

4-13755

- 1 -

עיריית פתח-תקוה
מינהל הנדסה
אגף תכנון עיר

16-02-2004

דאר נכנס

משרד הפנים
מחוז מרכז

3-03-2004

נתקבל
תיק מס':

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/1241/62

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

"מתחם סנוקרסט"

נברק וניתן להפקה / לאשר
החלטת הוועדה (המחוזית) / המחוזית
אוד-דיון דיוקן-2
7.6.04
תכנון מחוז המרכז
תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

62/1241/מס' תכנית אישור

התכנית מאושרת מכח
סעיף 108(ג) לחוק

יו"ר הועדה המחוזית

יולי 2000

מאי 2001

אפריל 2002

נובמבר 2002

ינואר 2003

פברואר 2003

Gk8972-3

מחוז: המרכז

נפה: פתח תקוה

מקום: א.ת. קרית אריה - פתח תקוה

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית שנוי מתאר מס' פת/1241/62 שנוי לתכניות מתאר פת/2000, פת/1241/א'.

2. מסמכי התכנית:

- א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "תשריט התכנית").
- ג. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:500.
- ד. נספח תנועה מנחה ערוך בקנה מידה 1:500.

3. גבולות התכנית:

מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

4. שטח התכנית:

17.03 דונם.

5. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.

6. גושים וחלקות:

גוש: 6364

חלקות: 31, 32

7. יוזם התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה.

8. בעל הקרקע:

חלקה 31 - מדינת ישראל ע"י מנהל מקרקעי ישראל מחוז מרכז דרך פ"ת 88, ת"א
ט"ל: 03-5638206, פקס: 03-6240090.
חלקה 32 - תנובה מרכז שיתופי לשיווק תוצרת חקלאית בישראל בע"מ.
ת.ד. 7007 רמת השרון 47100 ט"ל: 03-6904141, פקס: 03-6904140.

9. עורך התכנית:

גבולי קורן אדריכלים, רח' נחלת יצחק 28 ת"א.
טלפון: 03-6090949 פקס: 03-6953703.

10. יחס לתכניות אחרות:

במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין תכניות פת/2000 ופת/1241/א תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

11. מטרות התכנית:

א. שנוי יעוד משטח חקלאי לשטח לתעשיה.

ב. קביעת זכויות והוראות בניה לשטחים ושימושים אלה.

12. רישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח - תקווה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או ירשמו על שם עיריית פתח-תקווה בדרך אחרת.

13. השמושים המותרים בבנין

- א. תעשיה ותעסוקה.
- ב. בתי קרור.
- ג. שטחים ומבנים לאחסנה.
- ד. משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשיה שבמקום.
- ה. תכליות בידור בקומה ג' בתנאי אישור האגף לאיכות הסביבה שבעיריית פ"ת.

- ג. מזנונים הבאים לשרת את העובדים במקום. שטח כל יחידה עד 60 מ"ר.
ד. מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון וגז ופסולת.
ה. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
ו. מוסכים לרכב.
ז. שטחים ומתקנים לחניה.
יא. תחנת תדלוק, כפוף להוראות תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק ת.מ.א. 18
סעיפים ט, יא הנוכחים בתקנון זה יותרו באישור מיוחד של הועדה המקומית.

14. **השמושים המותרים בחצר**

לא תותר כל חניה בחצר למעט פריקה וטעינה. לפחות 20% משטח המגרש ייועד לחילחול (גינון).

15. **השמושים המותרים במרתף**

חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות 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 לשטח העיקרי שמעל למפלס הכניסה.

16. **קוי בניין למרתפים**

יותר קו בניין אפס למרתף וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כשלהיא של המרתף מעל פני הקרקע הטבעיים.

17. **חומרי תגמיר**

הבינונים יבנו בחומרי תגמיר ציפוי בלבד, ללא שמוש בטיח. חמרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העירייה.

18. **דרכים**

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם דרכים מאושרות.

19. חלוקת אחוזי הבניה בין הקומות
תנתן אפשרות לגמישות חלוקת סה"כ אחוזי הבניה המירביים, תוך שמירה על תכסית הקרקע, זכויות הבניה, קוי הבנין והוראות תכנית זו.
20. גינון
בכל מקרה רצועת הקרקע שבין קו הגבול החזיתי ובין המבנה תהיה מוגנת, למעט הכניסה לחניה. רצועה זאת תהיה כלולה בשטח הגנון של 20%.
21. ארובות ואנטנות
הועדה המקומית רשאית לאשר ארובות או אנטנות גבוהים במגרשים שבאזור תעשיה במסגרת תכנית בינוי של המגרש וזאת כפוף להוראות בטיחות טיסה והוראות אחרות החלות על מבנים גבוהים, וכפוף לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה.
22. רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה (לא לחניה)
הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעת לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשיה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבניה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים כמצויין לעיל.
23. מתקנים על גגות :
כל מתקן שיוקם על גגות של כל בנין לרבות קולטי שמש, מיכלי מים, מכונות מיזוג אוויר וכו', יהיה חייב להיות מוסתר ע"י מעקה ולהיות חלק אורגני של הבנין או להבנות בתוך חלל הגג ולהיות חלק בלתי נפרד ממסתו של המבנה.
24. רשתות מים, ביוב, חשמל, ותקשורת :
כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות.
25. תנועה וחניה :
א. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בניה, לפי השימושים המבוקשים ובאישור מהנדס התנועה שבעיריית פתח תקוה.
ב. במידה והמגרשים יאוחדו עם מרכז ההפצה מצפון, תותר נגישות אחת בלבד, מרחוב השפלה, למגרש המאוחד.

