

4012210

254-1/16
11.11.00

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקוה

תכנית שינוי מתאר פת / 1241 / 77
איחוד וחלוקה של חלקות בהסכמת הבעלים

בית - ארקא פתח - תקוה

שינוי לתכנית מתאר פת/ 2000, לתכנית פת/ 2000 / 10 ולתכנית פת 1241 / א

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
28-2-2000
נתקבל

זמנית מוגש לראש

יוםם התכנית: ארקא בעסקות (נדל"ג) בע"מ זמנית מוגש לראש

~~לראש / לראש / לראש / לראש / לראש~~
נבדק וניתן להפקיד / לאשר

בעלי הקרקע: ארקא בעסקות (נדל"ג) בע"מ / ממשנה מיום 29-11-99

תאריך מתכנת המחוז (16-1-01)

עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט - אדריכלים בע"מ

מהדורה: 11

תאריך: יולי 2000

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס. 10.1.00
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 10.1.00 לאשר את התכנית.
סגן ראש המחוז

אישורים:

- 1.1 שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת / 1241 / 77 – בית ארקא שינוי לתכנית מתאר פת / 2000 ולתכנית פת 10/2000 ולתכנית פת / 1241 / א'.
- 1.2 מסמכי התכנית: המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 ה. הוראות התכנית הכוללות 10 דפים כתובים.
 ה. תשריט בקנ"מ 1:500.
 ה. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 כולל הדמיה.
 ו. נספח תנועה וחניה מנחה בקנ"מ 1:500.
- 1.3 גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה
- 1.4 שטח התכנית: 10.87 דונם.
- 1.5 תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.6 גושים וחלקות: גוש: 6194
 חלקות: 245, 180, 142, 247 (חלק), 246 (חלק), 192 (חלק).
- 1.7 היוזם: ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ רח' ההגנה 40, ראשון-לציון, טלפון: 03-9614144.
- 1.8 בעלי הקרקע: ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ.
- 1.9 עורך התכנית: גרטנר, גבור, קומט – אדריכלים בע"מ.
 תפוצות ישראל 6 גבעתיים טלפון : 03-5714620
- 1.10 מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה של חלקות בהסכמת בעלים כמפורט להלן:
 חלוקה של מגרש 1 למגרשים 2, 3, 4, 9.
 חלוקה של מגרש 247 למגרשים 5, 6.
 אחוד מגרשים 3 ו-5 למגרש 7 פרוודור הנדסי
 אחוד מגרשים 4 ו-6 למגרש 8 דרך מוצעת.
 ב. שינוי בגובה המבנים מ-4 ל-26 קומות.
 ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
 ד. הוספת תכליות.
 ה. הפקעת שטחים לצרכי ציבור.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח – תקוה מס' פת/ 2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, ותכנית פת/ 1241 א'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות מתאר מקומיות או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.

**1.11 יחס לתכניות
אחרות:**

**1.12 רשום השטחים
הציבוריים:**

השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה - 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
השטחים המיועדים לרצועת קוי הדלק יופקעו ע"פ סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי צבור), 1943 לזכות חב' קו מוצרי דלק בע"מ, שנכתובה : רח' הסדנאות 3 הרצליה 46728.

2.2 התכליות המותרות בייעודי הקרקע והוראות בניה:

2.2.1 אזור תעשייה:

א. התכליות והשימושים המותרים:

1. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות עתירות ידע, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה.
2. משרדים.
3. חניה.
4. מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח העיקרי בבנין, לרבות: אולמות ישיבות ואירועים, חדרי אוכל, מזנונים ומסעדות לשרות העובדים, אולמות תצוגה.

ב. שימושים מותרים בקומות מרתף:

חניה, חצר משק, חדרי אשפה, מיכון, פריקה וטעינה, מקלטים או מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מחסנים (להוציא אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם על פי החוק).

2.2.2 פרוזדור הנדסי:

א. הפרוזדור ההנדסי הינו רצועה לאורך כביש גהה פנויה מכל מבנה או תשתית על או תת קרקעי המיועדת לצורך הנחת/חחוקת קוי דלק וגז. רצועה זו תופקע לזכות חב' קו מוצרי דלק בע"מ, כאמור בסעיף 1.12 לעיל. לגבי רצועה זו יחולו ההנחיות הבאות:

- אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק ללא הסכמת חב' קו מוצרי דלק בע"מ.
- רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא 5 מ' לפחות משני עברי קווי הדלק (10 מ' לפחות).
- אין לבנות כל מבנה, עמוד, גדר, קיר וכו', אין לבצע כל עבודה בתחום הרצועה הנ"ל לפחות 10 מ' מכל צד של הצינור, אלא לאחר קבלת אישור תש"נ.
- אין להניח צנרת או כבלים בתחום רצועת קוי הדלק לאורכה.
- קיר מרחף הבנין, הקרוב לרצועת קוי הדלק, יורחק 5 מ' לפחות מקצה הרצועה וייבנה במטון מזוין, ללא פתחים ויבודד ע"י יריעה עמידה לדלק (למקרה של דליפה).
- צנרת מקבילה או חוצה מתכחית עד למרחק של 25 מ' מכל צד של קוי הדלק תוגן בהגנה קתודית ו/או תשולב בהגנה קתודית של תש"נ.

