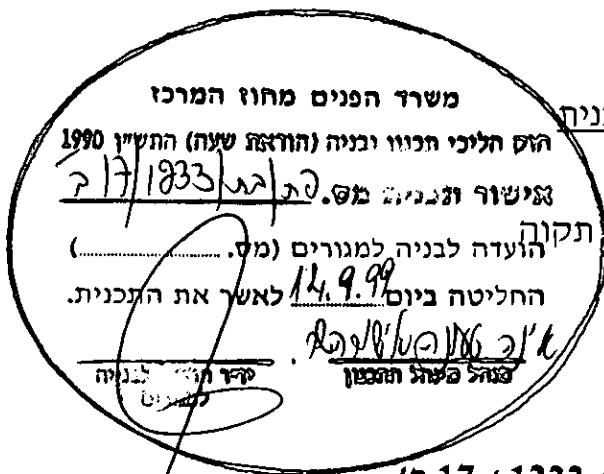
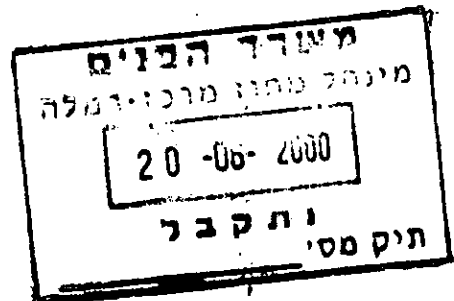


4014834



מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - פתח תקוה

שינוי לתכנית מתאר פת/ בת / 1233 / 17 ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000

14/9/99

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990		
הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה		
תכנית פת/ בת / 1233 / 17		
בישיבה מס' 3 מיום 14.4.94		
חולק להמליץ בפני הועדה לבניה למגורים ולתעשיות		
מנהל אגף תכנון עיר	מחנך העיר	מייצג הועדה

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה
תכנית שינוי מתאר מס' פת/ בת/ 1233 / 17 - ב'
שינוי לתכנית מתאר מס' פת/ 2000
התכנית כוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה ע"פ סעיף ג' סימן ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית בשינוי מתאר פת/ בת/ 1233 / 17 ב'.
2. מסמכי התכנית:
 - א. הוראות התכנית (ערוכות ב - 12 עמודים).
 - ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250.
 - ג. נספח בינוי מנחה הערוך בקנה מידה 1:1250.
 - ד. נספח תנועה.
 - ה. טבלת הקצאות.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 53.827 ד'.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט מצורף לתכנית.
6. השכונה והרחוב: אזור התעשייה רמת סיב.
7. גושים וחלקות: גוש: 6393 חלקות: 24, 43, 45, 48-53, חלק מחלקות 3, 25, 5-8 ✓
8. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח-תקוה.
9. בעלי הקרקע: שונים.

10. מחבר התכנית: לביא- בר אדריכלים, רח' הבאר 5, ר"ג.
11. מטרות התכנית: תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח תקווה כדלקמן:
- א. הרחבת אזור התעשיה "רמת סיב" בפ"ת.
 - ב. שינוי יעוד אזור חקלאי לתעשיה מיוחד הכולל: תעשיה עתירת ידע, משרדים, מסחר ואולמות תצוגה, ספורט ונופש לדרכים ולשטח ציבורי פתוח.
 - ג. התווית דרכים חדשות.
 - ד. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה באזור התעשיה.
12. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה מס' פת/ 2000 על תיקונה, (להלן: תכנית המתאר), ותכנית פת/ 2001 / 10. במקרים של סתירות בין הוראות תוכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות ומפורטות אחרות, תגברנה הוראות תוכנית זו.
13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.

