם:

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכת שחייה ומגרשי ספורט לפי תכנית מפורטת ובהתאם לבריקת היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקוה.
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
4. מוסדות בריאות.
5. בתי כנסת.

6. מגרשי ומתקני חניה.
7. בתי קפה ומונונים לשירות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהמבנה. בתנאי חניה על פי התקן הקבוע בתקנות התכנון והבנייה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בנייה בתחום המגרש.

ה. שטח ציבורי פתוח: תכליות על פי תכנית מתאר מס'

פת / 2000 כמפורט להלן:

1. נופש ונוי.
2. גנים לציבור, חורשות ושדרות.
3. מגרש ספורט ומשחקים וכיכרות.
4. שבילים להולכי רגל.
5. מקלטים ציבוריים - תת קרקעיים.
6. תחנות טרנפורמציה אשר תשולב בעצ"פ על פי הוראות היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקה.
7. בתי שימוש ציבוריים.
8. פיסול חוצות.
9. רצועת ירק מפרידה בין שימושי קרקע סותרים.

16. מגורים מיוחד - הוראות בנייה

א. שטחי שירות

- 1) חדרי מדרגות, מבואות, קומת עמודים מפולשת, חניונים, מעברים, חדר עגלות, חדר גז, אשפה ומחסנים בק. קרקע.
- 2) בקומות המגורים, מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א. מחסן בשטח 5.0 מ"ר לדירה, (במסגרת שטחי שירות).

ב. מרתפים

- 1) במרתף עליון יותרו מתקנים הנדסיים וחדרי מכונות, מחסנים וחניה.
- 2) במרתפים תחתוניים יותרו חניונים בלבד.
- 3) יותרו קוי בנין 0 תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

ג. שפ"פ (שטח פרטי פתוח)

לפי ההוראות המפורטות בסעיף 17' להלן.

17. חזית מסחרית - הוראות הבנייה

א. השימושים המותרים בבנין:

אולמות תצוגה ומסחר, משרדים, בתי קפה ומסעדות באישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.

ב. השימושים המותרים במרתפים:

מרתף עליון - חניון, מחסנים, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות. שימוש ב - 50% של קומת המרתף העליונה כמחסנים לשימוש הקומה המסחרית בלבד עם קשר ישיר ביניהם, וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה. לא יותר שימוש מסחרי במחסנים.
מרתפים תחתוניים - חניון בלבד.

ג. קולונדה:

תותר בניית קולונדה בקומת קרקע ברוחב 3 מ' כחלק משטח השירות ובלבד שלא יעלה על התכנית המקסימלית המותרת על פי הוראות תכנית זו, בתיאום עם אדריכל העיר.

ד. שפ"פ (שטח פרטי פתוח) :

בשטח המוגדר כשפ"פ והמיועד לנינון לא תותר כל בנייה, ויתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב שירות.
תותר בנייה בקו 0 במגרש הגובל בשפ"פ.

18. הוראות נושא איכות הסביבה:

- א. זיהום אוויר:
במבנה יתוכננו פירים פנימיים אליהם יתחברו עסקים העוסקים בטיגון, צליה ו/או בישול.
- ב. שפכים:
במבנה יתוכנן מקום למפריד שומן אליו יחוברו עסקים שייצרו שפכים תעשייתיים.
- ג. פריקה וטעינה:
שטחי הפריקה והטעינה יהיו תת-קרקעיים.
- ד. אשפה:
השטח בו יוצבו כלי האצירה לפסולת של החזית המסחרית יהיה מקורה.
- ה. מוגנים:
בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז).
מיקום מתקני מיוג אוויר ו/או מוגנים ייקבע כך שפליטת אוויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.
מיקום מתקני מיוג אוויר ו/או מוגנים ייקבע כך שלא ייגרמו מטרדי רעש לרירות השכנות ולא ייגרמו מטרדים חזותיים לציבור.
- ו. תחנת תידלוק:
 - 1) מניעת זיהום קרקע ומי תהום
 - א. למיכלי דלק תת קרקעיים יותקן מיכל משני למניעת דליפות דלק לקרקע.
 - ב. משטחי התחנה ואזור פריקת המיכליות יבנו מחומר אטום עמיד בפני פחממנים.
 - 2) שפכים
 - א. שפכים סניטריים יפוגו למערכת הביוב המקומית.
 - ב. נגר עילי ותשמישים אחרים שניקוזו משטחי תחנת התידלוק יפוגו למתקן קדם מיפול מרם חיבורם למערכת הביוב.
 - 3) פסולת
 - א. שמונים ודלקים תוצרי מפריד השמן ישלח למפעל מיחזור או יפוגו לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
 - ב. פסולת ביתית תפונה לאתר פסולת מאושר.
 - 4) איכות אוויר
יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אוויר וריחות.
 - 5) נימור ובקרה
אמצעי הנימור ותכיפות הבריקות יעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.
 - 6) גיגון
השטחים הפתוחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזות נאה.

