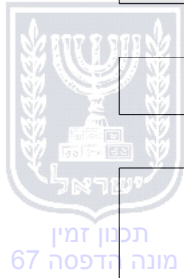


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 410-0147314**

**מתחם אשד איגרא פת/ מק/ 1241 / 151**



<b>מחוז</b>	<b>מרכז</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי פתח תקוה</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62(א)1, 62(א)2, 62(א)4. התכנית מציעה חלוקה למגרשים עפ"י בעלויות, הרחבת דרך, קביעת שטח למבנים ומוסדות ציבור, במסגרת איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים. התכנית מאפשרת בניה בנפרד בכל אחד מהמגרשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
שם התכנית ומספר התכנית	מתחם אשד איגרא פת/ מק/ 1241 / 151	
מספר התכנית	410-0147314	
שטח התכנית	29.414 דונם	1.2
סיווג התכנית	תכנית מפורטת	1.4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	פתח תקוה
קואורדינאטה X	187303
קואורדינאטה Y	666650

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות: פתח תקוה

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
פתח תקוה	הרכש		
פתח תקוה	ז'בוטינסקי	82	
פתח תקוה	מוטה גור	1	
פתח תקוה	מוטה גור	3	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6367	מוסדר	חלק	5-6	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 67תכנון זמין  
מונה הדפסה 67תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2003	1397	5258	תממ/ 3 /12 על תיקוניה, תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 /12 על תיקוניה. הוראות תכנית תממ/ 3 /12 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 /12
03/07/1997	4367	4540	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית פת/ 1241 /57 ממשיכות לחול.	שינוי	פת/ 1241 /57
23/12/1993	1393	4178	הרחבת דרך, חלוקה, שינוי מיקום שטח למבנים ומוסדות ציבור.	שינוי	פת/ 1241 /א
14/05/1992	3167	4004	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פת/ 2000 על תיקוניה למעט השינויים בתכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000
11/06/1995	3682	4312	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 /10. הוראות תכנית פת/ 2000 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000 /10
28/04/1999	2953	4745	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית פת/ 2000 /א. הוראות תכנית פת/ 2000 /א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	פת/ 2000 /א

הערה לטבלה:

תממ/ 3 /12 על תיקוניה

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל רוה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שמואל רוה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		17	24/12/2017	שאול רוזנברג	13: 47 24/12/2017		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	31/12/2018	עדנה הוד	13: 55 07/01/2019		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1250	1	08/03/2017	שמואל רוה	12: 51 14/09/2017		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד- כונס הנכסים עפ"י החלטת בית המשפט	אחר	עופר אלבוים	21005	אשד איגרא תעשיות 1945 בע"מ. (בפירוק מרצון)	תל אביב- יפו	דרך בגין ) (1	132	03-6070300	03-6070301	ofere@slw. co.il
עו"ד- כונס הנכסים מטעם ספם עפ"י החלטת בית המשפט	אחר	ניסן וייסמן	4094	ספם תעשיה הידראולית בע"מ	תל אביב- יפו	ויצמן (2)	2	03-7700242	03-7700263	gidon@wei ssman- office.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ. (בפירוק מרצון) ח.פ. 510025802 ע"י כונס הנכסים עפ"י החלטת בית המשפט- עו"ד עופר אלבוים, כתובת: שקל ושות' עורכי דין עזריאלי (המגדל המשולש) קומה 33.

(2) הערה: ספם תעשיה הידראולית בע"מ. ח.פ. 510077654 ע"י כונס הנכסים מטעם ספם עפ"י החלטת בית המשפט- עו"ד ניסן וייסמן.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר אלבוים	21005	אשד איגרא תעשיות 1945 בע"מ. (בפירוק מרצון)	תל אביב- יפו	דרך בגין ) (1	132	03-6070300	03-6070301	ofere@slw.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסן וייסמן	4094	ספם תעשיה הידראולית בע"מ	תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-7700242	03-7700263	gidon@weissman-office.co.il