- עמודי מתח גבוה ועליון יורחקו מקו הדלק למרחקים בהתאם להנחיות מומחים, ולא פחות מ' 5 מ' מקצה רצועת קווי הדלק.

ב. קו ההפקעה הסופי נקבע ע"פ תכנית פת/ 2000 / 11 ג' הנמצאת בתהליכי אישור. מיקום רצועת קו הדלק ורוחבה וההנחיות לגביה וכן תוואי רמפת הירידה מגהה, ייקבעו ע"פ תכנית פ"ת 2000/11 / ג'.

2.2.3 שפ"פ:

א. תכליות המותרות בשפ"פ:

1. דרכים, כבישים, מדרכות וחניות.
2. גינות.
3. אלמנטי מים ופיסול דקורטיביים.
4. אלמנטי תאורה.
5. גגוני כניסה, הצללה, פרגולות וכד'.
6. אלמנטים ארכיטקטוניים דקורטיביים וקונסטרוקטיביים הקשורים למבנה.
7. מתקנים טכניים כגון: צוברי גז, מיכלים וכד', בתנאי שיובטחו הסתרתם ושילובם בפיתוח.
8. תותר הקמת קומות מרחף לצורך חניה ומחסנים, ע"פ קוי הבנין במסגרת זכויות הבניה ע"פ סעיף 2.1 שלעיל.
9. לא תותר בניה למטרות שימוש עיקרי בשפ"פ.
10. שטח שפ"פ מינימלי – 0.82 דונם.
11. מפלס השפ"פ יהיה כגובה מפלס ממוצע של הרחוב תוך מתן גמישות ל ± 1.5 מ'.

ב. ניתן יהיה לשנות את הגיאומטריה של השפ"פ בהתאם לתוכניות הבינוי המפורטות שיוגשו כחלק מהבקשה להיתר הבניה ובלבד שסה"כ שטחו יישמר.

ג. תירעם זיקת הנאה לציבור בכל שטחי השפ"פ במפלסים שמעל הקרקע בספרי לשכת רישום המקרקעין

2.2.4 הסדרת פעילות ביטחונית

א. הגובה המירבי לבניה עפ"י תכנית זו הוא 140.5 מ' מעפה"י, אולם לא ייתן היתר לבניה לגובה העולה על 75 מ' מעפה"י (כולל כל חדרים טכניים וכל ציוד אחר ו/או מחקן שיוצב על גג המבנים), אלא אם התקבל אישור בכתב מאת ד' אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הביטחון.

ב. בניה לגובה גבוה יותר מן הגובה המצוין בסעיף קטן (א) סיפא לעיל (גובה של 75 מ' מעפה"י) תיצור הפרעה לפעילות ביטחונית קיימת. על מנת למנוע הפרעה זו, יש להעתיק ו/או להקים מחדש מתקן בטחוני ו/או להסדיר מחדש את מיקומו.

ג. אם מבקש ההיתר יבקש לקבל היחר למימוש זכויות הבניה מעבר לגובה המצוין בסעיף קטן (א) סיפא לעיל ישא מבקש ההיתר בכל ההוצאות הכרוכות בהעתקת מתקן בטחוני, בהקמתו מחדש, בהסדרת מיקום חדש למתקן, הוצאות הביניים שייגרמו מרגע יצירת הפרעה למתקן הביטחוני ועד ליישום מלא של פתרון הקבע לשביעות רצון מערכת הביטחון, ו/או עלות או הוצאה אחרת ו/או הגדלת עלות ו/או הוצאה אחרת שייגרמו למערכת הביטחון ו/או למדינה בגין העתקת המתקן הביטחוני ו/או הקמתו מחדש ו/או ההיבטים הנכסיים הקשורים למיקומו מחדש.

ד. אישור ראש אגף אמרכלות משק ונכסים במשרד הביטחון, האמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא יינתן אלא לאחר שייערך הסכם בכתב בין מבקש ההיתר לבין מערכת הביטחון בכפוף לתנאים ומגבלות שייקבעו ע"י משרד הביטחון ואשר מבטיח להנחת דעת משרד הביטחון את המשך פעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים ורציפותה, לרבות מתן ביטחונות מתאימים ע"י מבקש ההיתר לקיום חיוביו ונשיאתו במלוא העלויות וההוצאות כאמור, לרבות הסדרה קנינית של המתקן הביטחוני הרלוואנטי.

ה. יובהר כי למשרד הביטחון שמור שיקול הדעת המלא והבלעדי בבחירת הפתרון החלופי המיטבי והוא רשאי להתנות את מתן ההיתר הנ"ל במציאת פתרון על דרך של מיקום מתקן בטחוני מחוץ לשטח התכנית.

ו. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי משרד הביטחון רשאי יהיה שלא לחשוף כל מידע שהוא עליו מבוססת החלטתו לענין מתן או אי מתן האישור לפי סעיף קטן (א), ככל שהדבר הכרחי מטעמים שבחסיין יסודיות המידע מהיבטי ביטחון עדה.

2.2.5 לא יינתן היחר בניה למבנה אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות המיסה.

3. אופן הבינוי: הקווים התוחמים את הבניינים כפי שמופיעים בנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון.

הוערה המקומית רשאית לאשר שינויים לא מהותיים, בתנאי שישמרו קוי הבניין, גובה המבנים והתכנית הפנויה עפ"י תכנית זו.

4. חניה:

4.1 חניה תינתן בתחום המגרש ובמרתפים בלבד בהתאם לתקן החניה שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ובלבד שלא יפחת מהמסומן בנספח החניה והתנועה.

4.2 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, תותר חנייה עילית במפלס הכניסה משולבת עם פתרון עיצובי גנני לשביעות רצון אד' העיר.

4.3 תותר חניה עילית במפלס הכניסה משולבת עם פתרון עיצובי גנני באישור אדריכל העיר, כל שאר מקומות החניה הנדרשים ע"פ תקן יהיו תת קרקעיים, על אף האמור בסעיף 4.1 יותר כ-100 מקומות חניה עילים.

- 4.4 החניה לפריקה וטעינה תהיה תת קרקעית.
- 4.5 תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 מתחת לש.פ.פ. כל עוד יינתנו פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר שמעל לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעיריית פ"ת.
5. הוראות איכות הסביבה:
- הוראות פת/ 2000 והנספח הסביבתי יחולו על תכנית זו
- טרם קבלת היתר בנייה יוגשו ליחידה לאיכות הסביבה העירונית המסמכים הבאים:
1. תכנית עם ציון מקום למפריד שומן בנוי.
 2. תכנית עם פירים פנימיים אליהם יוכלו להתחבר עסקים שיוצרים מטרדי ריח וזיהום אויר.
 3. תכניות וחישובים של אוורור החניונים התת-קרקעיים.
 4. מיגון אקוסטי – המיגון יהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה והוצאות המיגון יהיו על חשבון היזם.
6. תכנית גינון ופיתוח: תנאי למתן היתר בניה הינו הכנת תכנית גינון ופיתוח לשצ"פ ואישורה ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חנייה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. תנאי למתן מופס איכלוס – גמר ביצוע בפועל.
7. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
8. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט. ההוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.
9. גמישות: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשנ"ה - 1965, אם שעור אי ההתאמה לא עלה על השעורים המפורטים בהחלטת הועדה המקומית בישיבתה מיום 5/2/96.
10. חדר טרנספורמציה: יימצא בתוך הבניינים, בתאום ובאשור חב' החשמל.

חתימות:

אדם א
השטוח שליטת

יוזם החכנית:

אדם א
השטוח שליטת

בעל הקרקע:

גרטנו גבול קומט
אדריכלי שוגר "מ"
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל. 5-714620 פקס: 5714619

עורך החכנית:

עקרונות התכנית

- התכנית מפקיעה שטחים נוספים מעבר להפקעות קודמות לרצועת כביש גהה, תוך תאום עם תכנית מפורטת שמטרתה הרחבת כביש מס' 4 (גהה) וקביעת תוואי רצועת הדלק הצמודה לכביש.

כל זה ייכלל בתכנית מפורטת פת' / 11/2000 ג', שתביא לידי ביטוי, בקטע זה, את הצרכים הסופיים והמדויקים של דרך מס' 4 (כביש גהה), שבגינם הוכנה תכנית מח' / 149 - הכרוה לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

- מטרת התכנית – לשנות בינוי במגרש, ללא כל שינוי בייעוד ובזכויות הבניה. שינוי הבינוי מתבטא בתוספת קומות מירביות מותרות מ 4 קומות ל- 26 קומות, ובתוספת קומות חניה תת קרקעיות, תוך הקטנת התכסית בגוש המגדל, לקבלת שטחי גינון עיליים על גג הגוש התחתון, שטחים לרווחת הדיירים במבנה ובסביבה.