7) אישור המשרד לאיכות הסביבה

- א. השימושים המותרים יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה - למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים.
 - ב. יידרשו פתרונות ברמת אמינות גבוהה להתקנת האמצעים הטובים ביותר, שיבטיחו הפעלה וניטור למניעת דליפות של מזהמים לקרקע ולמערכות המים ולמניעת פליטות לאוויר של גזים וריחות דלקים.
 - ג. שירותים נלווים, לרבות שירותים סניטריים, יחויבו בפתרונות לטיפול בביוב בפסולת, הכל תוך שמירה על איכות הסביבה וברמה נאותה של גימור וחזות נאה.
 - ד. מרם הוצאת היתרי בנייה יוגשו לבדיקה ולאישור המשרד לאיה"ס המסמכים הבאים:
תכנית בינוי של תחנת התדלוק ובה פירוט המבנים, המיכלים התת-קרקעיים, המשאבות, מתקני התשתית ומשטחי התחנה.
פירוט הפתרונות המוצעים למניעת זיהום אוויר קרקע ומים ומניעת מפגעים סביבתיים אחרים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- יש לכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
ביוב - דרכי האיסוף, הטיפול והסילוק המוצעים. יש להתייחס למערכת הביוב המרכזית ולמתקני קדם טיפול.
- מניעת זיהום קרקע ומים - אופן איחסון מיכלי דלק, פירוט המבנים והשטחים המוצעים לאיטום, דרכי האיטום וסוג חומרי האיטום.
- ניקון - האמצעים שיוחקנו למניעת חדירה למערכת הניקוז הטבעית של תשמיפי שמנים ודלקים מאזור המיכלים, משטחי 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 וכו'.
- זיהום אוויר - פירוט האמצעים למניעת זיהום אוויר וריחות מכל מקור שהוא.
- מערך ניטור ובקרה - יש לפרט דרכי הניטור והאמצעים המוצעים לניטור דליפות דלקים, שמנים ותשמיפיהם לקרקע ולמערכות המים.
- גינון וחזות - פירוט עקרונות הגינון של השטח הפתוח וכן של שטחים אחרים שאינם מרוצפים.

19. חניה:

א. מספר מקומות החניה ייקבע עפ"י תקן החניה החקף בעת הוצאת היתרי בנייה, ולא פחות מתקן החניה המופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבנספח התנועה.

ב. חותרנה בנייה על קומות חניה מת קרקעיות מעבר להוראות הבנייה המפורטות בסעיף 15 לעיל לצורך עמידה בתקן החניה המחייב במגרש עד גובה של 2.2 מ' בגבולות המבנה.

ג. החניה למגורים תופרד מהחניה לשימושים האחרים.

ד. חותר חניה מת-קרקעית בעצ"פ בכפוף להסכמת הועדה המקומית, ולהגשת תכנית פיתוח וגיוון מפורטת.

20. היתרי בנייה

א. חכנית בינוי

לא יינתן היתר בנייה למגרש בתחום החכנית ללא חכנית בינוי כוללת לכל שטח החכנית.

ב. היתר הבנייה יכלול את התנאים והדרישות לשמירה על איכות הסביבה, כפי שיקבעו ע"י המשרד לאיכות הסביבה לאחר הצגת המסמכים הנ"ל.

ג. בשלב היתר בנייה לתחנת דלק החכנית תועבר ותאושר ע"י משרד התחבורה.

ד. היתר הבנייה יכלול אישור משרד הבריאות.

ה. לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר אישור הועדה המקומית והיחידה הסביבתית לנושא חיבור לתשתיות עירוניות, ביוב, ניקוז ומים.

ו. חכנית פיתוח

לא ינתן היתר בנייה אלא אם מהנדס העיר אישר חכנית פיתוח לאותו השטח. חכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות מומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. חכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותלווה בחכנית אדריכל נוף.

ז. שלבי ביצוע

1) לא ינתן היתר בנייה אלא לאחר תחילת עבודות סלילה של המעך רח' קרול מכביש מס' 20 (בנספח התחבורה של חכנית האב) עד לכביש אם המושכות.

2) סלילת הדרכים בתחום החכנית עפ"י נספח התנועה יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

3) תנאי להוצאת היתרי בנייה למגורים בשטח החכנית הוא הפסקת פעילותם, סגירתם ותחילת פינויים של המפעלים "עץ-לבד" ו - "סית בית".

4] מרם הוצאת היתר בנייה למגורים עם חזית מסחרית ולמבני הציבור, יוגש דו"ח סביבתי אשר יבחן את ההשפעות הסביבתיות של המבנים על פי הנחיות אשר ינתנו ע"י היחידה הסביבתית העירונית. המלצות הדו"ח לאחר אישורו יהיו תנאים להיתר בנייה.

21. הוראות לחברת אחזקה למבנים:
הדיירים / הבעלים ימסרו את הטיפול השוטף של המבנים לחברת אחזקה שתפקידה יהיו כדלקמן:

- א. שמירת הניקיון של המבנים, החצרות, השבילים, המבואות והמעברים המשותפים ברמה טובה ובאופן רציף ושוטף, כולל דיכוי האשפה עד לפינויה ע"י עיריית פ"ת.
- ב. טיפול ובקרה ושמירה באופן שוטף על תקינותם של המתקנים המכניים כגון: מערכות חימום וקירור, מערכות חשמל, גז וכו'.
- ג. טיפול גנני שוטף בחצרות ובגינות.

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

23. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.
שלב הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

תאריך:

חתימות:

הועדה המקומית:

הבעלים:

המתכנן:

פרדס חזיא בע"מ

א.י. שטן
ד"ר כל

18-5-98