

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מחוז מרכז

30.09.2009

נתקבל

תיק מס':

הוראות התוכנית

תוכנית מס' פת/2000/יב'

שם תוכנית: מסחר בדרום איזור תעשיה סגולה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

סוג תוכנית: תוכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית
מפורטת נבדק וניתן להפקיד לאישור

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 17.06.09

אישורים

11.10.09

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="255 941 821 1251" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה</p> <p>תכנית שינוי מתאר פת / 2000 יב' בישיבה מס' 13 מיום 22.3.06</p> <p>הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף לתכנון עיר מקדש העיר א"ר הועדה</p> </div>	
<div data-bbox="215 1400 766 1664" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' פת (2000) יב' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הולידה ביום 17/5/09 לאשר את התוכנית.</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית לקביעת שימושי מסחר בדרום אזור תעסוקה סגולה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

מסחר בדרום איזור התעשייה סגולה

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

פת/2000/יב'

מספר התוכנית

105.177 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 15/09/09

• תוכנית שינוי מתאר עם הוראות של
תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכניתיפורסם
ברשומות

ועדה מחוזית

62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינטה X	667600
קואורדינטה Y	190200

1.5.2 תיאור מקום

דרום איזור התעשייה "סגולה"

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית	פתח תקוה
התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב	פתח תקוה
שכונה	סגולה
רחובות	רבנצקי, סוטין, הרב פינטו, גרינברג, הרכב, בן ציון גליס
מספר בית	ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6355	• מוסדר	• חלק מהגוש		2,3,4,97
6356	• מוסדר	• חלק מהגוש		24,68,69

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
פת/בת/32/12/37	8001,8002/8,8002/9,8003-8007

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 ותיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית פת/2000 ממשיכה לחול	4004	14.5.92
פת/בת/37/1232	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית פת/בת/37/1232 ממשיכות לחול	4932	9.11.2000
פת/מק/73/1232	שינוי	תכנית זו משנה רק המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות של תכנית פת/מק/73/1232 ממשיכות לחול	5230	8.10.03
פת/מק/78/1232	כפיפות	כפיפות לעניין שטחי בניה בלבד	5464	30.11.05
פת/2000ח	כפיפות	יותר התכליות בתנאי עמידה בתנאים ובמגמות שנקבעו.	5502	6.3.06

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית מרכז	טל נחומי	17/08/09	ל"ר	14	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית מרכז	טל נחומי	17/08/09	ל"ר		1:1,250	• מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים ויגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9052616		03-9052286	העליה השניה 1 פתח תקוה	מס' תאגיד	ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9052616		03-9052286	העליה השניה 1 פתח תקוה	מס' תאגיד	ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים
										• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
tn@bezeqint.net	09-7486614	0545-277789	09-7451085	הפרדס 14 רמות השבים	מס' תאגיד	מקומית	112523	02858330		אדריכל
llmoded@inter.net.il	052-2959820		03-9310021	ת.ד. 9312 מתח תקוה			832		לאוניד לייפמן	מודד

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת הוראות בדבר שימושים מסחריים בדרום אזור תעסוקה סגולה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת הוראות בדבר תכליות למסחר, בנוסף לתכליות לתעשייה עתירת ידע.
2. קביעת תחשיב לשטחי בניה לכל תכלית ותכלית.
3. קביעת סידורי תברואה והוראות איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	105.177
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
שטח עיקרי מירבי		86,001	+ 86,001	-	מ"ר	מסחר
שטח עיקרי מירבי		188,570	ללא שינוי	188,570	מ"ר	תעשייה עתירת ידע

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. סבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		8001,8002/9,8002/8,8003,8004 8005,8007, א' 8006	מסחר ותעשייה עתירת ידע
		1,2,3	שפ"פ
		5	דרך מאושרת
		6	דרך מאושרת וחניה
		4	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
81.51	85,731	81.51	85,731
3.22	3,389	3.22	3,389
14.88	15,646	14.88	15,646
0.39	411	0.39	411