(1) כתובת: שקל ושות' עורכי דין עזריאלי (המגדל המשולש) קומה 33.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שרה וקספרס גולובי		אשד איגרא תעשיות 1945 בע"מ (בפירוק מרצון)	תל אביב-יפו	אבנר	13	03-6482006		golovey@zahav.net.il
אחר	עו"ד- כונס הנכסים עפ"י החלטת בית המשפט	עופר אלבוים	21005	אשד איגרא תעשיות 1945 בע"מ (בפירוק מרצון)	תל אביב-יפו	דרך בגין (1)	132	03-6070300	03-6070301	ofere@slw.co.il
אחר	עו"ד- כונס הנכסים מטעם ספם עפ"י החלטת בית המשפט	ניסן וייסמן	4094	ספם תעשיה הידראולית בע"מ	תל אביב-יפו	ויצמן	2	03-7700242	03-7700263	gidon@weissman-office.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אשד איגרא תעשיות (1945) בע"מ. (בפירוק מרצון) ח.פ. 510025802 ע"י כונס הנכסים עפ"י החלטת בית המשפט עו"ד עופר אלבוים וגב' שרה וקספרס גולובי.

ספם תעשיה הידראולית בע"מ ח.פ. 510077654 ע"י כונס הנכסים מטעם ספם עפ"י החלטת בית המשפט- עו"ד ניסן וייסמן.

(1) כתובת: שקל ושות' עורכי דין עזריאלי (המגדל המשולש) קומה 33.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	שמואל רוה	07147	פינצי רוה לונדון אדריכלים בע"מ	רמת גן	צבי	12	03-7522171	03-7517862	finrav@finrav.co.il
אינג'ינר	יועץ תחבורה	עדנה הוד	35307		גבעתיים	תפוצות ישראל	3	03-5739739	03-5739966	ednahod@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	מחמוד מצארוה	680	גרינפלד את מצארוה מודדים מוסמכים	טייבה	(1)		03-6041134		grinfeldmd@barak.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	שאול רוזנברג	196		רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-5752033	03-5752041	r-shamay@inter.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1796.



משרד תכנון ומבנה  
הדפסה 67



משרד תכנון ומבנה  
הדפסה 67

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקה במתחם אשד-איגרא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) איחוד וחלוקה של מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.

(2) הרחבת דרך עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.

(3) שינוי קו בנין קדמי לרח' מוטה גור במגרש מס' 501 מ- 5 מ' ל- 0 מ' עפ"י סעיף 62 א(א) לחוק.

(4) העברת שטחים עיקריים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	502, 501
מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח ציבורי פתוח	201
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	103

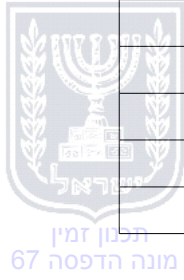
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	103
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	102
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה	502
דרך /מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
להריסה	דרך מאושרת	101
להריסה	דרך מוצעת	103
להריסה	תעשייה	502, 501
מבנה להריסה	דרך מאושרת	101
מבנה להריסה	דרך מוצעת	103
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	301
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
מבנה להריסה	תעשייה	502, 501
רצועת מתע"נ	דרך מאושרת	102
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	102, 101
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	103
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	301
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	201
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה	502, 501

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
בניני ציבור	4,014	13.65
דרך	4,969	16.89
ציבורי פתוח	196	0.67
תעשייה	20,235	68.79
<b>סה"כ</b>	<b>29,414</b>	<b>100</b>

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
12.68	3,735.54	דרך מאושרת
7.43	2,188.23	דרך מוצעת
13.62	4,014.18	מבנים ומוסדות ציבור
1.83	538.52	שטח ציבורי פתוח
64.44	18,988.29	תעשייה
<b>100</b>	<b>29,464.76</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	עפ"י המותר בתכנית בפת/ 2000, פת/10/2000, פת/ 2000/ ח'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>א. הבניה תהיה עפ"י תכנית בינוי התואמת את הוראות התכנון של תכנית מתאר קריית אריה, לכל המתחם עם דגש על קשר בין תאי השטח השונים וכן יצירת דופן עירונית בעלת מרחב נוח ונעים לציבור הולכי הרגל ולכלל המשתמשים בציר ז'בוטינסקי עם התאמה מרבית ליעודי הקרקע הסמוכים ולתחנת הרק"ל, באישור מהנדס העיר.</p> <p>במקום קיימות סוגיות תנועתיות כבדות משקל לרבות מתחמי כניסה ויציאה, תקני חניה וקביעת מקומות חניה בהתאמה לפיתוח ציר המתע"ן לסוגיו השונים.</p> <p>ב. ציפוי המבנים יהיה בחומרים קשיחים באישור אדריכל העיריה.</p> <p>ג. מעל מרתף החניה בהתאם לבינוי ייקבעו מקומות לבית גידול של 1.5 מ' לצורך נטיעת עצים לפי הנחיות מרחביות.</p>
<b>4.2</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(1) מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.</p> <p>(2) בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.</p> <p>(3) מוסדות בריאות (ללא לינה בלילה).</p> <p>(4) מוסדות דת.</p> <p>(5) בתי קפה, מזנונים לשרות מבקרי המבנה הציבורי וכחלק בלתי נפרד מהבנין.</p> <p>(6) השימושים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>הנחיות בדבר ביצוע ציפוי קשיח:</p> <p>א. מבני ציבור יחוייבו בציפוי קשיח, בתכסית מלאה.</p> <p>ב. ביצוע עבודות הציפוי יעשה רק על פי התקן הישראלי.</p> <p>ג. פטור מחיפוי חלקי/מלא יהיה מסיבות ארכיטקטוניות בלבד ובתנאי שהטיח המוצע יהיה מוכר כחומר קשיח, ובאישור אדריכל העיר.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>(1) ככרות, גנים, חורשות, שדרות, מתקני גן ומתקני דרך.</p> <p>(2) שבילי אופניים.</p> <p>(3) תשתיות עיליות ותת-קרקעיות.</p> <p>(4) ריהוט רחוב.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	(1) כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק. (2) מערכות תשתית עיליות ותת-קרקעיות. (3) תחנות לתחבורה ציבורית. (4) ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים. (5) גינון. (6) שילוט, הסברה והכוונה.
4.4.2	הוראות



4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	(1) כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק. (2) מערכות תשתית עיליות ותת-קרקעיות. (3) תחנות לתחבורה ציבורית. (4) ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס. (5) גינון. (6) שילוט, הסברה והכוונה.
4.5.2	הוראות



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5		6	4	4	3	3	15	50	435	17461		12042	1204	4215	4014	301	מבנים ומוסדות ציבור
(2)			4	4	2	4	15	55	558	18015	9684		1388	(1) 6943	3228	501	תעשייה
(2)		6	4	4	2	4	15	55	558	87963	47283		6780	(1) 33900	15761	502	תעשייה
															1201	101	דרך מאושרת
															2505	102	דרך מאושרת
															2170	103	דרך מוצעת
															535	201	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קוי בנין בקומת המרתף:

במגרשי התעשייה יותר קו 0 למרתף בכל הכיוונים והכל עפ"י פת/ 2000 / 10.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) העברת שטחים עיקריים בשיעור 50% מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

(2) עפ"י התשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****איכות הסביבה**

א. שימושים מותרים:

בתחום התוכנית יותרו השימושים המפורטים להלן ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1) השימושים והתכליות המותרים עפ"י פת/2000, פת/ 10 /2000, פת/ 2000/ח'.

2) שימושים שעניינם שרותים שמטרתם לעזור ולרווחה לתעשייה ולעובדיה.

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 ידי 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.

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 כדן.

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 כדן.

מערכות התשתית והמתקנים השונים במתחם יעמדו בתקנות הרעש.

ו. איכות אוויר:

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

**6.2****איכות הסביבה**

2) היתרי בניה:

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



**איכות הסביבה**

**6.2**

הבלתי מבונה.

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצוע 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, מערכות אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלה, אחסנה (סגורה בלבד) 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 לתואי הניקוז הגובל.

שפכים:

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

פסולת מוצקה:

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 מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסון וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטיגוריה 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.

ציוד מיזוג האויר וכל ציוד אחר של המבנים יהיה בקומה טכנית סגורה לא תאושר הצבת מתקנים בצורה גלויה על הגג.

