

4-12722

דף מס 1 מתוך 6 דפים

369-21

גירסה מס' 9

11.06.02

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה

תכנית מפורטת מס' פת / מק / 1222 / 9

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 2000 על תיקוניה

שינוי לתכניות פת / 1222 / 4א', פת / 1241 / א', פת / 2000 / 10

תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

גרסה מס' 1 - 22/3/00

גרסה מס' 2 - 7/6/00

גרסה מס' 3 - 25/10/00

גרסה מס' 4 - 14/12/00

גרסה מס' 5 - 21/01/01

גרסה מס' 6 - 15/04/01

גרסה מס' 7 - 19/11/01 - מופקדת

גרסה מס' 8 - 18/04/02

1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' פת/מק/ 1222 / 9
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 2000 על תיקוניה
שינוי לתכניות פת/ 1222 / 4א', פת/ 1241 / א', פת/ 2000 / 10
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. **מסמכי התכנית:**
מסמך א' - דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות".
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:500 - להלן "התשריט".
מסמך ג' - נספח בינוי (מנחה) בק.מ. 1:250 - להלן "נספח הבינוי"
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. **גושים וחלקות:**
גוש 6194 חלקי חלקה : 223
גוש 6640 חלקי חלקות : 98, 109
גוש 6641 חלקי חלקות : 80, 27
(מגרש 19 בגושים 6640, 6641)
5. **שטח התכנית:** 7.620 דונם
6. **בעלי הקרקע:** ממ"י (בכפוף להסכם המכר עם אדגר השקעות ופיתוח), אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ועיריית פתח-תקוה.
7. **היזום:** אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
8. **עורך התכנית:** מור אדריכלים.
נירים 3 תל-אביב
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661
9. **מטרות התכנית:**
 - 9.1 איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטחי היעודים, על פי סעיף 62 א' (א) (1) לחוק.
 - 9.2 תוספת של שתי קומות + קומת עמודים מעבר לארבע הקומות המותרות, על פי סעיף 62 א' (א) (9) לחוק, בלי לשנות את שטחי הבניה המותרים.
 - 9.3 קביעת קו בנין של 4 מ' לצדדים לקומות 5, 6 עפ"י סעיף 62 א' (א) (4) לחוק.

10. התכליות המותרות:

10 1 אזור תעשייה

לפי פת/ 2000 ופת/ 2000 / 10 התקפות.

11. זכויות והוראות הבנייה:

- 11.1 בשטח התכנית יחולו הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:
- 11.1.1 מספר קומות- מצב קיים 4 קומות, מצב מוצע 6 קומות + קומת עמודים.
- 11.1.2 קווי בניין - כמסומן בתשריט.
- 11.1.3 זכויות הבניה יהיו בהתאם להוראות פת/ 2000 / 10 התקפה.
- 11 1 4 מס' הקומות המירבי יהיה כמסומן בתשריט (לפי סעיף 11.1.1) מעל גובה זה יותרו מעקות, חדרי מכוונות ומתקנים טכניים.
- 11 1 5 הגדרות- מצב קיים: ע"פ הוראות תקפות הקודמות לתכנית זו. מצב מוצע: ע"פ תכנית זו.

11.2 מרתפים:

- 11.2.1 יותרו 2 קומות מרתף בכל שטח המגרש (בקוי בנין אפס לכל הכיוונים) כמסומן בנספח הבינוי.
- בסמכות הועדה המקומית ורשות רישוי לאפשר הקמת קומות מרתף נוספות לחניה וזאת בדרך של הקלה.
- 11.2.2 בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס העיר על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בניינו.

12. חניה:

- 12 1 מספר מקומות החנייה יחושב, בהתאם לשימושים המבוקשים, בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי בניה.
- 12 2 הועדה המקומית רשאית לדרוש מספר מקומות חניה מעבר לתקן, ככל שידרש.

13. זכות מעבר לציבור

לגבי השטח המסומן בתשריט הזכות מעבר לציבור תרשם הערת הזהרה בלשכת רישום מקרקעין.

14. הנחיות לקביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום הסביבה:

- 14.1 סיווג התעשיות באזור יהיה בהתאם לקריטריונים הבאים:
- 14.1.1 לא יותר שימוש באנרגיה מכל סוג למעט חשמל, גז ואנרגיה סולארית.
- 14.1.2 לא יותר שימוש ו/או איחסון בחומרים רעילים ומסוכנים.
- 14.1.3 לא יותר תעשיות עתירות אבק.
- 14.1.4 **ביוב:**
- יובטח חיבור וקליטה למערכת הביוב המרכזית. קדם טיפול לשפכים תעשייתיים - בתחום המגרש, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- איכות השפכים המותרים לחיבור תהיה בהתאם לחוק עזר לדוגמא לשפכי תעשייה ו/או בהתאם לדרישות המשרד לאיכה"ס. הרשויות המוסמכות

דף מס' 4 מתוך 6 דפים

רשאויות להגביל ולאסור פעילות מפעלים ועסקים שכמות ו/או איכות השפכים שלהם העלולה לפגוע במערכת השפכים המרכזית.

14.1.5 פסולת:

הטיפול לאצירת פסולת יבטיח מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים. הפסולת תופרד לסוגיה, פסולת ברת מיחזור תישלח למיחזור. מתקני אצירת פסולת יוצבו בתחומי המגרש ויפונו בתדירות הנדרשת.

14.1.6 רעש:

במקרה בו מפלסי הרעש עלולים לחרוג ממפלסי הרעש המותרים כדין והמפורטים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990, ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה למניעת מטרדי רעש ולעמידה בתקנים.

תנאי להיתר בניה יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פתח-תקווה בהתאם להנחיות תקנון זה והנחיות נוספות באם ימצא לנכון.

15. הנחיות לגבי קו הדלק

15.1 אין לבצע כל עבודה בתחום רצועת הדלק, 5 מטר נטו לפחות מכל צד של קו הדלק, כולל עירום עפר וכל שינוי שהוא בפני השטח הנוכחיים כולל גבהים וכו', אלא לאחר קבלת אישור חברת הדלק.

15.2 כדי לוודא שלא תבוצענה עבודות בתחום הנ"ל, בטרם תחלנה העבודות בשטח יש לזמן מפקח מטעם חברת הדלק לבדוק שטוח הביטחון מקו הדלק נשמר כנדרש.

16. איחוד וחלוקה

התכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

17. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

18. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו גוברת על כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה, במידה ויש סתירה ביניהן. הוראות תכנית המתאר פת/2000 ותכנית המתאר פת / 2000 / 10 שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית המתאר, יחולו הוראות תכנית זו.

19. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על-שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

20. נספח בינוי

הקווים המתחמים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאת לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות וקווי הבניין.

21. תכנית פיתוח

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

22. מבנה להריסה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה על-חשבון ועל-ידי מבקש ההיתר.

23. חדר טרנספורמציה

חדר הטרנספורמציה ימצא בגבולות הבניין בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

24. זמן ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

24. חתימות:

היוזם: אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

אדגר
השקעות ופיתוח בע"מ

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

14-10-2002

נתקבל
תיק מס':

מור אדריכלים בע"מ
רח' גירס 3 ת"א 67060
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

המתכנן: מור אדריכלים -
גירס 3 ת"א
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

ועדה מקומית להגנת תכנית
אישור תכנית מס' 91/222
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
לפי סעיף 108 ג' לחוק

מנהל אגף תכנון עיר
מנהל אגף תעיר
הועדה

הבעלים: עיריית פתח תקוה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

אדגר
השקעות ופיתוח בע"מ