

גרסה מס' 3
260-T-03

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
12-03-2002
נתקבל
תיק מס':

מסמך א' - הוראות התכנית
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית מפורטת מס' פת/ 1151 / 28

שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000 / 10, פת/ 1151/ 3

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' (א) / 98
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (א) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

נצדק וניתן להפקיד / פאשן
החלטת הועדה המחוזית / פטירה מיום 20.7.02
מאריך 22.4.02
מתכננת: ה/חחוד

- רשימת עדכונים:
1. 25.11.98 - הערות הועדה המחוזית
 2. 1.12.98 - הערות הועדה המחוזית
 3. 21.12.98 - הערות המשרד לאיכות הסביבה
 4. 11.3.99 - הערות צה"ל
 5. 18.4.99 - הערות צה"ל
 6. 21.8.00 - הערות משרד התחבורה
 7. 25.10.00 - תיקונים סופיים להפקדה
 8. 6.3.01 - הערות משרד התחבורה
 9. 19.03.01 - הערות ועדה מחוזית
 10. 22.8.01 - הערות ועדה מחוזית

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח - תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת / 1151 / 28
שינוי לתכנית מתאר מס' פת / 2000 ולתכנית מס' פת / 1151 / 3

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת / 1151 / 28

מסמכי התכנית:

מסמך א' - הוראות התכנית - 6 דפים
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:500 להלן "התשריט".
מסמך ג' - תכנית בינוי מחייבת.
מסמך ד' - נספח תחבורה הערוך בקני"מ 1:500 להלן "נספח תחבורה" מעודכן ליום 27.2.01
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

שטח התכנית

5,500 מ"ר

תחולת התכנית

תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

השכונה הרחוב ומספר בית : רחוב השילוח פינת רח' מגשימים, רמת סיב - פי"ת

גושים וחלקות

גוש	6368
חלקה	211

היזום:

מצפה השילוח בע"מ ח.פ. 512396722
רח' רמבה 2 רמת-גן טל. 03-7515432 פקס. 03-6130641

בעלי הקרקע:

מצפה השילוח בע"מ, ח.פ. 512396722
רח' רמבה 2 רמת-גן טל. 03-7515432 פקס. 03-6130641

עורכת התוכנית:

קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, ח.פ. 512196916
רח' לינקולן 20 תל אביב 67134 טל. 03 - 6254422, פקס. 03 - 6254421

מטרות התכנית:

לשנות יעוד השטח מתעשייה למתחם עסקים מיוחד, ולשלב את מתחם העסקים המיוחד במערכת הבינוי העירוני הקיים והמתוכנן.

- 11.1 שינוי מאזור תעשייה למתחם עסקים מיוחד ושפ"פ
- 11.2 קביעת הוראות בניה, זכויות בניה והתכליות המותרות.
- 11.3 קביעת הוראות בדבר הסדרי תחבורה וחניה
- 11.4 קביעת תחום לזיקת הנאה לציבור
- 11.5 קביעת תנאים למתן היתר.
- 11.6 הריסת מבנים קיימים.

12. **יחס לתוכניות אחרות**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח - תקוה מס' פת / 2000 על תיקונה (להלן תכנית המתאר). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

13. **נספח התחבורה וחניה**

13.1 נספח התחבורה הינו נספח עקרוני המציג את הכניסות והיציאות מהמתחם, ארגון החניה העקרוני במפלסים השונים ומערך הפריקה והטעינה.

13.2 שינויים במפלסי החניונים ובמקומות החניה הנובעים מהתכנון המפורט, התאמות של הכניסות לחניונים וחצרות השירות לאישור הועדה המקומית, לא יהווה שינוי לתכנית זו.

13.3 **חניה:**

13.3.1 מקומות החניה יחושבו לפי 1 מקום חניה לכל 15 מ"ר מסחרי או עפ"י תקן החניה התקף ביום קבלת היתר הבניה ובלבד שלא יפחתו ממספר מקומות החניה המופיעים בנספח החניה – המחמיר מביניהם.

13.3.2 החניה תהיה תת קרקעית בלבד, סה"כ מס' החניות עפ"י נספח התחבורה - מחייב.

13.4 תותר זיקת הנאה למטרות הרחבות הדרכים לאורך רחובות השילוח ומגשימים בהתאם למתואר בתשריט ובנספח התחבורה.

14. **שלבי בצו:**

14.1 לא יוצא היתר בניה למימוש הזכויות מעבר לזכויות המופיעות בטבלה שלהלן, אלא לאחר חיבור דרך דגניה (רבין) לכביש "מכבית" – כביש מס' 471.

שטחי שרות				שטחים עקריים			
תת קרקע לחניה בלבד		על קרקע		תת קרקעי		על קרקעי	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
8,250	150%	1,650	20%	2,750	50%	8,250	150%
			מהעקרי				

14.2 לא יוצא היתר בניה לפרויקט אלא לאחר אישור תכניות להסדרת צומת השילוח – מגשימים ע"י משרד התחבורה.

14.3 לא יותר איכלוס המבנה אלא לאחר ביצוע ההסדרים המפורטים בסעיף 14.2 לעיל.

14.4 סטייה מסעיף 14.2 תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.

15. **טבלת הוראות הבניה:**

היעוד בתוכנית מרכז עסקים מיוחד	סימון היעוד (צבע)	תכנית בניה	שטח עיקרי		שטח שרות		סה"כ שירות עיקרי + שירות	מס ק"מ	גובה מעל פני הים	קווי בניין		אחוז שטח פנוי לגינון
			מעל מפלס הכניסה		מעל למפלס הכניסה					קדמי	צדדי	
			מ"ר	%	מ"ר	%						
								6				
	אפור	45	3,200	58	1,265	23	4,465	2	10	6 מ'	0 לחלקה 103 4.50 לדרום	55%
		45	16,050	305	6,700	122	22,750	18	110 מ' כולל אנטנות	6 מ' לקומה 6-1 12 מ' לקומה 22-7	4.50 -	
			19,250		7,965	145	60,215					

הערות:

- קווי בנין: קו בנין קדמי לרחוב מגשימים: 6 מ', לכיוון רח' השילוח: ל - 6 הקומות הראשונות (כולל מסחריות) - 6 מ', למגדל - 12 מ'. קו בנין צדדי 4.5 מ'. למרתפים קו בנין 0 מ'.
- ניתן לחבר בין הבנינים בקומות או בחלק מהקומות.
- ניתן לבצע שינויים בבינוי בסמכות הועדה המקומית בתנאי שיישמרו קווי הבנין והתכנית הפנויה עפ"י הוראות תוכנית זו.

- ד. בשטחי השרות יכללו:
 1.ד מבואות, חדרי מדרגות
 2.ד חדרים טכניים
 3.ד מרחבים מוגנים ע"פ דרישות הג"א

הכל עפ"י החוק ולא בסתירה אליו.

- 15.1 **גובה מבנים**
 גובה מבנים בכל תחום התכנית לא יעלה על 18 קומות מעל שתי קומות מסחריות. מעל גובה זה תותר בניה על פי המפורט בסעיף 15.3 בלבד. על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו או בכל תכנית אחרת החלה על השטח גובה המבנים בתכנית זו, לרבות האנטנות וכל מתקן או מכשיר שיוצב על המבנים לא יעלה על 110 מ' מעל פני הים.
- 15.2 **מרתפים**
 ניתן יהיה לבנות מרתפים בכל שטח המגרש בקו בנין 0 (אפס) מ' לרבות מתחת לשפ"פ ובלבד שיובטחו פתרונות ניקוז וחלחול נגר עילי לשטח שמעל.
 תותר הבלטת המרתף מעל רחבת הכניסה/גובה המדרכה מקסימום 1.5 מ'.
 שימושים:
 15.2.1 המרתפים ישמשו לשטח שרות בהתאם לתכליות בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים").
 15.2.2 ניתן להשתמש ב 80% מקומת המרתף העליונה לאחסנה. גובה קומה מקסימלי - 6 מ' לאחסנה בלבד. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק
- 15.3 **גגות**
 15.3.1 תותר הקמת קומה של מתקנים טכניים, חדרי מכוונות, מעקות כחלק משטחי השירות.
 15.3.2 על הגג המסחרי יותרו הקמת מתקני כושר בריאות וספורט, בריכות שחיה בית קפה וכיוצ"ב בשטח של עד 60% משטח הגג כחלק מהשטחים העקריים המותרים לבניה ובתנאי שהיו מקורים בשל מפגעי זיהום אויר.
- 15.4 **חומרי גמר**
 15.4.1 כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר קשיחים ובלתי שחיקים, כדוגמת: אבן טבעית, ציפויים קרמיים, ציפויים מתכתיים וזכוכיתיים וזכוכיתיים וכל חומר אחר בלתי שחיק שיאושר על ידי הועדה המקומית/רשות רישוי.
 15.4.2 לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.
 15.4.3 כל קירות גדר, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח, כדוגמת: אבן טבעית וגרנוליט, שיאושר ע"י הועדה המקומית/רשות רישוי.
16. **התכליות המותרות במתחם עסקים מיוחד:**
 16.1 מסחר
 16.1.1 מסחר בשטח עיקרי של עד 20% מכלל השטח העיקרי המותר לשימושים הבאים:
 16.1.1.1 אולמות תצוגה
 16.1.1.2 חנויות קמעוניות, כלבו ומחסני מכר
 16.1.1.3 שרותי מזון, מסעדות ובתי קפה
 16.1.1.4 אולמי הרצאות, ריקודים, שמחות ומופעים
 16.1.1.5 שרותי "דלפק", בנקים ושרותי דואר.
 16.1.1.6 אחסנה ושרותים טכניים למסחר. לא תותר אחסנת חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק.
 16.2 משרדים
 16.3 תעשייה עתירת ידע בהתאם לתכליות המפורטות בתכנית פת/ 2000 / 10
 16.4 סדנאות לאומנים יוצרים:
 16.4.1 יחידות סטודיו לאמנים יוצרים העוסקים בכל תחומי האמנות הפלסטית והשימושית בשטח עיקרי ממוצע של עד 45 מ"ר ובגודל מקסימלי של 65 מ"ר ליחידה.
 16.4.2 שרותים נלווים לבית לאמנים יוצרים כגון: לובי + שומר, חללים לתצוגת העבודות, חנויות וחללים למכירת העבודות, חדרי ציוד ומחסנים, חדר חלוקת דואר, חדר אחזקה וחדרים טכניים.
 16.5 שרותי רפואה
 16.5.1 מרפאות
 16.5.2 מעבדות רפואיות
 16.5.3 מכוני בדיקה
 16.6 אחסנה והפצה. (ראה סעיף 15.2.2)

- 16.7 אולם שמחות בתנאי אישור היחידה לאיכות הסביבה.
- 16.8 מכוני כושר, חדרי כושר, אולמות ספורט, מתקני ספורט, בריכת שחייה
- 16.9 **תכליות ושימושים אסורים עפ"י תכנית זו:**
- 16.9.1 מגורים, בית אבות, דיור מוגן ו / או כל שימוש או פעילות שמצריכים לינה בלילה במקום.
- 16.9.2 תעשייה שלא תוכל לעמוד בתנאים הבאים:
- לא יותר שימוש בסוגי אנרגיה שונים למעט: חשמל, גז, ואנרגיה סולרית.
- אין לאחסן ליצר או להשתמש בחומרים מסוכנים ורעילים.
17. **תכליות מותרות בשפ"פ**
- 17.1 גינון, מדרגות גניות, ארקדות, אזורי ישיבה מוצללים, בליטות אוורור של החניון התת קרקעי בגובה מכסימלי של עד 1.5 מ' מעל רחבת הכניסה/גובה המדרכה וכד'.
- 17.2 חניון תת קרקעי
18. **הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים חיהום הסביבה**
- 18.1 **רעש:**
תקנות הרעש שיחולו על פרויקט זה יהיו תקנות הרעש לאזור תעשייה.
- 18.2 **זיהום אויר:**
המבנים יבנו עם מערכת יניקת אויר צח שתכניס אויר ממפלס נמוך מ 10 מ' גובה - במפלס שבו האויר נמצא בתנאים נאותים, ותפזרו במערכת שכטים לבנין.
בכל מבנה יבנה שכט בשטח של כ- 1.4-1.6 מ"ר לכל הגובה.
- מקומה חמישית ומעלה המבנים יהיו אטומים ללא אפשרות פתיחת חלונות.
- המבנים ישמרו באל לחץ.
- 18.3 במקרה והתנאים הסביבתיים של פליטות המזהמים ישתנו, תבחן מחדש ההנחיה בסעיף 18.2 מול היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פי"ת.
- 18.4 **פינוי אשפה, לפי הנחיות אגף התברואה של עיריית פי"ת:**
- 18.2.1 מסחר - פתרון לכל עסק או לכל שני עסקים לקרטונים מזדמנים עד לנקודה מרכזית מקום לדחסן קרטונים 2X3.
- 18.2.2 בית לאומנים יוצרים - דחסן לקרטונים.
- 18.2.3 שירותי רפואה - דרושה הפרדת אשפה לפי הנחיות אגף תברואה עיריית פי"ת.
- 18.5 **הערות נוספות:**
- א. בכל קומה בפנות מטבח או שירותים - מיכל 240 ליטר.
- ב. במרכזים מסחריים פתרונות לקרטונים מזדמנים עד לפינוי מרכזי.
- ג. במידה וחדר האשפה נמצא במרתף גובה המרתף העליון יהיה 3.55 מ' מינימום כדי לאפשר גישה למשאית אשפה.
19. **תנאים למתן היתר**
- 19.1 לא ינתן היתר בניה אלא לאחר מילוי כל התנאים הבאים:
- 19.1.1 אישור דו"ח אקוסטי ע"י היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פי"ת שיבחן את השפעת הפרוייקט על הסביבה בנושא רעש. הדו"ח יפרט את מקורות הרעש בפרוייקט, יתן תחזית למפלסי הרעש שצפויים להתקבל בבתי המגורים בשכונת קרית מטלון ויציע פתרונות בהתאם לתחזיות.
- 19.1.2 אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית פי"ת שתכלול מיקום ונפח הבנינים, עיצוב גושני של הבנינים, דרכי גישה.
- 19.1.3 הריסת המבנים הקיימים בתחום השטח שעליו מבוקש ההיתר ופינוי שיירי הפסולת מהמגרש.
- 19.1.4 הגשת תכנית פתוח וגינון לשפ"פ לאישור אדריכל העיר פי"ת.
- 19.2 כל התנאים המופיעים בסעיפים 14.1 ו-14.2.
19. **היטל השבחה**
ועדה המקומית תישום ותגבה היטל השבחה כחוק.
20. **חדר טרנפורמציה**
חדר טרנפורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.
21. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

חתימות

היוזם: מצפה השלוח רע"מ תאריך: 25/02/02

בעלי הקרקע: מצפה השלוח רע"מ תאריך: 25/02/02

עורך הבקשה: קלמה ברא"ז תאריך: 25.02.02
אדריכלים ומתכנני ערים מע"מ

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1968 הועדה המקומית / ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר/מסמכת מס' פת' <u>28/1151</u>		
בישיבה מס' <u>38</u> מיום <u>23.11.94</u>		
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, לתפקיד/למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	י"ח הועדה