אין מניעה לאולמות אירועים אשר בנייתם תלווה ביעוץ אקוסטי.

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 האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית. ד. היתר בניה למבנה רב שימושי

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

איכות הסביבה	6.2
<p>או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.</p> <p>ו. שימושים חורגים</p> <p>כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.</p> <p>ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.</p>	



חשמל	6.3
<p>חדר טרנספורמציה:</p> <p>- חדר השנאים יהיה תת קרקעי משולב בבנין ובתחומי המגרש.</p> <p>- תכנון החדר יהיה על פי עקרון הזהירות המונעת כפי שמוגדר בחוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו-2006.</p> <p>- תנאי להיתר בניה לחדר יהיה המצאת אשור הקמה מהמשרד להגנת הסביבה.</p>	



חשמל	6.4
<p>(1) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים - 2.0 מ'</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים - 1.5 מ'</p> <p>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו - 5.0 מ'</p> <p>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) - 11.0 מ'</p> <p>בקו מתח עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 21.0 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>(2) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן -</p> <p>מ-3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.</p> <p>מ-1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.</p> <p>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.</p> <p>(3) המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	



הוראות פיתוח	6.5
<p>1. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו תא השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול:</p> <p>פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.</p> <p>2. מערכות חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעיות. חדרי טרנספורמציה יהיו פנימיים.</p>	

	<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.5</b>
	3. גדרות לכיוון רחוב, שטח ציבורי פתוח ושבילים יהיו בחיפוי קשיח.	
	<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.6</b>
	חלוקה חדשה	
	א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. רישום החלוקה יעשה בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק.	
	ב. השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו על שם עיריית פתח תקוה עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ ועפ"י החוק.	
	ג. לאחר אישור תכנית זו, כתנאי לקבלת היתר, תוכן ותרשם תכנית לצורכי רישום בפנקס רישום המקרקעין.	
	הוראות הרישום יחולו בהתאם להוראות סעיף 69(12) לחוק על היזום.	
	הבעלים של השטחים שאינם מיועדים לצרכי ציבור בתחום התכנית יכינו על חשבונם והוצאותיהם, מיד לאחר אישורה של תכנית זו ובתוך המועדים הקבועים בחוק. לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה, תכנית לצרכי רישום לגבי כלל תחום התכנית (להלן: "תצ"ר") ויגישו אותה ליו"ר הועדה המקומית.	
	לא הכינו הבעלים תצ"ר כאמור, יוכן התצ"ר ע"י הועדה המקומית ו/או מי מטעמה והוצאות הכנת התצ"ר, יתווספו להוצאות עריכת התכנית, יוטלו על הבעלים.	
	ד. הבעלויות במגרשים 501 ו-502 תירשם בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון המצ"ב.	
	ה. זכויות העירייה יירשמו על שמה עפ"י טבלת הקצאה ואיזון.	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
	חלחול:	
	פתרונות חלחול יתאמו הוראות תמא 34 / ב / 4 ויתאמו עם היחידה הסביבתית מעיריית פ"ת בשלב הוצאת ההיתר.	
	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	<b>6.8</b>
	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/עצים לשימור",	
	עץ/עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):	
	א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור.	
	ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור- אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.	
	ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן עץ/עצים לעקירה" - קבלת רישון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/עצים חלופיים בתא השטח.	
	ד. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.9</b>
	השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה	
	1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח-תקוה עפ"י סעיף 26 לחוק	
	התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת. השטחים יועברו לבעלות	
	הרשות המקומית ללא תמורה כשהם פנויים מכל מבנה, גדר או חפץ.	





תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא לאחר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הכנת תכנית בינוי כמפורט בסעיף 4.1.2.</li> <li>2. הריסת מבנים כמפורט בסעיף 6.14.</li> <li>3. אישור תכנית פיתוח כמפורט בסעיף 6.5.</li> <li>4. ביצוע סקר קרקע היסטורי וגזי קרקע עפ"י הנחיות האגף לאיכות הסביבה.</li> <li>5. הגשת תכנית בינוי התואמת את הוראות התכנון של תכנית המתאר קריית אריה.</li> <li>6. הקמת עוגנים בתחום רצועת המסילה תותר בכפוף לתיאום וחתימה על הסכם עוגנים עם נת"ע.</li> <li>7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נת"ע.</li> <li>8. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.</li> <li>9. יש לתאם לו"ז לביצוע עם נת"ע.</li> <li>10. יש לתאם הסדרי תנועה בזמן הביצוע עם נת"ע.</li> <li>11. בשלב מימוש התב"ע יש לתאם את התכניות עם נת"ע, משרד התחבורה והעירייה.</li> </ol>	



תנועה	6.11
<p>תנועה וחניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) החניה תהיה עפ"י התקן התקף במועד הוצאת ההיתר.</li> <li>2) שינויים בנספח התנועה, באישור מהנדס העיר לא יהוו שינוי לתכנית.</li> <li>3) החניה והחניה התפעולית יהיו תת-קרקעיות בלבד.</li> <li>4) החניה תנתן בתחומי המגרש.</li> <li>5) לא יותרו כניסות ויציאות מרח' ז'בוטינסקי.</li> </ol>	

תשתיות	6.12
<p>העתקת תשתיות:</p> <p>ככל שקיימות תשתיות שונות הטעונות העתקה ומיקום מחדש מכח ביצוע תכנית זו יעשה זאת היזם על חשבונו וזאת אגב הוצאת היתר הבניה וביצועו.</p>	

היטל השבחה	6.13
<p>הועדה המקומית תשום ותגבה הטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה - תשכ"ה-1965.</p>	



הריסות ופינויים	6.14
<p>הריסת מבנים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה בחלקת המקור של המגרש החדש ע"ח וע"י מבקש ההיתר.</p> <p>שלבי ההריסה יותאמו לשלבי הבניה ויהיו חלק מהיתרי הבניה.</p> <p>הריסת כל המבנים בתחום השטחים הציבוריים יבוצעו תוך שנה ממתן תוקף לתכנית.</p> <p>תנאי לבניה במגרש מס' 502 יהיה הריסת המבנים בשצ"פ.</p> <p>כל הריסות המבנים יבוצעו ע"י וע"ח הבעלים.</p>	

הוראות בזמן בניה	6.15
<p>פינוי פסולת בנין:</p> <p>יש לפנות את פסולת הבנין לאתר מאושר. הקבלות על פינוי הפסולת יוצגו לרשות המקומית לפני</p>	

6.15 הוראות בזמן בניה	6.15
<p>מתן טופס 4. מניעת היווצרות אבק: 1) שבילים ודרכי הגישה לאתר יטופלו כך שלא ייווצרו ענני אבק בעת נסיעת כלי רכב עליהם. 2) יש לעבוד עם שרולים 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 מציוד 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 ייווצרו מטרדי רעש בסביבה. יש למקם אותם במרחק הגדול האפשרי מן המבנים הקיימים ולמגנם אקוסטית על פי דרישת האגף לאיכות הסביבה העירוני. שירותים כימיים: 1) יש להציב שירותים כימיים באתר. 2) השירותים יוצבו במרחק הגדול ביותר האפשרי מן המבנים הקיימים בסביבה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

6.16 הנחיות מיוחדות	6.16
<p>סידורי תברואה: 1. תותר כניסת משאיות למגרשים הפרטיים לצורך פינוי אשפה. 2. תכנית הפיתוח תכלול אזורי גישה לפינוי אשפה יבשה, באזורי החניה, בקירבה לשטח הציבורי (המדרכה) בהתאם להנחיות אגף התברואה.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

6.17 הנחיות מיוחדות	6.17
<p>אי התאמה בשטחים מדודים: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>	

6.18 הנחיות מיוחדות	6.18
<p>התכנית תאפשר בניה בנפרד בכל אחד ממגרשי התעשייה בכפוף לתנאים למתן היתרי בניה לפי סעיף 6.10</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--

<p>1. ניתן לבנות כל מגרש בנפרד. 2. זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים.</p>
---