↓

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מסחר ותעשייה עתירת ידע	4.1
שימושים	4.1.1
<p>בנוסף לשימושים עפ"י תכנית מאושרת פת/בת/37/1232 יתווספו גם שימושים מסחריים כפוף להוראות תכנית זאת.</p> <p>שימושים חורגים אשר אושרו טרם אישורה של תכנית זו יותרו. הארכת זמן השימוש החורג תהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>בכל שטח התוכנית יותרו שימושים של תוכנית פת/ 2000 ח' בתנאים ובמגבלות כפי שנקבעו בתכנית התקפה.</p>	א.
הוראות	1.2.
תכליות של תעשיות עתירת ידע בשטחי הבניה מירביים כמפורט בעמודה "תע"י מירבי" בטבלה שבסעיף 5.	א.
תכליות של מסחר בשטחי בניה מירביים כמפורט בעמודה "מסחר מירבי" בטבלה שבסעיף 5.	ב.
<p><u>בתנאים המצטברים שלהלן:</u></p> <p>1. שטחי בניה מירביים למסחר ולתע"י לא יעלו על המפורט בטבלה שבסעיף 5.</p> <p>2. במקרה וידוע שטח המסחר המבוקש, יתרת השטחים המותרים לבניה לתע"י תחשב עפ"י הנוסחה הבאה: שטח תע"י מירבי פחות מכפלת השטח המסחרי המבוקש כפול 1.8 (ראה דוגמא להלן).</p> <p>3. במקרה וידוע שטח תע"י המבוקש, יתרת שטחי הבניה למסחר תחשב עפ"י הנוסחה הבאה: שטח תע"י מירבי פחות שטח תע"י מבוקש ואח"כ מוכפל ב- 0.555. (ראה דוגמא להלן).</p> <p>4. <u>דוגמאות:</u> מגרש 8001. תע"י מירבי 11685 מ"ר. מסחר מירבי 6485 מ"ר.</p> <p><u>דוגמא א':</u> מבוקש 3000 מ"ר מסחר. יתרה לתע"י לפי הנוסחה: $11685 - (3000 \times 1.8) = 6285$</p> <p><u>דוגמא ב':</u> מבוקש 9000 מ"ר תע"י. יתרה למסחר לפי הנוסחה: $(11685 - 9000) \times 0.357 = 958$</p> <p>תשומת לב שבכל מקרה השטחים המירביים לתע"י ולמסחר יהיו כמפורט בטבלה.</p>	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קוי בנין	מס' קומות	החלופות שוות עילי (מ"ר)	החלופה 2 עיקרי עילי מסחרי (מ"ר)	עיקרי תחתי אחסנה (מ"ר)	עיקרי עילי חלופה 1 עיקרי עילי מע"י תע"י (מ"ר)	הכסית 55%	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש
		2,337	6485	3,695	11,685	4,065	7,390	8001
		182	504	302	908	333	605	8002/8
		202	559	336	1,008	370	672	8002/9
		5,120	14,209	8,095	25,602	8,905	16,191	8003
		1,794	4979	2,837	8,972	3,121	5,674	8004
		12,500	17,589	0	31,692	8,560	15,564	8005
		486	1349	810	2,431	991	1,802	(פת/מק/78/1232/8006
		7,100	9,990	0	18,000	3,648	6,633	8006
		10,932	30,337	17,535	54,662	19,289	35,070	(פת/מק/78/1232/8007
		40,653	86,001	33,610	154,960	49,282	89,601	סה"כ

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בניה למסחר**

- 6.1.1. שטח מינימלי לחנות יהיה 250 מ"ר, למעט בתי אוכל (מסעדות, בתי קפה, ומזנונים) אשר לגביהן לא תקבע מגבלת שטח. שינוי בהוראה זו יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.
- 6.1.2. שטחי המסחר יותרו רק בקומת הקרקע וגלריה.
- 6.1.3. מספר מקומות החניה כמפורט בתכנית פת/בת/37/1232 הינו מירבי, ולא ניתן להוסיף מקומות חניה מעבר למאושר עפ"י תכנית פת/בת/37/1232.
- 6.1.4. חנויות בגודל הקטן מ- 250 מ"ר אשר קיבלו היתר לשימוש חורג לפני אישור תכנית זו, יותר להם המשך שימוש חורג בהתאם להיתר שניתן להם עד לתאריך 1.6.2012.
- 6.1.5. 15% משטח המגרש יותרו פנויים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחום המגרש.

6.2. הוראות חניה למסחר

- 6.2.1. תקן חניה לרכב פרטי:
- מקום חניה אחד לכל 25 מ"ר עיקרי.
- 6.2.2. תקן חניה למשאית ולפריקה וטעינה:
- מקום חניה אחד לכל 500 מ"ר עיקרי עד 2000 מ"ר עיקרי ראשוניים, ומקום חניה אחד לכל 2000 מ"ר מעל 2000 מ"ר הראשוניים. החניה לכל השימושים המבוקשים תנתן בתחומי המגרש המיועד לבניה

6.3. הוראות איכות הסביבה

- 6.3.1. תנאים לשימוש מסחרי:
- אישור לשימוש מסחרי ינתן במידה ויתקיימו התנאים הבאים:
- המבנה יתאים לסוג המסחר המבוקש ויכיל בתוכו פתרונות לתשתיות שונות שידרשו בהתאם לסוג המסחר.
 - כניסת מסחר למבנה לא תפגע בעסק קיים, לרבות עסק המכיל חומ"ס או מתקן רגיש אחר.
 - המבנה יכיל שטח פנימי מספיק גדול לאיחסון הסחורה וכן ינתנו פתרונות פנימיים לאשפה (לא בחצר) על פי דרישות אגף התברואה.
 - במגרש יהיה שטח מספיק גדול לפריקה וטעינה (ככל שידרש על ידי איכות הסביבה - ינתנו פתרונות מקורים לפריקה וטעינה).
 - לא תותר פריקה וטעינה בחזית או בצדי המגרש. במבנים קיימים ימצאו פתרונות פריקה וטעינה בעורף המגרש ככל הניתן.
 - במבנה ובמגרש ינתנו פתרונות לטיפול בשפכים התעשתיים.
 - במבנה יהיה מספיק מקום למערכות התשתיות הנדרשות כולל מנועי קירור, מיזוג וגנרטור חירום.
- 6.3.2. קרבה למגורים:
- לא ניתן יהיה למקם פעילות מסחרית שמשורתת על ידי רכב מעל 4 טון בשעות הבוקר המוקדמות באיזורים הסמוכים למקומות מגורים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
- 6.3.3. אישור איכות הסביבה:
- יש לקבל אישור מוקדם מהאגף לאיכות הסביבה לגבי המיקום וסוג הפעילות המבוקשים. במידת הצורך יוגש מסמך סביבתי בהתאם לדרישות האגף לאיכות הסביבה.

6.4. סידורי תברואה

תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.

6.5. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוך 20 שנה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה		
תאריך: <i>15/09/09</i>	חתימה: <i>אריאל ומתכנן ערים</i>	שם: טל נחומי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	מר. 112523	תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה		