

4-13689

עיריית פתח-תקווה
מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר

16-03-2004

דאר נכנס

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה

תכנית שינוי תכנית מתאר מס' פת/1241/59

שינוי לתכניות מתאר מס' פת/2000, פת/1241/א'

ושינוי לתכנית בנין עיר פת/2000/10

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' פת/1241/59

שינוי לתכניות מתאר מס' פת/2000 ו- פת/1241/א'

ושינוי לתכנית בנין עיר פת/2000/10

2. מסמכי התכנית:

משרד הפנים

מחוז מרכז

6 - 2004

נתקבל

תיק מס'

א. הוראות התכנית (ערוכות ב- 6 עמודים)

ב. התשריט הערוך בקנה מידה 1:500

ג. נספח בינוי עקרוני בקנה מידה 1:250

ד. נספח תנועה וחניה בקנה מידה 1:500

ה. נספח ניקוז וחילחול בקנה מידה 1:500

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית: 22.550 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה.

בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: אזור התעשייה קרית-אריה.
 21.3.04

אדר' דורון דבוקמן

מתכנן מחוז המרכז

20.5.04

7. גוש: 6365

8. חלקות: 17, 18 (חלק)

9. הינוס: רב אתגר בע"מ

שטראוס שיווק בע"מ

(בחכירה מרב-אתגר בע"מ)

היצירה 3

רמת-גן

10. בעלי הקרקע: רב אתגר בע"מ ואחרים

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 59/1241/ס

התכנית מאושרת מכח

סעיף 108(ג) לחוק

טל: 03-5232948 פקס: 03-5244571

יו"ר תועדה המחוזית

11. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מתחם התכנון ע"י:

1. שינויים ביעודי הקרקע משטח למבני ציבור לשטח תעשייה

2. הקצאת שטח פרטי פתוח לטובת הציבור

3. הרחבת דרכים קיימות.

4. שינויים בגובה המבנים

12. יחס לתכנית המתאר: תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה

מס' פת/2000 ותוכנית מס' פת/2000/10 על כל תיקוניה -

להלן תכנית המתאר למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

13.1 אזור תעשייה :

- בהתאם ליעודי הקרקע בתכנית פת/ 2000 :
- א. בתי חרושת ושטחי חרושת.
 - ב. בתי קירור.
 - ג. שטחי ומבני אחסנה.
 - ד. בניני משרדים ושירותים מסחריים.
 - ה. מוסדות כספיים.
 - ו. מסעדות ומזנונים המשרתים את העובדים במקום.
 - ז. מוסדות ציבור ובניני ציבור.
 - ח. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז, פסולת.
 - ט. מכוניס ומעבדות.
 - י. מוסכים לרכב.
 - יא. שטחי ומתקני חניה.
 - יב. בתי מלאכה.
 - יג. תחנות דלק ותחנות תידלוק, כפוף להוראות תכנית מתאר ארצית לתחנות תידלוק ת/מ/א 18, ובכפוף לאישור השרות ההידרולוגי.

13.2 שטח פרטי פתוח :

בפינת הרחובות בזל וגיסין יוקצה שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור במפלס הקרקע בלבד, כמוגדר בתשריט. בשטח זה, לא תותר בניה למעט יציאות להולכי רגל מהחניון, פיסול סביבתי, ריצופים וגינון. מתחת לקרקע יותרו חניות, מתקנים טכניים ומעבר תשתיות.

אזור תעשייה	רמת סיב וקדית אריה	סגולה ומרכז
<p>סה"כ אחוזי בנייה מירביים (משטח הבנייה נטו) :</p> <p>שטח עיקרי - מעל מפלס הקרקע</p> <p>שטח עיקרי - מתחת מפלס הקרקע</p>	<p>150 %</p> <p>50 %</p>	<p>120 %</p> <p>50 %</p> <p>מקומות מרתף עליונה - כשטח מחסנים.</p>
<p>שטח שרות - מעל מפלס הקרקע</p> <p>שטח שרות - מתחת מפלס הקרקע לחנייה בלבד</p>	<p>20 % מהשטח העיקרי</p> <p>150 %</p>	<p>20 % מהשטח העיקרי</p> <p>150 %</p>
<p>אחוז בנייה מירבי - בקומת הקרקע (כולל שטחי שרות)</p>	<p>55 %</p>	<p>55 %</p> <p>לא תותר כל חנייה בחצר למעט פריקה וטעינה.</p>
<p>גובה מירבי</p>	<p>15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות</p>	<p>15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות</p>
<p>מספר קומות מקסימלי</p>	<p>4 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג</p>	<p>3 ק' + 2 ק' מרתף + חדר מכונות על הגג</p>
<p>קו בנין למבנה</p> <ul style="list-style-type: none"> - לחזית : - לצדדים : - לאחור : <p>קו בנין למרתף</p>	<p>לפי ת.ב.ע. מאושרת החלה על החלקה</p> <p>4 מ'</p> <p>6 מ'</p>	

היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	שטח מ"ר	תכנית בניה	שטח		עיקרי		תכנית בניה	שטח מ"ר	תכנית בניה	שטח מ"ר	עפ"י	יורק תחום יורק כהה	שטח פרטי פתוח
				מעל מפלס הכניסה ב-1%	מתחת למפלס הכניסה במ"ר	מעל מפלס הכניסה ב-1%	מתחת למפלס הכניסה במ"ר							
תעשייה	סגול	17,273	55%	150%	50%(2)	20%	220%	(1)	3 ק' + 2 ק' + מרתף 4 מ' + לחדר מכונות	15 מ' + 4 מ' לחדר מכונות	4 ק' + 2 ק' מרתף 4 מ' + לחדר מכונות	24 מ' + 4 מ' לחדר מכונות	-	מתחם דרומי
שטח פרטי פתוח	יורק תחום יורק כהה	265	-	-	-	-	(1)	3 ק' + 3 ק' + מרתף 4 מ' + לחדר מכונות	-	-	3 ק' מרתף	-	-	שטח פרטי פתוח

(1) חנייה תת-קרקעית תאושר בנוסף לשטחי השרות המפורטים בטבלה.
(2) תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים תוך שמירה על תכנית הקרקע.

16. קוי בנין בקומות המרתף : יותר קו בנין אפס בקומות המרתף בתנאי שלא יפגעו מבחינה סטטית הנכסים הגובלים בחלקה.
17. תכנית בינוי עקרונית : לתכנית זו מצורפת תכנית בינוי עקרונית אשר הוראותיה מנחות. הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בתנאי שישמרו קווי הבנין, גובה המבנים ואחוז התכסית הפנויה במתחם עפ"י הוראות תוכנית זו.
18. חניית מכוניות : החנייה תהיה בתחום גבולות החלקה הכל עפ"י תקן החנייה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא תפחת מהנקוב בנספח התנועה והחנייה.
19. מבנה להריסה : לא יוצא היתר בניה במתחם הדרומי אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"ח וע"י מבקש ההיתר.
20. חדר טרנספורמציה ותשתית : חדר טרנספורמציה יבנה בתוך הבנין בקומת קרקע או במרתף תת קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל. תשתיות עבור חברת החשמל, בזק וכ"י יהיו תת-קרקעיות.
21. סעיף שיפוי : כתב שיפוי עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יועבר לועדה המקומית פ"ת.
22. השימושים המותרים בחצר : במתחם הדרומי בפנינת הרחובות גיסין בזל לא תותר כל חניה עילית למעט חניה תיפעולית, פריקה וטעינה.
23. שטח פרטי פתוח : יכלל בסך 30% משטח החלקה המוקצה לגינון.
24. השימושים המותרים במרתפים : חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכוניות וכד'. יותר שימוש במרתפי החנייה לצרכי אחסנה עם קשר ישיר בין המפעל למחסן שיהיה שימוש עיקרי, אולם שלא על חשבון מקומות החניה הנדרשים עפ"י תקן החניה כמפורט בנספח חנייה.
25. חומרי גמר : הבנינים יחופו בחומרי גמר יבשים ללא שימוש בטיח עפ"י אישור אדריכל העיריה.
26. כניסות ויציאות : לא תתאפשר כניסה ויציאה, לתחנת דלק בשטח התכנית מרחוב גיסין.
27. הפקעה לנתיב תנועה : בפנינת הדרום מזרחית של המתחם הדרומי יוקצה שטח להרחבת נתיב תנועה כמוגדר בנספח התנועה. זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלה בסעיף 15.
28. ארובות ואנטנות : הועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהות באזור התעשייה במסגרת תכנית בינוי וזאת כפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים, וכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.

29. רמפות עליה לקומות לפריקה ולטעינה (ללא חניה)
- : הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור התעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה, אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים כמצוין לעיל.
30. מי נגר עילי
- : פתרון לניקוז מי נגר עילי יינתן במסגרת הבקשה להיתר בניה מאת הועדה המקומית.
31. עתיקות
- : בכפוף לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.
32. היטל השבחה
- : הועדה המקומית תירשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
33. הפקעות לצרכי ציבור
- : השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח-תקוה, על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.
34. תקופת ביצוע
- : התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	59/1244	
בישיבה מס'	24	מיום 29.4.93
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יר"ח הועדה

חתימות :

ענת גנות, אדריכלית

גנות ענת - אדריכלית
רש"ח 00. 32690

עורך התכנית

רב אתגר בע"מ

רב אתגר בע"מ

בעלי הקרקע

רב אתגר בע"מ

רב אתגר בע"מ

יוזם התכנית