הוראות בנושא איכות הסביבה :

26.

כולל תנאים להיתר בניה ואיכלוס מבנים בהתאם למפורט להלן.

26.1 שימושים מותרים :

בתחום התכניות יותרו השימושים שפורטו ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי :

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים לחרוג מהוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

26.2 הוראות כלליות :

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים :

ניקוז ותעול :

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך כדי קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פיתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
20% משטח התכנית ישאר פנוי מתכסית בנויה על מנת לאפשר חלחול מי-גשמים למי-תהום.

שפכים :

- (1) הטיפול בשפכים יבוצע בתחום המגרשים ויעמוד בתקנים ובהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה, היחידה הסביבתית העירונית ואיגוד ערים דן.
כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי תהום.
- (2) לא ינתן אישור כניסה לאזור למפעל שלא יוכיח עמידה בתקן ה-BOD של חוק העזר לדוגמא שפכי תעשייה 1981.

פסולת:

(1) יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. מיקום המתקנים לאגירת הפסולת יהווה חלק מן המבנה. השטח שיוקצה למתקנים יאפשר הצבת סוגים שונים של כלי אצירה להפרדת פסולת למחזור.

(2) פסולת רעילה ומסוכנת תפונה לאתר רמת חובב.

רעש:

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום "לרעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמיד במפלסי רעש המותרים כדין.

איכות אויר:

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות החוק. תסקירי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה. בשטח התכנית יותר שימוש באנרגיה של חשמל או גז בלבד.

26.3 תאום להיתר בנייה:

לכל פעילות תעשייתית יש להגיש: מסמך סביבתי בדבר השפעות סביבתיות צפויות מן הפרוייקט, על פי דרישות היחידה לאיכות הסביבה.

27. איחוד מגרשים

ניתן לאחד מגרשים גובלים בסמכות ועדה מקומית, בתנאי כי תינתן הסכמת וחתימת בעלי הקרקע.

28. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

29. טבלת זכויות והוראות בניה

קו"י בנין - (מ)			גובה (מ')	מס' קומות	זכויות בניה						תכנית מקסימלית	גודל מגרש מינימלי	יעוד קרקע
N	צ	ק			סה"כ		תת קרקעי		על קרקעי				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
6	4 ⁽¹⁾	8	20 מ', ⁽¹⁾	+ 4 קומות מרתף + ח' מכונות	100% ⁽⁵⁾	80% ⁽⁵⁾ + זכויות בקומות מרתף עליונה	5% + חניה לפי תקן	עד 50% משטח קומות מרתף עליונה ⁽⁶⁾	15% ⁽⁵⁾	80% ⁽⁵⁾	55%	2000 מ"ר	תעשייה

הערות :

- (1) מתקני ומגדלי קרור, סילונים וארובות יאושרו עד גובה 25 מ'.
(2) מרתף ניתן לבנות בקוי בנין 0, עד 80% תכנית תת קרקעית משטח המגרש. תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.
(3) ניתן לבנות מבנים במגרשים הכלולים בתכנית והגובלים עימה בקוי בנין צדדי 0, או מבנה אחד על מספר מגרשים בהסכמת בעלי המגרשים.
(4) + מקלטים/ממ"מים לפי דרישות הג"א.
(5) רשאית הועדה המקומית לאשר, לצורך הרכבת מפעל יחיד במגרש 40% נוספים כשטח עיקרי ו- 10% נוספים כשטח שרות. תוספת הזכויות יהיה כנגד היטל השבחה.
(6) ראה סעיף 15.

מזל טוב לשיחוק
תורה אצל
בישראל מע"מ

בעל חקר קע:

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
ועדת משנה
לתכנון ולבניה פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר פת / 62/1241
בישיבה מס' 12 מיום 24.3.02

הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לתכנון ולבניה, למתן תוקף

מנהל אגף לתכנון עיר / מהנדס העיר / יו"ר הועדה

יוזם התכנית:

גבולי קורן אדריכלים בע"מ

דתי נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448

03-6953703 : סקד 03-6090949 : לו

10/2/04

עורך התכנית:

ועדות: