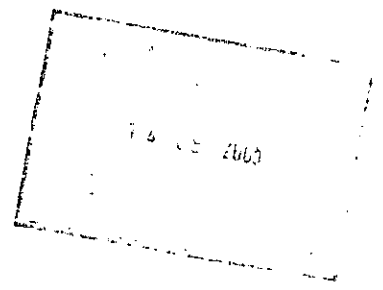


4-15653

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה



תכנית מס' פת/מק/78/1232

שינוי לתכנית מס' פת/13/1232, פת/בת/37/1232,  
פת/מק/73/1232, פת/2000 ופת/10/2000

חתימות

חתימת הבעלים, היוזם ומגיש התכנית:

מבני סגולה  
בע"מ

חתימת הועדה המחוזית:

חתימת עורך התכנית:

פינצי רוח אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוח עינת פלדי

חתימת הועדה המקומית:

<b>ועדה מקומית פתח-תקווה</b>			
78/1232 אישור תכנית מס' פת/מק/			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית לפי סעיף 108 ג' לחוק			
ראש הועדה המקומית	יוג'נטס העיר	מנהל אגף תכנון עיר	התענה על הסחו ויער הועדה המחוזית

תאריך:

- 1.6.2003 - לדיון בוועדה המקומית.
- 14.12.2003 - להפקדה.
- 17.3.2004 - להפקדה - עדכון
- 7.6.2004 - להפקדה - עדכון מס' 2
- 31.3.2005 - לאישור הועדה המחוזית
- 26.6.2005 - לאישור הועדה המחוזית - עדכון
- 1.8.2005 - למתן תוקף

1. שם התכנית: תכנית מסי פת/מק/78/1232  
שינוי לתכנית מסי פת/בת/13/1232, פת/בת/37/1232,  
פת/מק/73/1232, פת/2000 ופת/10/2000.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת את:  
א. 14 דפי הוראות בכתב להלן: "הוראות התכנית".  
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 להלן:  
"התשריט" - מסמך ב'.  
התשריט כולל - מצב קיים ומצב מוצע.  
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 - מסמך ג'.  
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500 - מסמך ד'.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד  
מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט  
גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 26.519 דונם.
6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה  
בתשריט.
7. ה מ ק ו ס: פתח-תקוה, איזור התעשייה סגולה בין הרחובות  
רבניצקי, אלכסנדר ינאי וחיים סוטין.
8. גושים וחלקות: גוש 6355  
חלק מחלקות: 3, 4
9. הבעלים, היוזם ומגיש התכנית: חבי מבני סגולה בע"מ  
רח' הנשיא 1, חדרה  
טל': 04-6330866; פקס: 04-6324550
10. עורך התכנית: פינצי רוה אדריכלים ומתכנני ערים 2001 בע"מ  
יהושע פינצי שמואל רוה עינת פלדי  
רח' צבי 12 רמת-גן 52504  
טל': 03-7522171; פקס: 03-7517662

11. עורך נספח  
התנועה והחניה:

אינג' קובי וטנברג  
חב' קו-חי בע"מ  
רח' פרוג 9, תל-אביב  
טל': 03-5234950 פקס: 03-5232390

12. מטרת התכנית:

א. שינוי באיזור תעשייה עתירת ידע של גובה הבנין המרבי, קביעת הנחיות בינוי עפ"י סעיף מס' 62 אי(א)(5) לחוק.

ב. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח הכולל המותר לבניה בתכנית עפ"י סעיף מס' 62 אי(א)(6) לחוק.

13. יחס לתכניות מאושרות:

א. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישור תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.

ב. כל הוראות תכנית פת/בת/37/1232 יחולו בתחום תכנית זו כל עוד לא שונו על ידה.

14. האזורים והמונחות הפנינה .14

מצב קיים 14.1

שטח בנייה בני"ר	שטח עיקרי		שטח שירות		שטח קומות מרובי מעל הכניסה הקובעת	קווי בנין	תכנית מרבית	% בנייה ופיתוח								
	שטח עיקרי		שטח שירות													
	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח שירות	שטח שירות												
8005	15564	29981	7782	37763	5996	23346	29342	67105	26	6	5	4	65			
8006	6633	8947	2982	11929	1790	8947	10737	22666	(2)			4	55			
8006	22197	38928	10764	49692	7786	32293	40079	89771								
8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005	8005

צבע בתעשייה

מס' מגרש

גודל מגרש במ"ר

שטח עיקרי

שטח שירות

שטח שירות

שטח שירות

שטח שירות

שטח שירות

שטח שירות

14.2 מעב מוצג

איוור	צבע בתשריט	גודל מרש במ"ר	שטחי בנייה במ"ר				גודל מרש במ"ר	נטי מרש	צבע בתשריט	שטח עיקרי	שטחי שירות				נטי מרש	% גיבון ופיתוח	תכנית מרבית							
			שטחי בנייה במ"ר		שטחי שירות						שטחי שירות		שטחי שירות											
			מס' קונוס	מס' קונוס	מס' קונוס	מס' קונוס					מס' קונוס	מס' קונוס	מס' קונוס	מס' קונוס										
תעשייה עתידית כולל שפ"פ	סגול מותרם סגול כהה + ירוק מותרם ירוק כהה	8005	15564	31692	18000	18000	18000	18000	31692	12500	13202	25702	57434	40 (46 כולל נחתקים טכניים)	גובה מרבי במי	מס' קונוס מרבי מעל תכניסה הקובעת	חזית 5	צד 4	איוור	65	30			
																						9 ק"ל לפי תפירוט כדלקמן:	1 ק"ל חזית	1 ק"ל יעודיות
													89771											
													32337											
													40079											
													20479											
													19600											
													49692											
													22197											
													49692											
													18000											
													6633											
													8006											
													8006											

**הערות:**

(1) ניתן להעביר זכויות בניה ממגרש 8005 למגרש 8006 ביוליהיפד בשיעור 20%.

(2) יותר מגנה חניה עליל כמסגרת שטחי השירות שבטבלה כנפוץ לשיעור 12.2 בתכנית מתוקף.

14.3 מעמד נספח הבינוי וחלוקת אחוזי הבנייה בין הקומות

מעמד נספח הבינוי הנו מחייב באיזר לשה"כ אחוזי הבניה, התכסית המרבית, הגובה המרבי וקוי הבינוי. ביתר הנושאים נספח הבינוי הנו מנחה ותניתן אפשרות לשינוי הבינוי לגמישות חלוקת שה"כ אחוזי הבנייה המרביים הנייל תוך שמירה על תכסית הקרקע המרבית, קווי הבניין והוראות תוכנית זו. שינוי כני"ל יהיה בסמכות הועדה המקומית ולא יהווה שינוי לתביע זו.

14.4 אזור תעשייה עתירת ידע

14.4.1 התכליות המותרות:

14.4.1.1 תעשייה נקיה, תעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח, בהתאם להוראות איכות והסביבה בתכנית זו.

14.4.1.2 יותרו משרדים ואחסנה הקשורים לתעשייה שבמקום.

14.4.1.3 בקומת הקרקע יותרו אולמות תצוגה, וחנויות מפעל בשטח של עד 10% מהשטח העיקרי.

כל השימושים בתחום התכנית יעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, למעט השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון (הוראות השעה) 1990.

14.4.2 אחוזי בניה -

שטח המגרש, המופיע בטבלת המגרשים וזכויות הבנייה, כולל שפ"פ. אחוזי הבנייה יחושבו משטח המגרש נטו כולל השפ"פ.

14.4.3 מסי הקומות המרבי יהיה עד 9 קומות בגובה מרבי עד 40 מ'. גובה זה מתייחס לרום תקרת הקומה העליונה. מעל גובה זה יותרו מעקים, חדרי מכונות ומתקנים טכניים עד לגובה כולל מרבי של 46 מ'.

14.4.4 מגרש מינימלי - שטחו של מגרש לא יפחת מ- 2.0 דונם.

14.4.5 חלוקת משנה למגרשים - תותר חלוקת משנה של המגרשים ובתנאי שגודל מגרש משנה ואורך חזיתו לא יפחת מהוראות תכנית זו.

14.4.6 הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי ונספח תנועה באישור הועדה המקומית.

14.4.7 היתר בניה יותנה בהגשת תכנית פיתוח למגרש.

14.4.8 תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים שסביבו ולמגרשים שכנים. התכנית תפרט את כל מפלס 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. התכנית תוגש בקניימ 1:250 על רקע מפת המדידה.

#### 14.5 שטח פרטי פתוח

- 14.5.1 השטח הפרטי הפתוח יתוחזק ויטופל על ידי בעלי הנכס.
- 14.5.2 תירשם בספר לשכת המקרקעין (טאבו) זיקת הנאה לצורך מעבר פתוח וחפשי לציבור. הפתרון האדריכלי לעניין זה יאושר במסגרת תכנית פיתוח ועיצוב נופי.
- 14.5.3 תיאסר כל בניה מעל פני הקרקע, למעט מדרגות מילוט ופתחי אוורור לחניונים במרתף.
- 14.5.4 יחוייב פיתוח גנני.
- 14.5.5 תכנית פיתוח בשטח הפרטי הפתוח תפורט כחלק מהתכניות הדרושות למתן היתר.

#### 14.6 שטח לחניה ציבורית גובלת

תכנון וביצוע שטח לחניה ציבורית יעשה ע"י מבקשי ההיתר במגרש 8005 במסגרת הסכם פיתוח.

#### 15. חניה:

15.1 מספר מקומות החניה יחושב בהתאם לשימושים המבוקשים, עפ"י הצעת התקן של משרד התחבורה מ-1994, וזאת עד לעדכון תקן החניה הארצי. החניה תהיה בתוך גבולות המגרש, למעט מגרש מס' 8005 שבו תותר השלמת תקן החניה במגרש החניה הציבורית הסמוך.

15.2 תותר חניה במגרש הגוכל בתחום התכנית עפ"י בדיקת ההיתרים המבוקשים, דהיינו תותר חניה עבור מגרש 8005 בתחום מגרש 8006 בי ולהיפך, כולל השימוש במגרש החניה הציבורית כמפורט בסעיף 15.2 לעיל.

16. סידורי תברואה:

- א. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקרבה לשטח הציבורי (המודרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.
- ג. במסגרת תכנית הפיתוח יכללו הצבה של סלי אשפה ברחבות הפרטיות ליד תיבות הדואר.

17. הוראות בנושא איכות הסביבה

- א. שימושים מותרים - בתחום התוכניות יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

מפגע סביבתי

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

ב. הוראות כלליות

1. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.



לפחות 20% משטח התכנית יישארו פנויים מתכסית בנויה (עילית או תת-קרקעית) לחילחול מי נגר עילי למי תהום.

ב. ביוב

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.

ג. פסולת

הטיפול בפסולת יבוצע בהתאם להנחיות אגף התברואה העירוני. המתקנים לאצירת הפסולת יוצבו במבנים סגורים שיהוו חלק מהמבנה המרכזי.

יש להציב כלי אצירה לסוגי פסולת שונים על מנת לאפשר הפרדה למיחזור, בהתאם להנחיות אגף התברואה.

פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות האגף לאיכות הסביבה לאתר מוסדר כדין.

ד. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, ייצור או שינוע של חומ"ס יבוצעו על פי כל דין ובהתאם להנחיות האגף לאיכות הסביבה העירוני.

ה. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין. מערכות התשתית והמתקנים השונים במתחם יעמדו בתקנות הרעש.

ו. איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. מערכות התשתית והמתקנים השונים במתחם יעמדו בתקני איכות הסביבה של המשרד לאיכות הסביבה.

### 3. היתרי בניה

הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

כן תתייחס הבקשה להיתר להריסת המבנים בשלבים עפ"י התקדמות הבניה.

- א. פירוט 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.
- ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון.
- ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:

#### ניקוז:

- (1) פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
- (2) טרם הוצאת היתר יבוצע תיאום עם אגף מים וביוב לתוואי הניקוז הגובל.

#### שפכים:

כמויות מרביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן - בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.

#### פסולת מוצקת:

כמויות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה:

איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

חומרים רעילים ומסוכנים:

כמויות מרביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

רעש:

מידה מרבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

ייתנו פתרונות אקוסטיים שיאפשרו עמידה בתקנות הרעש.

איכות אויר:

שיעורים מרביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. ייתנו פתרונות למניעת זיהום אויר שיעמדו בתקני איכות אויר של המשרד לאיכות הסביבה.

איחסון:

קביעת התנאים והמוגבלות, מיקומו של האיחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

היתר בניה למבנה רב שימושי

ד.

יכלול את הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

לפיכך, יש לוועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

1. שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

2. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

17.3 הנחיות לזמן הבניה

פינוי פסולת בניין:

יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני מתן טופס 4.

מניעת היווצרות אבק:

(1) שבילי ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא יוצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם.

(2) יש לעבוד עם שרוולים ומסך בפינוי הפסולת, במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.

רעש:

(1) כל ציוד הבניה שיעבוד בתחום התכנית יחוייב לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בנייה) תשל"ט - 1979.

(2) שעות העבודה בתחומי התכנית יהיו על פי חוקי הרעש מן השעה 06:00 ולא יאוחר מהשעה 19:00.

(3) הגנרטורים ימוקמו כך שלא יוצרו מטרדי רעש למגורים בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המגורים הקיימים ולמגנם אקוסטית על פי דרישת האגף לאיכות הסביבה העירוני.

שירותים כימיים:

(1) יש להציב שרותים כימיים באתר.

(2) השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המגורים הקיימים בסביבה.

### 18. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה על פי אישור מחברת החשמל רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ואו הקרוב ביותר של המבנה.

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
11.0 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
21.0 מ'	בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

#### הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר. יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.  
מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.  
מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

### 19. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

20. 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 פי"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965; או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

21. חדר טרנספורמציה

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתיאום ובאישור חברת החשמל.

22. סעיף שיפוי

היזום ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח-תקוה ו/או עיריית פי"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.  
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזום.

23. אי התאמות בשטחים המדודים

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטייה כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשנ"ה-1965, אם שיעור אי התאמה לא עלתה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5.2.96.