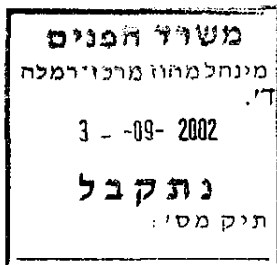


מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה.

תכנית שינוי מתאר פת/9/1232/ד'.

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 ולתכנית פת/9/1232/ב'.



1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/9/1232/ד'.

2 מסמכי התכנית:

- א. תקנון התכנית כולל 4 דפי הוראות לתכנית.
- ב. תשריט המצורף לתכנית וערוך בקני"מ 1:1000.

3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט פת/9/1232/ב' בקו כחול כהה.

4 שטח התכנית: 65.791 ד'.

5 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המצויין בסעיף 7.

6 השכונה הרחוב ומספרי הבתים: אזורי התעשיה סגולה.

7 גושים: 6354 חלקות: 1,2,41 חלקי חלקות: 120, 32.

8 היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פ"ת.
רח' העליה השניה 1 פ"ת טל: 03-9052286.

9 בעלי הקרקע: שונים.

10 מחבר התכנית: אגף תכנון עיר פתח-תקוה.
רח' העליה השניה 1 פ"ת 03-9052286.

11 מטרת התכנית: לקבוע הוראות בניה ובינוי למגרשים ריקים לפי תכנית פת/2000/10.

12 יחס לתכנית מתאר:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות. במידה ויבוקש שמוש לפי המותר באזור תעשיה עפ"י פת/2000 והאסור לפי הוראות פת/2000/10 יחולו הוראות הבניה, של פת/2000.

13 יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
יעוד הקרקע לחלקה מס' 2 ישאר כפי שנקבע בתכנית פת/בת/33/1232.

נבדק וניתן להפקיד לאשר
לשטת הועדה המחוזית / משנה מיום 3.9.02
מתכנת המחוז 3.9.02 תאריך

14. 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, או ירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.

15. האזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכניות התקפות למעט השינויים הבאים:

סה"כ אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו):	
שטח עיקרי - מעל למפלס הקרקע	120%
שטח עיקרי מתחת למפלס הקרקע	50% מיועד כשטח למחסנים
שטח שירות מעל למפלס הקרקע	20% מהשטח העיקרי
שטח שירות מתחת למפלס הקרקע	150% משטח המגרש
אחוזי הבניה מירבי בקומת קרקע (כולל שטחי שירות)	55%
גובה מירבי	15 מ' + 4 מ' לחדר מכוונות. לפי גובה הקומות.
מספר קומות מקסימלי	3 ק' + 2 ק' מרתף+חדר מכוונות על הגג.
קו בניין למבנה : לחזית.	לפי תב"ע מאושרת החלה על החלקה
לצדדים לאחור	4 מ'. 6 מ'

ניתן לבנות בקו בניין "0" קומת מרתף תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית, והכל לפי פת/מק/2000 ד', ובאישור מהנדס העיר.
זכויות הבניה הרשומות לעיל כפופות למילוי כל התנאים כמפורט בתכנית.

16. חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות:

תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים הנ"ל, תוך שמירה על תכסית הקרקע הנ"ל.

17. השמושים המותרים בבנין:

א. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים, אולמות תצוגה למכוניות, רהיטים.
ב. חנויות של מפעל הקיים בבנין תותר עד 10% מהשטח העיקרי של המפעל.

18. השמושים המותרים בחצר:

א. ונתר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה, גינון לפחות 30% משטח החצר, כולל הורה המגרש כאמור בסעיף 22.

19. השמושים המותרים במרתף:

הגינון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות, שנאים וכד', שמוש ב- 50% של קומת המרתף העליונה כשטח מחסנים לשמוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן. שיהווה שמוש עיקרי וזאת בלי לפגוע בתקן החניה, כתוספת השלישית לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.

20. חומרי תגמיר:

הבנינים יבנו ביוזמו ונגמיר יבשית ולא שמוש בטיח עפ"י אישור אדראכל העיריה.

21. תכנית בינוי וגינון:

(א) תכנית בינוי:

בכל מקרה בו יתבקש היתר בניה שבו שטח קומת הקרקע מעל 40% בניה, או היתר בניה ליותר מ-3 קומות לא יוצא היתר בניה קודם להכנת תכנית בינוי לכל החלקה או המגרש באישור הועדה המקומית.

(ב) גינון:

בכל מקרה רצועת הקרקע שבין הגבול החזיתי המבנה יהיה מגונן, למעט הכניסה לחניה. רצועה זאת תהיה כלולה בשטח הגינון של 30%.

22. קיר אקוסטי:

במירה וידרש קיר אקוסטי להגנה מפני מטרדי רעש של רכבת ישראל-הקיר יבנה על חשבון היזם.

23. ארובות ואנטנות:

הועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהים במגרשים בתכנית זו במטרת תכנית בינוי של המגרש וזאת בכפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים, וכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

24. הנחיות איכות הסביבה:

במגרשים הגובלים בשצ"פ לאורך נחל שילה, יבנו גדרות שיגדירו את הגבול בין המגרש ובין שצ"פ הנחל.
הגדרות יהיו בנויים כך שלא תתאפשר זרימת נגר חופשית מהמגרשים אל הנחל כמו כן, שטחי המגרשים בהם תתרחש פעילות ירוצפו ומערכת הניקוז תתוכנן כך שלא תתאפשר זרימת מזהמים אל הנחל.

25. רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה)

הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בניין ומרחוחים כמצויין לעיל.

26. תוואי רצועת הדלק:

בשטח המסומן בתשריט כרצועת קו הדלק אין לנטוע עצים בתחום הרצועה ואין לתכנן/לבצע כל עבודה בתחום רצועת קו הדלק כולל סלילת כבישים ודרכים אלא לאחר תאום עם החברה ובאישורה מראש ובכתב.
יש להרחיק מבנים 10' לפחות מכל צד של צינור הדלק.

27. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

28. חתימות:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ח-1968		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר	מס' פת'	2/9/1232
בישיבה מס'	מיום	20 14.6.01
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	י"ר הועדה