

12438

186/9

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

מחוז: המרכז

תכנית שינוי מתאר מפורטת הנקראת

תכנית שינוי מתאר מס. פת/מק/2000/11 ד'

אזור התעשייה קרית אריה - צפון

הקובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

המהווה שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000 / 11א'

היוזם: הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, עיריית פתח תקווה

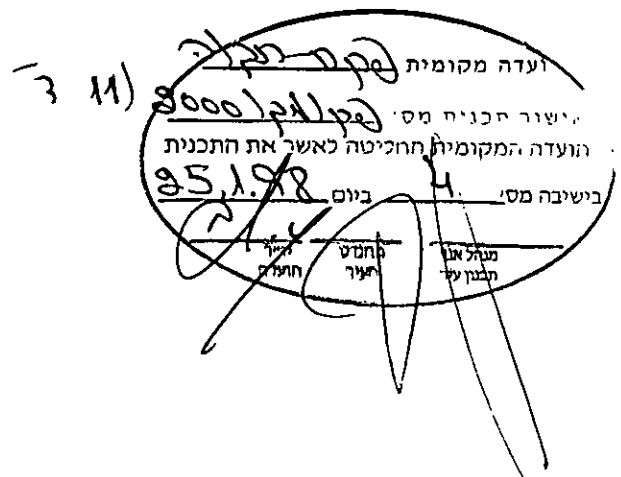
בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התוכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ

מחבר התוכנית: גרטנר, גיבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים

תאריך: אפריל 1998

אישורים:



1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/2000/11 ד' אזור התעשייה קרית אריה - צפון.
הקובעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
הוראות הכוללות 15 דפים כתובים.
- נספח מס' 1 פרטי פתוח ושילוט הערוך ע"י מרין יודולביץ עצוב ואדריכלות נוף.
- נספח מס' 2 - טבלאות הקצאה, איחוד חלוקה ואיזון ערוך ע"י שאול וייסמן - שמאי מקרקעין.
- תשריט בקני"מ 1:2500
- נספח התנועה של פת/11/2000 א' מחייב גם תכנית זו.

1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

1.4 שטח התכנית: 475.483 דונם (מדוד גרפית).

1.5 תחולת התוכנית: תוכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית.

1.6 גושים וחלקות: גוש: 6344 חלקי חלקות: 41, 45
גוש: 6364 חלקות: 9, 12-18, 20-30, 33, 46-49, 52-55, 67-103, 155, 163
חלקי חלקות: 7, 8, 16-18, 31, 32, 50
גוש: 6640 חלקי חלקות: 92, 94, 96, 98, 103, 105, 107, 59, 58, 28, 65, 64, 76, 87, 90

1.7 היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה.

1.8 בעלי הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

1.9 מגיש התוכנית: חברת מבני תעשייה בע"מ
קויפמן 4 תל אביב
טל: 03-5190807

1.10 מחבר התוכנית: גרטנר, גיבור, קומט - אדריכלים ובוני ערים.
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טלי: 03-5714620
פקס: 03-5714619

1.11 מטרת התכנית: תכנית זו באה לפרט/לשנות תוכנית מתאר פת/ 2000 / 11א' כדלקמן:

- א. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור תעשיה.
- ב. שינוי קו בנין למרתפים.
- ג. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר קיר משותף.
- ד. אחוד וחלוקת חלקות בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטחי הייעודים, למעט הגדלת שטח לבניני ציבור.
- ה. שינוי מגרשים משטח תעשיה למבני ציבור.
- ו. הרחבת תוואי דרכים קיימות.

נספח התנועה של תכנית פת/ 2000 / 11 / א' מחייב גם את תכנית זו.

1.12 יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/ 2000 על תיקונה, להלן תוכנית המתאר, במידה ולא שונו בתוכנית זו.

1.13 יחס לתכנית מפורטת בתוקף: במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מפורטות אחרות בתוך גבולות התכנית הזו, אשר קיבלו תוקף או שהוגשו לאישור לפני שתוכנית זו קיבלה תוקף, תהינה הוראות תכנית זו עדיפות, למעט הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

1.14 רישום השטחים הציבוריים: ירשם ע"פ טבלת האיזון.

1.15 איחוד וחלוקה: השטחים המסומנים בתשריט לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. הסכמה זו מותנית בכך שיחולו הוראות סעיף 195 ו- 196 לחוק התכנון והבניה.

התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה, אולם לתכנית זו צורפו שטחים שהופקעו לצרכי ציבור טרם התכנית, וכן שטחי צבור שהופקעו מחלקות שלא נכנסו לתכנית. טבלאות איחוד וחלוקה והקצאת שטחים בתחום האיחוד והחלוקה לפי ייעודים ושימושים, מופיעים בנספח מס' 2 להלן – טבלאות הקצאה, איחוד חלוקה ואיזון.

2. האזורים והוראות הבניה : בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

2.1 טבלת האיזורים והוראות בניה : מצב מוצע

הערה	קוי בנין			% בניה					מס' קומות וגובה בניה		שטח מגרש מינימלי (דונם)	% משטח התכנית	שטח בתכנית (דונם)	רשימת מגרשים	הסכום בתשריט בצבע	האזור		
				סה"כ	סה"כ תכנית בק. קרקע	מעל לכניסה		מרתף מתחת לכניסה									ק' (12')	מ'
						שרות	עקרי											
	6	4	לפי תשריט	100	40	15 (7)	80 (11)	+ 5 חניה לפי תקן	18	+ 4 מרתף + חדר מכונות	1	40.50	192.835	1001 - 1048	סגול	תעשיה		
	6	4	לפי תשריט	100	40	15 (7)	80 (11)	+ 5 חניה לפי תקן	35	+ 9 מרתף + חדר מכונות	30 (10)	8.58	40.796	1065 (6)	סגול מותחם סגול כהה	תעשיה מיוחד		
	6	4	לפי תשריט	130	35	25	105		15	3	לפי התשריט	4.73	22.506	1070 - 1072	חום מותחם חום כהה	בניי ציבור		
												14.13	67.195	1080 - 1088	ירוק	שטח ציבורי פתוח		
												0.40	1.90	1095 (6)	ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח		
												24.68	117.333	1100 - 1109	חום בחיר	דרך קיימת		
												1.00	4.755	1110-1115	אדום	דרך מוצעת		
												5.89	27.999	1120	אפור מותחם חום	מסילת ברזל קיים/ מאושר		
												0.03	0.164	1200	תכלת	מסילת ברזל מוצע		
												100	475.483			סה"כ		

הערות :

1. תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי בניה המירביים תוך שמירה על תכנית הקרקע.
2. שטח הגינון יהיה לפחות 30% משטח החצר. לא תותר חניה בחצר למעט פריקה וטעינה.
3. ניתן יהיה לבנות על מגרשים צמודים (בבעלות אחת) בנין אחד ללא מרווחים צדדים
4. במגרשים חדשים 1005 עד 1009 ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד שטחים, למרכז שרותים לתעשיה כגון משרדים, מסחר ושרותים אחרים, בגובה 4-5 קומות - 18 מ'.
5. פתחי תפעול ללא שערים יופנו לקו בנין צדדי או אחורי.
6. השפ"פ במגרש 1095 מהווה חלק ממגרש 1065.
7. + מקלטים לפי דרישות הג"א.
8. קו הבנין הקדמי של 15 מ' לדרך אם המושבות, כולל את השצ"פ הסמוך לכביש.
9. קו הבנין הקדמי של 55 מ' למסילת הברזל, כולל את השצ"פ הסמוך לכביש.
10. ניתן לקבוע גודל מגרש מינימלי של לא פחות מ - 5 דונם באישור הועדה המקומית, וכנגד הצגת תכנית בינוי כוללת.
11. באזור תעשיה ואזור תעשיה מיוחד, רשאית הועדה המקומית לאשר, לצורך הרחבת מפעל יחיד במגרש קומה נוספת (40% נוספים עקרי + 20% נוספים מתוך 40% - שטחי שרות). תוספת הזכויות תהיה כנגד היטל השבחה (גובה המבנה באזור תעשיה יהיה עד 15 מ').
12. מס' הקומות במצב קיים באזור תעשיה 2+2 מרתף. באזור תעשיה מיוחד - 2+7 מרתף.

2.2 אזור תעשייה: (מגרשים 1001 עד 1048).

2.2.1 המטרה:

- א. ליעד שטחים לתעשייה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן על כל חלקיו ובהתאם להגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשייה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשייה.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

2.2.2 התכלית והשימושים: באזור תעשייה מותרים השימושים הבאים:

- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ב. בתי קרור.
- ג. שטחים ומבנים לאחסנה באישור מיוחד של הועדה המקומית.
- ד. בניני משרדים (עד 10% משטח המגרש) ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
- ה. תכליות בידור בקומה ג' בלבד וכןגד היטל השבחה.
- ו. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
- ז. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
- ח. מכוניים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ט. מוסכים לרכב.
- י. שטחים ומתקנים לחניה.
- יא. בתי מלאכה.
- יב. תחנת תדלוק, כפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18 ע"פ תוכנית מפורטת בלבד.
- יג. במגרשים חדשים 1005 עד 1009, ניתן יהיה לרכז במגרש יחיד שטחים למרכז שירותים לתעשייה, כגון משרדים (עד 10% משטח המגרש), מסחר ושירותים אחרים, בגובה 4-5 קומות – 18 מ'.

2.2.3 השימושים האסורים:

- א. מגורים.
- ב. תעשייה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 להלן.
- ג. בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כוח, תעשייה כימית ואחסנה שכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפויי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.3 אזור תעשיה מיוחד: (מגרש 1065)

2.3.1

המטרה -

- א. ליעד שטחים לתעשיה ולשימושים הקשורים בה ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לסעיף 3 להלן על כל חלקיו ובהתאם להגדרת "תעשיה" בחוק הליכי תכנון.
- ב. לקבוע את השימושים המותרים באזור התעשיה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור התעשיה.
- ד. לקבוע שטחים לצרכי ציבור.

2.3.2

התכלית והשימושים

- א. מבני אחסנה ושירות לתעשיה.
- ב. מבני משרדים רב קומתיים.
- ג. שטחי חניה ותפעול.
- ד. בתי חרושת ושטחי חרושת.
- ה. שרותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה ולמשרדים שבמקום.

2.3.3

שימושים אסורים -

- א. מגורים.
- ב. תעשיה ומלאכה שאינם עומדים בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה, בהתאם לסעיף 3 להלן.
- ג. בהתאם לחוק הליכי תכנון: תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה שכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומר הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפויי מתכת, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.4 אזור לבניני ציבור: (מגרשים 1070-1072)

2.4.1

המטרה

- א. ליעד שטחים לבניני ציבור.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים באזור זה.

2.4.2

תכלית ושימושים: באזור בניני ציבור יותרו השימושים הבאים:

- א. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות בריכות שחיה ומגרשי ספורט לפי תוכנית מפורטת ובהתאם לבדיקת היבטים סביבתיים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
- ג. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ד. מוסדות דת.
- ה. מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים עירוניים.
- ו. מגרשים ומתקנים לחניה.
- ז. מוסדות בריאות.
- ח. מוסדות סעד.
- ט. בתי קפה ומזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מן הבנין.
- י. בתי חולים ובתי אבות, לפי תכנית מפורטת, באישור מיוחד של הועדה המקומית ובהתאם לתכנית סביבתית למניעת מפגעים סביבתיים.

2.5. שטח ציבורי פתוח : (מגרשים 1080-1089)

2.5.1

המטרה

- א. ליעד שטחים לשטח ציבורי פתוח.
- ב. לקבוע תנאים ומגבלות לפיתוח אזורים אלה.

2.5.2

תכליות ושימושים

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ג. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות.
- ד. שבילים להולכי רגל.
- ה. רצועות ירק מפרידות בין שימושי קרקע סותרים.
- ו. חניה לצורך השימושים המותרים באזור זה.
- ז. מקלטים ציבוריים.
- ח. קיוסקים ע"פ תוכנית מפורטת.
- ט. בתי שימוש ציבוריים.

2.6 שטח פרטי פתוח : (מגרש 1095)

2.6.1

המטרה - לקבוע תנאים ומגבלות לפיתוח אזור זה.

2.6.2

התכליות והשימושים

- א. נטיעות
- ב. חניה

2.7 אזור מסילת ברזל קיים : (מגרש 1120)

2.7.1

המטרה :

- א. ליעד שטחים כאזור מסילת ברזל.
- ב. לקבוע תכליות ושימושים המותרים באזור זה.
- ג. לקבוע תנאים ומגבלות להקמת מבנים ומתקנים באזור מסילת ברזל לרבות תנאים ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

2.7.2

התכליות והשימושים

- א. מבנים ומתקנים להפעלת מסילת הברזל ע"פ תוכנית מפורטת ובצירוף תסקיר השפעה על הסביבה כהגדרתו בחוק.
- ב. מבנים ומתקנים לאחסנה מסחריים של רכבת ע"פ תוכנית מפורטת.

2.8 מבנן

מבנן הוא מגרש התחום בדרכים או ביעוד קרקע אחר הניתן לאיחוד וחלוקה מחדש ע"פ תשריט למגרשים וכפוף להוראות מגרש מינימלי וקוי בניה.

3. הוראות בנושא איכות הסביבה:

3.1 שימושים מותרים:

בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים להלן, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

3.1.1 השימושים והתכליות המותרים ע"פ פת/ 2000 .

3.1.2 שימושים שעניינם שירותים שמטרתם לעזר ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

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 עלולים 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.

3.2 הוראות כלליות:

3.2.1 כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו 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. ביוב: באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבור וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לעבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב - 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), 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 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 מסודר ובהתאם לכל דין. פסולת רעילה: טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר כדין.

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

ה. רעש: בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) ידרש תכנון אקוסטי ונוהלי 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.

3.3 הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית

- א. לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשת חו"ד של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול למתן היתרים:
- מפעלים ושימושים עתירי אבק - מפעלים לתעשיית הבניה
- מפעלים ושימושים עתירי אנרגיה - הצורכים דלקים עשירי גופרית, מזוט פחם וכו'.
- מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.
- שטחים לייצור, שימוש או אחסנה של חומרים רעילים, נפיצים, מסוכנים וכו'.
- ב. חוות דעת כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי, שהוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
- ג. הועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

3.4 היתרי בניה:

- לבקשה להיתר יצורף שאלון לתיאור הפעילות המבוקשת אשר יועבר לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה של עיריית פתח תקוה.
- הועדה המקומית תדון בבקשה לאחר קבלת חוות הדעת ותדרוש על סמך הממצאים תנאים בהיתר למניעת מפגעים ומטרדים.
- הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.
- בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם:
- א. פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל:
- שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערכת הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה לחניה ושטחי גינון.
- ב. חזית ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים :

1. ניקוז : פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 2. שפכים : כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.
 3. פסולת מוצקת : כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים, תיאור /אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
 4. פסולת רעילה : איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.
 5. חומרים רעילים ומסוכנים : כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.
 6. 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.
 7. איכות אויר : שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר לפי חוק עזר לפתח תקוה (מניעת זיהום אויר). התשמ"ח 1988.
 8. איחסון : קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.
- ד. היתר בניה למבנה רב שימושי :
- יכלול את 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, לועדה מקומית, 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.
- ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

1. שמושים חורגים :

כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם כן הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

2. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

4. הוראות כלליות אחרות :

4.1 בניה עם קיר צמוד :

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף בין שניים או יותר מגרשים על פי תכנית בינוי.

4.2 מרתף :

הועדה המקומית רשאית להתיר בנית מרתף בהתאם לתכנית מרתפים של פתח תקוה לשמושים הבאים :

א. באזורי תעשיה :

1. מקלט בהתאם לדרישות הג"א, חניה בהתאם לתקן חניה, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'.
2. מחסנים לשימוש המפעל בשטח שלא יעלה על 100% מהשטח המותר לבניה בקומה רגילה. שטח המחסנים ילקח בחשבון כשטח בניה לצורך חישוב החניה לפי תקן חניה לתעשיה.

ב. קווי הבנין של מרתפים יהיו אפס ללא צורך בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים סטטיים בגבול המגרש.

4.3 חניית מכוניות :

החנייה לכל מגרש תנתן בהתאם לתקן חניה בחוק התכנון והבניה או בתכנית פת/ 2000 (החמור ביניהם) ולשביעות רצון מהנדס העיר.

4.4 מסעף רכבת עם כביש אם המושבות ועם רח' גיסין :

לא יסלל כביש אם המושבות ו/או רח' בתחום מעבר מסעף הרכבת ללא הסכמת רכבת ישראל.

4.5 תכנית פתוח :

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באשורו של מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים :
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק 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 המרווח הקדמי לגינון.
לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

4.6 טרם הוצאת היתרי בניה תעריך בדיקת קוי הביוב של המערכת הקיימת של אזור התעשייה הקיים על מנת להבטיח שההתחברות של מערכת הביוב החדשה לאזור המוצע תוכל להתחבר ולתפקד בצורה יעילה, ולהציג הממצאים בפני משרד לאיכות הסביבה.

4.7 הטל השבחה :
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

4.8 מבנים להריסה :
מבנים קיימים בתחום דרכים יהיו להריסה.
לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם קיימים מבנים להריסה אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

4.9 חתך טיפוסי לדרך והסדרי צמתים :
תכנית הכביש לסלילת הרחובות מותנת באישור משרד התחבורה לגבי החתך הטיפוסי והסדרי הצמתים.

4.10 שטח מגרש מינימלי :
שטח המגרש המינימלי יהיה בהתאם למופיע בתכנית, פרט לאותם המגרשים הקיימים ששטחם הוקטן ע"י הפקעות לצורכי ציבור, והשטח קטן מהשטח המותר. לגבי מגרשים אלו תחליט הועדה המקומית על זכויות בניה ראויות.

5.2 פיתוח סביבתי

א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בקו עליון אופקי בגובה של 2.1 מ' עד 2.6 מ', נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש.
הגדרות יוקמו בהתאם לפרט מצורף. במידה ותדרש גדר גבוהה יותר, תותר אך ורק מטעמי בטחון ותוגש לאישור הועדה המקומית.
בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת לזו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים.
הקיר יהיה קיר בטון מזוין מצופה באריח ציפוי סיליקט מבוקע, צבעוני בגודל 22/2.5/8.5 ס"מ.

הכניסה למפעל - קיר בטון בציפוי אריחי סיליקט מבוקעים צבעוניים, כולל גמר ראש קיר ודופן צדדי. משני צידי הכניסה, יהיה קיר מלא ברוחב 5.0 מ' ובכל שינוי כיוון קיר יבנה קיר מלא לאורך 2.0 מ'. מס' המגרש ושם המפעל יכתבו על הקיר הימני לכניסה. הגודל לפי פרט.

גדר פרופילים ממתכת - עמודים אנכיים שקועים בבטון עד עומק 50 ס"מ, במרווחים של 2.32 מ'. מסגרות עם פרופילי מתכת אנכיים מחברים ביניהם לפי פרט. כולם מגולבנים, צבועים בצבע יסוד אפוקסי דו-רכיבי כהכנה לצבע רגיל. אין להשאיר את גדר הפרופילים בלי צבע. גוון הצבע ייקבע ע"י המפעל.

ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים, ובמגרש החנייה לרכב פרטי, בחלקו הקדמי של המגרש, ינטעו ע"י בעל המגרש, עצים מבוגרים בהתאם לתכנית הפיתוח והגינות. עצים שינטעו כבודדים, יותקן סביבם מגן לעץ לפי פרט. כל הנסיעות יושקו ע"י מערכת השקיה מתאימה.

- ג. בכיסוי שטח יותר משטחי אספלט בשטחים המיועדים לתנועת רכב ואופניים. מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אבנים משתלבות לפי פרט.
- ד. עודפי עבודות עפר ופסולת בנין יפוננו אך ורק לאתרים מאושרים, ובשום אופן לא יושארו בשטח.

5.3 חומרי בניה

- א. חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון אבן, בטון גלוי, גרנוליט, קרמיקה, לבני סיליקט, לבני חומר וכו'.
- לא תותר בניה בחומרי גמר כגון פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס וכו'.
- צבע - מסגרות השלטים וגדרות המתכת ייצבעו בצבעים כפי שייקבעו ע"י האדריכל ובעלי המפעלים בהתאם.
- ב. כל מבני העזר ייבנו מחומר וציפוי זהה למבנה העיקרי וישתלבו בו מבחינה אדריכלית.

5.4 שילוט

- א. שילוט בצמתים - בכניסות לאזור התעשייה, תותקן מערכת של 5 צינורות מכופפים בצורת קשת. צינור מרכזי גבוה יותר ושנים נוספים בכל צד, צבועים בצבע שייקבע ע"י אדריכל הנוף. הלוחות עם שמות החברות יותקנו בין הצינורות לפי פרט. צורת וגודל האות על השלט ייקבע ע"י האדריכל. שילוט בצמתים בתוך שטח התעשייה - יותקנו מערכות הכוונה משניות עם שמות המפעלים שברחוב לפי פרט.
- ב. שילוט המפעלים - בקיר של חזית המגרש יוכן מקו לשילוט. הספרות המציינות את מס' המגרש יבוצעו בלבני סיליקט בגודל 22/5/8.5 ס"מ, בגוון נוגד לצבע הציפוי הכללי של הקיר. אורך הסיפורה 70 ס"מ לפחות, ורוחבה 52 ס"מ לפחות. הסיפורה תשולב בקווי הפוגות של ציפוי הקיר. המקום לשם וסמל המפעל, ראה פרט, יישאר ללא ציפוי אריחי סיליקט מבוקעים. שורת אריחי הציפוי שמעל אזור השלט, תיתמך מלמטה בפרופיל אלומיניום מתאים כדי למנוע נפילתם.

5.5 הוראות לפי אזורים שונים

- א. שטח לתעשייה ומלאכה
- חניה, השייכת למפעל, תהיה בחצר הקדמית. הגידור בחזית ייעשה לפי פרט מתקן להנחיית אופניים יוקם עפ"י הנדרש. יוקצה שטח מיוחד למרגוע לפועלים, באזור מגוון בשיחים ועצים להצללה, ומוחזק ועם מערכת השקייה מתאימה. בשטח זה יותקן שולחן וספסלים, לשימוש הפועלים.
- ב. שטח לשירותים מסחריים
- התכנית תכלול פיתוח השטח: חנייה מוצלת ע"י עצים כולל סידורי השקייה מתאימים, איזורי ישיבה, גינות בשיחים ועצים להצללה, לוח מודעות, מתקן להעמדת אופניים וריצוף באבנים משתלבות.

ג. שטח לבניני ציבור

תכנית פיתוח מפורטת לבניני ציבור תצא בנפרד. התכנית תכלול כניסה רחבה המחויבת למבנה ציבורי. שביל הגישה יהיה בגימור של אבן משתלבת. בחזית הבנין יהיה שילוט לפי פרט. אזורי הגינון יהיו לאורך ולצידיו. הגינון בשיחים ועצים להצללה כולל מערכת השקייה מתאימה. בשטח זה יותקנו פינות ישיבה, לוח מודעות ומתקן להעמדת אופניים במידת הצורך.

6. אספקת שירותים

- 6.1 אספקת מים : מהרשת העירונית.
- 6.2 סילוק שפכים : לרשת העירונית.
- 6.3 חשמל : מרשת חברת החשמל.
- 6.4 קוי טלפון : כל קוי הטלפון והחשמל ומתקניהם יהיו תת קרקעיים.

7. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל :

7.1 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו	9.5 מטרים

7.2 אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת קרקעי ולא במרחק הקטן מ - 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת קרקעי אלא רק לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחב' חשמל.

8. רצועת קו הדלק

בתחום רצועת קו הדלק, אין לנטוע עצים עמוקי שורש. אין לתכנן / לבצע כל עבודות בתחום רצועת קו הדלק, אלא לאחר תאום עם חב' קו הדלק ובאישורה מראש ובכתב. יש להרחיק כל בניה 7 מ' לפחות מכל צד של צנור הדלק.

9. בצוע התכנית

9.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים. למעט דרכים אשר לצורך התוויתן יש להרוס מבנה 10 שנים.

חתימות

תאריך

מגיש התכנית:

חברת מבני תעשיה בע"מ

22/4/98

עורך התכנית:

גרטנר גבור קומט
אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל. 5714620-5 פקס: 5714619

22.4.98

בעל הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל:

עיריית פ"ת