14. הוראות בנייה:

מג'ר מס'	היעוד בתכנית	סימון היעוד (צבע)	שטח המגרש 'בד'	תכנית בנייה	שטח עיקרי				שטח שירות			סר"כ שטחי בנייה + שרות עיקרי	מספר קומות	גובה	קווי בניין		אחוז שטח פני לגיון
					מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס	מעל מפלס הכניסה	מתחת למפלס							
103	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	5.049	40%	7,573.5 מ"ר 150%	2,524.5 מ"ר 50%	1,514.7 מ"ר 20%	15,147 מ"ר 3 X 100%	26,759.7 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : 5.0 מ' למזרח : למערב : 12.0 מ'	לדרום : 5.0 מ' למערב : 4.0 מ'	-			30%
104	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	8.923	40%	13,384.5 מ"ר 150%	4,461.5 מ"ר 50%	2,676.9 מ"ר 20%	26,769 מ"ר 3 X 100%	47,291.9 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 20.0 מ' למערב : 4.0 מ' מזרז : 5.0 מ'	לדרום : לדרום : 5.0 מ'	לצפון : 7.0 מ' לדרום : 0 מ'			30%
105	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	1.235	40%	1,852.5 מ"ר 150%	617.5 מ"ר 50%	370.5 מ"ר 20%	3,705 מ"ר 3 X 100%	6,545.5 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 7.0 מ' למערב : 0 מ'	לצפון : לדרום : 0 מ'	לדרום : 4.0 מ'			30%
106	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	5.504	40%	8,256 מ"ר 150%	2,752 מ"ר 50%	1,651.2 מ"ר 20%	16,512 מ"ר 3 X 100%	29,171.2 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 7.0 מ' למערב : 0 מ'	לצפון : לדרום : 7.0 מ'	לצפון : 0 מ'			30%
107	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	2.570	40%	3,855 מ"ר 150%	1,285 מ"ר 50%	771 מ"ר 20%	7,710 מ"ר 3 X 100%	13,621 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 5.0 מ' למערב : 0 מ'	לדרום : 5.0 מ'	לצפון : 4.0 מ'			30%
110	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	0.500	40%	750 מ"ר 150%	250 מ"ר 50%	150 מ"ר 20%	1,500 מ"ר 3 X 100%	2,650 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 5.0 מ' למערב : 0 מ'	לדרום : 5.0 מ'	לצפון : 2.0 מ"ר למערב : 0 מ'			30%
111	תעשייה מיוחדת	סגור מותחם בסגור כהה	1.184	40%	1,776 מ"ר 150%	592 מ"ר 50%	355.2 מ"ר 20%	3,552 מ"ר 3 X 100%	6,275.2 מ"ר	8 קומות חדרי מבונות על הגג	38 מ'	לצפון : לדרום : 7.0 מ' למערב : 0 מ'	לדרום : 0 מ'	לצפון : 4.0 מ'			30%
501	ספורט ונופש	אלכסוניים ירוקי וצהוב לסגור	10.291	25%	3,087 מ"ר 30%	2,058 מ"ר 20%	617 מ"ר 20%	30,873 מ"ר 3 X 100%	36,635 מ"ר	2 קומות	16 מ'	לצפון : לדרום : 5.0 מ' למערב : 10.0 מ'	לצפון : לדרום : 5.0 מ'	לצפון : 4.0 מ'	-		30%
סר"כ			35.256		40,534.5 מ"ר	14,540.5 מ"ר	8,106.5 מ"ר	105,768 מ"ר	168,949.5 מ"ר								

א. יתרון תמרינות מופלג, מסעדות, בתי קפה, בידור ובידור ביטוח של עד 15% מהשטח העיקרי. החזיתות המסחריות יואפסו לאורך רחובות ורחובים ובחזיתות הפונות לשפיע ולשטח ספורט באשור
אדריכל העירייה.
ב. תכנית מורכבת לחייה ומעבירים לרכב עד 15% משטח המגרש.
ג. בין מגרשים 107 ו 110 תחוייב בנייה בקו בנין צדדי 0.5 לממד מגרשים זה תוגש תכנית פיתוח תיעוב אדריכלי משותפת וכולל פתרונות חנייה וגישה לכלי רכב לאשור אדריכל העיר.
ד. יתרון גודל מגרש מינימלי של 666 מ"ר למגרש מסי 110.

15. תעשיה מיוחדת - הוראות בנייה

- א. **השימושים המותרים בבנין:**
מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות ובכלל מתחכמות ובלתי מטרידות, משרדים למפעלי התעשייה שבמקום זה שרותים לרווחת עובדי התעשייה במקום, הכל באישור מהנדס העיר פ"ת, והיחידה לאיכות הסביבה בעירית פ"ת.
- ב. **מסעדות, בתי קפה, בידור ובילוי:**
לשימושים המפורטים לעיל תוגש תכנית מפורטת עפ"י עקרונות תכנית הבינוי הכללית לאישור מהנדס העיר והיחידה לאיכות הסביבה.
- ג. **רמפות עליה לקומות לפריקה וטעינה:**
הועדה המקומית רשאית לאשר רמפות משופעות לעליה לרכב לקומות עליונות באזור תעשייה. משטחי הרמפות לא יחושבו במסגרת אחוזי הבנייה אך יחולו עליהם הוראות בדבר קווי בנין ומרווחים כמצויין בסעיף 15 לעיל.
- ד. **השימושים המותרים במרתפים:**
מרתף עליון - חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר מכונות וכד'. שמוש ב- 50% של קומת המרתף העליונה כמחסנים לשימוש הקומה שמעליה עם קשר ישיר בין קומת הקרקע למחסן, וזאת מבלי לפגוע בתקן החניה.
מרתפים תחתונים - חניון בלבד.
- א. **חלוקה לחלקות משנה:**
הועדה המקומית רשאית להתיר חלוקת המגרשים כפי שהם מופיעים בתשריט לחלקות משנה ולהתיר בהן בניית בנינים נפרדים בתנאים הבאים:
(1) שטח חלקות משנה לא יפחת מ- 1,000 מ"ר, למעט מגרש 110 ששטחו לא יפחת מ- 666 מ"ר.
(2) התאמה לתכנית בינוי המראה את השתלבות הבנין עם הבנינים הסמוכים לו מבחינת עיצוב ארכיטקטוני ודרכי גישה.
- ב. **בנייה בקיר משותף (קו בנין 0):**
תנאי לקבלת היתר בנייה למגרשים שייבנו בקיר משותף (קו בנין 0) הנו הגשת תכנית בינוי ופיתוח משותפת הכוללת: דרכי גישה לכלי רכב כולל כניסות ויציאות מחניונים ולאזורי פריקה וטעינה, דרכי גישה ושבילים להולכי רגל, תכנית עיצוב אדריכלי משותף ותכנית מערכות תשתית משותפת.
- ג. **קולונדה:**
תותר בניית קולונדה בקומת קרקע מעבר לקווי בנין ברוחב שלא יעלה על 3.0 מ' כחלק משטחי השרות.
- ד. **חזות ועיצוב:**
(1) חומרי גמר: כל חזיתות הבנינים, הגדרות והקירות תומכים יצופו בחומרי גמר עמידים ובאיכות גבוהה באישור אדריכל העיר.

- (2) שילוט וריהוט רחוב: לכל מגרש תוגש תכנית עיצוב נופי, שתכלול תכנון, עיצוב ופירוט חומרי הגמר של השבילים, תאורת רחוב, רהוט רחוב ושילוט, באישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.

ה. שפ"פ (שטח פרטי פתוח):

- (1) בשטח המוגדר כשפ"פ לא תותר כל בניה ויתאפשר מעבר להולכי רגל ולרכב שירות.
- (2) תותר בניה בקו 0 במגרש הגובל בשפ"פ.
- (3) לא תותר חניה בשפ"פ בחצר הפנימית של המבנה/ים למעט בשפ"פ שבהיקף החיצוני שלהם ובכפוף להוראות שבסעיף 15 לעיל.

16. שטח ציבורי פתוח:

התכליות לשטח ציבורי פתוח יהיו כמפורט להלן:

- א. נופש ונוי.
- ב. גנים לציבור, חורשות ושדרות.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. חניה, כולל מעברים, בתכנית מירבית של 50%.

17. ספורט ונופש:

- בשטח המיועד לספורט ונופש יותרו השימושים הבאים, כולם ומקצתם בהתאם לתוכנית מפורטת הכוללת תכנית בינוי ובדיקת ההיבטים הסביבתיים באישור הוועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.
- א. מגרשים, מתקנים ומבנים המשמשים לספורט לרבות בריכות שחיה.
 - ב. איצטדיון ומבנים הקשורים עם הופעות ספורטיביות.
 - ג. בתי קפה, קיוסקים ומסעדות.
 - ד. מגרשי ומתקני חניה.

18. חשמל:

- א. שטחים למעבר קווי חשמל:
שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב 40 מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקו חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט בצבע ירוק מטויט בפסים סגולים עם ציון הרוחב.
מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים לנוי וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות ביתני שירותים ומבנים חקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

ב. תשתיות חשמל:

- (1) הוראות בינוי ופיתוח:
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו

אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום . אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים , עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ' . כמו כן , מותר לחצות , ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים , ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת , הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

(2) אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
רשת החשמל במתח עליון תהיה עילית .
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית .
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל .
בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

19. תנאים למתן היתרי בניה.

א. דרכים:

- תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית הוא הוצאת מכרז לביצוע הכבישים הבאים:
- (1) חיבור רח' דגניה לדרך בר אילן בדרום, והשלמת דגל ראובן בקטע דגניה - השקמה.
 - (2) חיבור רח' אנסקי לרח' דגניה.
 - (3) חיבור רח' דגל ראובן לרח' דגניה.
 - (4) חיבור המשך רח' השחם לרח' הנשיא.
 - (5) חיבור המשך רח' הסיבים בקטע דגל ראובן-הנשיא.

ב. בדיקת שטחי בנייה בהתייחס לשלבי הביצוע התחבורתיים.

תנאי למתן היתרי בנייה בשטח התכנית יהיה בדיקה תקופתית לשטחי הבניה והשימושים שהותרו בהיתרי הבניה ובוצעו בפועל לצורך הבטחת יישום שלבי הביצוע התחבורתיים עפ"י הסקר התחבורתי לאזור רמת סיב שנערך ע"י משרד "דגש".

ג. תכנית בינוי לביצוע:

- לכל שטח התכנית תוגש תכנית בינוי לביצוע לאישור הועדה המקומית. תכנית זו תפרט את:
- (1) תכנון סופי של כל הדרכים, המדרכות, דרכים משולבות, דרכי גישה לחניות בכל מגרש ושבילים ולהולכי רגל.
 - (2) כל מערכות התשתית בתחום התכנית תהיינה תת קרקעיות, התכנית תפרט את מהלך מערכות כגון: ביוב, מים, ניקוז ותיעול, חשמל, תקשורת, טלוויזיה בכבלים וכד'.
 - (3) דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל למערכות העירוניות ההיקפיות.
 - (4) דרך התקשרותן של המערכות הנ"ל לכל מגרש ושטח ציבורי בתחום התכנית.
 - (5) קביעת מפלסים לכל מגרש, לשטחים הציבוריים, לדרכים ולמערכות התשתית.
 - (6) תכנון שטחים ציבוריים פתוחים. התכנית תוגש בקני"מ 1: 500 או 1: 250 (בהתאם להנחיות מהנדס העיר). על רקע מפת מדידה.

ד. תכניות בינוי:

- (1) תנאי למתן היתר בניה הוא הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.
- (2) תכנית הבינוי לכל בנין / מגרש תכלול את כל מתחם התכנית ובהתייחסות למתחמים השכנים, עפ"י העקרונות המנחים שנקבעו בנספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו.
- (3) תכנית הבינוי תקבע: מיקום ונפח הבנינים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים סופיים של הקרקע, שבילים וכניסות לבנינים, עיצוב גושני של הבנינים ועיצוב חזיתותיהם, חומרי בניה וגמר ופרטים נוספים כפי שידרשו על ידי הועדה המקומית. תכנית הבינוי תוגש בקני"מ 1: 250 או 1: 200 ותערך על ידי אדריכל רשוי.

ה. תכניות פיתוח ועיצוב נופי

תנאי לקבלת היתר בנייה הוא הגשת תכנית פיתוח ועיצוב נופי לאשור

הועדה המקומית. תכנית זו תכלול את כל מרחב התכנית ותפרט את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים, כמפורט בסעיף 15.1. התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'. התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.

ו. הוראות בנושא איכות הסביבה

ראה סעיף 23. ד. 2 להלן.

20. תנאי למתן טופס 4

השלמת הביצוע בפועל של כל המפורט בסעיף 21 א' ובסעיפים 23 ד' 2. ב יהווה תנאי למתן טופס 4.

21. הוראות בנושא איכות הסביבה

א. שימושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים בסעיף 16 ובתנאי שעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. מפגע סביבתי:

מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או להוות מטרד או מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

ג. סיווג תעשיות:

- (1) לא יותר שימוש בדלק למעט גז, חשמל וסולר באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- (2) שימוש בחומרים מסוכנים יותר רק לאחר הסכמה מוקדמת של היחידה לאיכות הסביבה.

ד. הוראות כלליות:

- (1) כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
 - (א) ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
 - (ב) ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו המערכת האזורית.
- איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזי יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי התהום.

- (ג) **פסולת** - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- (ד) **חומרים רעילים ומסוכנים** - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, יעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.
- (ה) **רעש** - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- (ו) **איכות אוויר** - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים ובהוראות של חוק עזר לפתח-תקנה (מניעת זיהום אוויר) התשמ"ח - 1988.

(2) **היתרי בנייה**

- (א) תנאי למתן היתרי בנייה הוא אישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת. כל בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן, והמאושרים ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.
- (ב) תנאי למתן היתר בנייה, הגשת תכניות ביוב המתייחסות למערכת הביוב המרכזית של רמת סיב, ע"פ חוק הביוב, שתביא בחשבון בין היתר את הסמיכות לבארות בסביבה, ותבטיח מניעה ומיגון מפני חדירה של שפכים לתוך בארות במקרה של תקלה.
- (ג) הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה כמו כן יפורטו השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך

הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

(ד) הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר מידע נתונים ופתרונות למניעת מפגעים סביבתיים.
ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב, סוג ופרקי זמן, בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.
איכות האוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא. מערכת דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר לפי חוק לפי עזר לפתח-תקווה (מניעת זיהום אוויר), התשמ"ח - 1988.
איחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית אסטטית.
נגר עילי - תנאי להיתר בניה, הצגת פתרון לחלחול נגר עילי בפני היחידה לאיכות הסביבה פ"ת.

(ה) **היתר בניה רב שימושי** - יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והביקוש למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.
 לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסכמת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

22. חניה:

- א. החניה תינתן בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ובלבד שלא תפחת מהנדרש עפ"י טבלת מאזן החניה שבנספח התנועה.
- ב. לא תותר חניה עילית בחצרות הפנימיות שבתוך המבנים כמופיע בנספח הבינוי.
- ג. תותר חניה במפלס הקרקע לרכב תפעולי ולמטרות פריקה וטעינה בלבד. חניה פרטית תינתן במפלס הקרקע בשטח שבהיקף המגרשים מחוץ למבנים ובכפוף להוראות סעיף 15 בלבד.
- ד. תותר גישה של כלי רכב למרתפי החניה דרך השצ"פים בכפוף לאשור הועדה המקומית.

23. היטל השבחה
הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

24. הוצאות תכנון:
הוצאות התכנון יגבו עפ"י החוק.

25. זמן ביצוע:
תחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חתימות:

היוזם:
הועדה המקומית לתכנון
ולבניה פתח-תקווה

המתכנן:
י. לבית
אדריכל ומתכנן ערים

תאריך: 24/5/2000