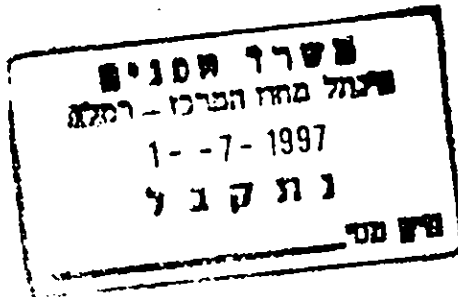


דף מס' 1 מתוך 9 דפים
29/12/96
308-14
גירסה מס' 9

4-12069



מסמך א' - תקנות התכנית

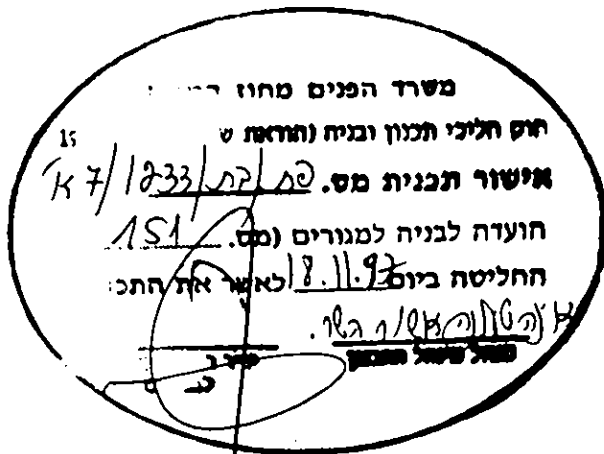
מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/בת 7/1233/א'

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000
לתכנית פת/2000/10
לתכנית מס' פת/1233/7

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990
תכנית לבניה לתעשיה



חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990		
חועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית פת/בת 7/1233/א'		
בישיבה מס' 4 מיום 20.12.96		
חולט להחליט בפני חועדה לבניה למגורים ולתעשיה למתן תוקף		
מחל א' תכנון עיר	מהנדס עיר	יו"ר חועדה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מפורטת מס' פת/בת/1233/7 א' שינוי לתכנית מתאר פת/2000/ שינוי לתכנית פת/2000/10 שינוי לתכנית מפורטת מס' פת/1233/7 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 תכנית לבניה לתעשיה

2. מסמכי התכנית:
 מסמך א' - דפי הוראות בכתב - להלן "התקנון".
 מסמך ב' - תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250, - להלן "התשריט".
 הכולל תכנית בנוי בקנ"מ 1:500 - להלן "נספח הבינוי".
 מסמך ג' - נספח תחבורה הערוך בקנ"מ 1:250 - להלן "נספח תחבורה".

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

4. גושים וחלקות: גוש 6393 חלקי חלקה - 28

קוארדינטות בפינות התכנית:

1. $Y = 136610$ $X = 166010$
 2. $Y = 136750$ $X = 165990$
 3. $Y = 136720$ $X = 165840$
 4. $Y = 136580$ $X = 165850$

5. שטח התכנית: 17,235 דונם.

6. היזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח - תקווה. ו אלייד השקעות בע"מ.

7. בעלי הקרקע: אלייד השקעות בע"מ. מרכז אשדר, רח' יגאל אלון 92 ת"א טל: 5618444 - 03

8. עורך התכנית: מור אדריכלים. רח' נירים 3 תל-אביב טל: 03-6361660

9. מטרות התכנית:

- 9.1 שינוי יעוד מאזור לבנין ציבורי לאזור לתעשיה עתירת ידע ומשרדים ולשטח פרטי פתוח.
- 9.2 שינוי יעוד מאזור תעשיה ומשטח המיועד לדרך לאזור תעשיה עתירת ידע ומשרדים.
- 9.3 ביטול דרכים קיימות והתוויית דרכי גישה חליפיות כמסומן בנספח התנועה .
- 9.4 קביעת הוראות בניה הכוללות אחוזי בניה, גובה מבנים, תכסית, קוי בנין ושימושים ביעודים השונים.
- 9.5 קביעת הוראות למניעת מטרדים וזיהום הסביבה.
- 9.6 קביעת תנאים למתן היתר.
- 9.7 הריסת מבנים קיימים.

10. התכליות המותרות:

10.1. אזור תעשיה עתירת ידע ומשרדים.

- 10.1.1 סיווג תעשיות: היתר כניסה למקום יינתן רק לתעשיות שיעמדו בקרטריונים הבאים:
 - 10.1.1.1 לא יותר שימוש באנרגיה מכל סוג שהוא למעט חשמל, גז ואנרגיה סולארית.
 - 10.1.1.2 לא יותר שימוש, יצור ו/או איחסון חומרים רעילים ומסוכנים.
 - 10.1.1.3 לא תותר פליטה לאויר מכל סוג שהוא.
 - 10.1.1.4 לא יותרו שפכים תעשייתיים למעט שפכים ממסעדות.
- 10.1.2 על התכנית יחולו הוראות איכות הסביבה פת/2000 כולל הנספח הסביבתי.
- 10.1.3 יותרו משרדים ואחסנה הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.
- 10.1.4 בקומת הקרקע יותרו אולמות תצוגה הבאים לשרת את התעשיה שבמקום בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי , ומתוכם עד 2% מהשטח העיקרי עבור מזנון ומסעדה .

11. זכויות והוראות בניה:

11.1 טבלת הוראות בניה באזורים השונים

תעוד השטח	הצבע והסימון בתשריט	מספר קומות	גובה המבנה במ'	% (אחוז) התכנית מירבי לשטח כולל	% (אחוז) שטח גיטון ופיתוח	% (אחוז) שטח עיקרי משטח המגרש	קווי בנין במ'			
							קדמי	צדדי	אחורי	לשפייפ
תעשייה עתירת ידע	סגול מתוחם בסגול כהה	5-13	23-55	55	30	כ - 227	5.0	4.0	6.0	0 (אפס)

11.2 טבלת המגרשים הזכויות הבניה.

מס' מגרש	האזור	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות מותר	שטח מירבי במ"ר					
				שטח עיקרי		שטחי שרות		סה"כ שטח שטח בניה	
				מעל למפלס הקרקע	מתחת למפלס הקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע		סה"כ שטחי שרות
2001	תעשייה עתירת ידע	16,256	5-13 כמפורט בנספח הבינוי	28,652	8,128	5,730	48,768	54,498	91,278

11.3 אזור תעשייה עתירת ידע ומשרדים:

11.3.1 אחוזי בניה -

11.3.1.1 אחוזי הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.

11.3.1.2 שטח המגרש כולל את השטח הפרטי הפתוח ואין בשטח הש.פ.פ. כדי לפגוע בזכויות הבניה במגרש.

11.3.1.3 בהתאם להנחיות תכנית פת/ 2000 / 10, תינתן אפשרות לגמישות חלוקת סך הכל אחוזי הבניה המירביים בין הקומות תוך שמירה על תכנית הקרקע.

11.3.2 גובה מבנים ומס' קומות:

11.3.2.1 גובה המבנים לא יעלה על 23 מ' מעל הכניסה הקובעת לבנין ועד התקרה העליונה, למעט באיזור המסומן לבניה גבוהה בו תותר הקמת מבנים בגובה שלא יעלה על 55 מ' מעל הכניסה הקובעת למבנה ועד לתקרה העליונה.

11.3.2.2 מעל גובה זה תותר תוספת גובה של 4 מ' להקמת מעקות, לחדרי מכוניות, מתקנים טכניים וחדרי כושר וספורט לשמוש ורווחת העובדים במקום.

11.3.2.3 גובה הכניסה הקובעת לא יעלה על 120 ס"מ מעל גובה הקרקע הממוצע בחזית בכביש.

דף מס' 5 מתוך 9 דפים

11.3.2.4. מספר הקומות לא יעלה על 5 קומות למעט באיזור לבניה גבוהה בו תותר הקמת מבנה של עד 13 קומות.

11.3.3. גיטון:

רצועת הקרקע שבין חזית הרחוב וקו המבנה תהיה מוגנת למעט כניסות ויציאות לרכב והולכי רגל.

11.3.4. מרתפים.

11.3.4.1. יותרו 3 קומות מרתף בכל שטח המגרש. בקו בנין 0 (אפס) מ' להוציא בשטח פרטי פתוח כמופיע בנספח בינוי ובלבד שינקטו אמצעים למניעת פגיעה בזכויות המגרש השכן ו/או פגיעה בתשתיות. בסמכות הועדה המקומית / רשות רישוי לאפשר קומת מרתף נוספת באם שוכנעה בדבר הצורך בקומת חניה נוספת וזאת בדרך של הקלה במתכונת סעיף 149 לחוק.

11.3.4.2. שימושים

11.3.4.2.1. המרתפים ישמשו לשטחי שרות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים"). למעט האמור בסעיף 11.3.4.2.4.

11.3.4.2.2. המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה.

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

11.3.4.2.4. יותר שימוש של כ 50% משטח קומת המרתף העליונה לאחסנה לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר ביניהם - השטח יחושב במסגרת השטחים העיקריים.

11.3.4.3. גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.80 מ' בין רצפה לתקרה. הועדה המקומית רשאית לאשר גובה מרתף שלא יעלה על 5.0 מ' נטו בין רצפה לתקרה לצרכי פריקה, טעינה חניה ואחסנה.

11.3.5. חומרי תגמיר- הבנינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים, ובלתי שחיקים ללא שימוש בטיח, על פי אישור אדריכל העיריה.

11.4. שטח לבניה גבוהה

11.4.1. תחום השטח לבניה גבוהה מסומן בתשריט בקווקו שחור דק.

11.4.2. תותר הקמת מבנים בני 5 עד 13 קומות בכפוף להוראות המפורטות בסעיף 11.3.2.

11.5. שטח פרטי פתוח

11.5.1. השטח הפרטי הפתוח מיועד להעברת מערכות תשתית עירוניות ותיאסר כל בניה בתחומו.

11.5.2. הפיתוח הגנני והריצוף באבן משולבת בלבד יעשה בתאום עם מהנדס העיר.

11.5.3. תותר בניה בקו 0 (אפס) לשטח פרטי פתוח תוך נקיטת אמצעים למניעת פגיעה במערכות תשתית עירוניות.

11.5.4. תירשם זיקת הנאה לעיריה לצורך טיפול ותחזוקת המערכות העירוניות.

12. חניה

12.1. החניה תינתן עפ"י השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש. מספר מקומות החניה יחושב לפי התקן הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה. עד לעדכון התקן הארצי החישוב יעשה עפ"י הצעת משרד התחבורה מ- 1994.

12.2. החניה תותר בקומות תת קרקעיות ובקומות עליונות בהתאם לאישור מנהל מחלקת תנועה בעיריית פי"ת. במפלס קומת הקרקע תותר חניה תפעולית בלבד.

13. הנחיות בנושא איכות הסביבה:

13.1 ביוב:

- 13.1.1 לא יותרו פתרונות המושתתים על בורות ספיגה.
- 13.1.2 תנאי להפקדת התכנית הוא הצגת תכנית ביוב כוללת המותאמת לישוב כולו המשתלבת במערכות קיימות או מתוכננות שתביא בחשבון בין היתר את הסמיכות לבארות מים בסביבה ותבטיח מניעה ומיגון בפני חדירה של שפכים לתוך הבארות במקרה של תקלה הכל באישור משרד הבריאות.
- 13.1.3 מתן תוקף לאחר תחילת ביצוע התחברות למאסף הראשי של האזור.
- 13.1.4 היתרי בניה יוצאו לאחר מימוש / ביצוע תכניות הביוב.
- 13.1.5 במידה ותכניות הביוב המאושרות מעוכבות מסיבה כלשהיא, תוכן תכנית חליפית, פתרון זמני ישים באישור משרד הבריאות.
- 13.1.6 בכל מקרה, לא ינתנו היתרי בניה כל עוד אין פתרון ישים למערכת הביוב.
- 13.1.7 בכל מקרה לא ימצא מצב שבו מבנים כלשהם יבנו ללא פתרון מתאים לביוב.

13.2 מים:

- 13.2.1 תכניות למערכות אספקת מים באזור התעשייה יוגשו לאישור מ. הבריאות.
- 13.2.2 כל בניה בקרבת קידוח מיים חייבת באישור משרד הבריאות.

13.3 כללי:

תכניות לכל מבנה תעשייה מלאכה יועברו למשרד הבריאות טרם מתן היתר על פי סעיף 22 לחוק התכנון והבניה.

14. תנאי למתן תוקף

- 14.1. תנאי למתן תוקף לתכנית זו יהיה הגשה לוועדה מחוזית של תכנית מתאר לדרכים ברמת סיב עפ"י תכנית אב לתחבורה שנערכה ע"י משרד דגש ובה תעוגן בדיקה תקופתית של שטחי הבניה והשימושים שהותרו בהיתרי הבניה ובוצעו בפועל, לצורך הבטחת ישום שלבי הביצוע התחבורתיים.
- 14.2. תחילת ביצוע של כביש דגניה.

15. תנאים למתן היתר

15.1. תכנית בינוי

טרם הוצאת היתרי בניה תוגש תכנית בינוי ערוכה על ידי אדריכל רשוי לכל המגרש לאישור הוועדה המקומית.

15.2. תכנית פיתוח ועיצוב נופי

תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הוועדה המקומית תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים, התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקייה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נופ.

15.3. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים הקיימים בתחום השטח שעליו מבוקש ההיתר בניה. באחריות מגיש הבקשה להיתר. ההוצאות עבור הפינוי יחולו על מבקש הבניה. פינוי פסולת הבניה יעשה לאתר המיועד לכך ובאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.

15.4. כתנאי להיתר בניה יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה דו"ח סביבתי אשר יבדוק את ההיבטים הסביבתיים בין היתר בנושאים הבאים.

15.4.1. השפעת הארובות של אזור התעשייה על הבנין בן 13 הקומות.

15.4.2. תכנון מערכות האורור והניטור בחניונים התת קרקעיים.

15.4.3. המלצות הדו"ח לאחר אישורו ע"י היחידה הסביבתית יוכנסו לתכנון המבנים (גם במקרה שיתעורר צורך לשינוי התכנון) ויושמו לשביעות רצון היחידה הסביבתית.

15.5. תנאי למתן היתר בניה הינו הוצאת מכרז לביצוע הכבישים הבאים: חיבור דגניה לדרך בר-אילן בדרום, השלמת דגל ראובן בקטע דגניה - השיקמה, חיבור אנסקי לדגניה וחיבור דגל ראובן לדגניה.

15.5.1. תנאי למתן טופס 4 - השלמת הביצוע בפועל של כל המפורט בסעיף 15.5.

15.6. דו"ח אקוסטי שיבחן את כל המערכות בבנין ומקורות הרעש הפוטנציאל ויתן פתרונות שיושמו - לאחר אישור היחידה הסביבתית העירונית.

15.7. תכנון המבנים יכלול תכנון מערכת טיפול בשפכי מסעדות ומזנונים.

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

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

18. זמן ביצוע
תחילת ביצוע התכנית -
תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לה. יראו כתחילת ביצוע יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל זכויות הבניה על פי התכנית.

19. יחס לתכניות קיימות - על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר המקומית פת/ 2000 על תיקונה, פ"ת/ 2000 / 10 ופ"ת/ 1233 / 7 במידה ולא שונו בתכנית זו.

20. חתימות

היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקוה.
ואלייד השקעות בע"מ.
מרכז אשדר, רח' יגאל אלון 92 ת"א טל: 03 - 5618444

אלייד השקעות בע"מ

בעל הקרקע: אלייד השקעות בע"מ.

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

עורך התכנית: מור אדריכלים
נירים 3 תל-אביב טל: 03-7511613