

ט/נ/22/45

254-1/16
11.11.00

סחוות: המרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקווה

חכנית שינוי מתאר פט / 1241 / 77
איחוד וחלוקת של חלוקות בהסכם הבעלים

בית - ארקא פתח - תקווה

שינוי לתוכנית מתאר פט/ 2000, לחכנית פט/ 2000 / 10 ולחכנית פט 1241 / A

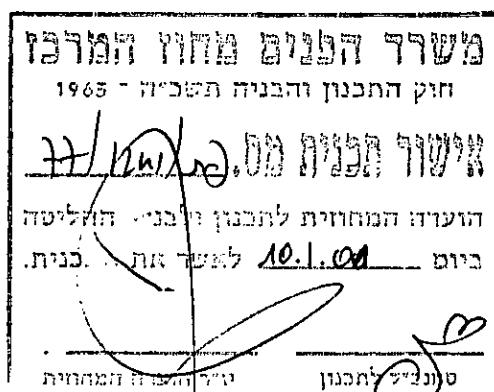
משרד הפנים
מנהל מחוז מרכז-דרומת
פ.ס.ד. 28-11-2000
בזק בול

לעתה
בשבוע ציון
יום התכנית:
ארקה בסקאפט נסיך ליטא טראס ציון
טלפון: 03-525-2222
נבדק / נקבע זכייניז פט
נבדק וניתן להפקיד/לאשר
ארקה בסקאפט נסיך ליטא טראס ציון מיום 09-07-2000
ב的日子里 הקראعن:
תאריך מתכונת המוח
תאריך מתכונת המוח
16-10-2000

נוורך התכנית: גרטנר, גבר, קומט - אדריכלים בע"מ

סחדורה: 11

תאריך: יולי 2000



אישור:

חכנית זו תקרא חכנית שינוי מתחדך פט' 1241 / 77 – בית אדרקה
שינוי לתקנית מתחדך פט' 2000 ולחכנית פט' 2000/10 ולתקנית
פט' 1241 / א'.

1.1. שם התקנית:

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד
מהתקנית:

ג. הוראות התקנית הכלולות 10 דפים כתובים.

ג. תשريط בקנה"מ 1:500.

ג. נספח בגין מנוחה בקנה"מ 1:500 כולל הדמיה.

ג. נספח תנועה וחניה מנוחה בקנה"מ 1:500.

1.2. מספר התקנית:

גבולות התקנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה

10.87 דונם.

1.3. גבולות התקנית:

חכנית זו תחול על השטח המוחחש בקו כחול כהה
בתשריט המצורף לתקנית.

1.4. שטח התקנית:

נוש': 6194
חלוקת: 245, 142, 180, 247 (חלק) 246 (חלק), 192 (חלק).

1.5. תחולות התקנית:

ארקה השקעות (נדל"ז) בע"מ רח' ההגנה 40,
ראשון-לציון, טלפון: 03-9614144.

1.7. היום:

ארקה השקעות (נדל"ז) בע"מ.

1.8. בעלי הקרקע:

גרטנר, גבר, קומט – אדריכלים בע"מ.
תפוצות ישראל 6 גבעתיים טלפון: 03-5714620

1.9. עורך התקנית:1.10. מטרות התקנית:

א. איחוד וחלוקת של חלוקות בהסכמה בעליים נמפורט להלן:
חלוקת של מגרש 1 למגרשים 2, 3, 4, 9.

חלוקת של מגרש 247 למגרשים 5, 6.

אחוור מגרשים 3- 5 למגרש 7 פרודור הנדרסי

אחוור מגרשים 4- 6 למגרש 8 דרך מוצעת.

ב. שינוי בגובה המבנים מ-4 ל-26 קומות.

ג. קביעת הוראות זכויות בניה.

ד. הוספה חכליות.

ה. הפקת שטחים לצרכי ציבור.

1.11 יחס לתוכניות**אחרות:**

על חכנית זו החולגנו הוראות חכנית מתחאר מקומית פחח – תקוה מס' פח/ 2000 על תיקוניה, להלן חכנית המתחאר, ותוכנית פח/ 1241 א'. במקרה של סתירה בין הוראות חכנית זו להוראות חכניות מתחאר מקומיות או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות חכנית זו.

1.12 רשות השטחים**ארגוני:**

השטחים בתוכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבנייה - 1965 יופקעו ע"ז הרשות המקומית ויורשו על שם עיריית פחח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה החדש – 1965.

השטחים המיועדים לרצונות קוי הרלק יופקעו ע"פ סעיפים 5 ו- 7 לפיקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 לזכות חב' קו מוצרי רלק בע"מ, שכחובתה : רח' הסדרניות 3 הרצליה 46728.

הערות:

- *[4] אחווי הבניה יי"ז רשות המים תרומות ותaxes + מיסות דת"ה האמור ל-
האמם כבונדינט נושא ערך נקיין. *[5] אחווי הרכבתה הרווחה חלך כבוי ופדר מילון מס' 101.
*[6] המפ"פ מס' 303 מרווח חלך כבוי ופדר מילון מס' 101.

2.2 החקליות המותרות ביעורי הקרקע והוראות בנייה:

2.2.1 אוזור חמשה:

א. החקליות והשימושים המותרים:

1. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות עחריות ידנית, תעשיות מתחכבות ובלתי מטרידות באישור היחידות לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה.
2. משרדים.
3. חניה.
4. מסחר בשיעור של עד 20% מהשטח העיקרי בבניין, לרבות: אולמות ישיבות ואירועים, חדרי אוכל, מזנונים וஸעדות לשירות השובדים, אולמות תצוגה.

ב. שימושים מותרים במקומות מרוחף:

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

2.2.2 פרוורור הנדרס:

א. הפרודור ההנדסי היינו רצועה לאורך כביש גהה פנוי מכל מבנה או תשתיות על אוחת קרקע המיועדת לצורכי הנחת/חחונת קו דלק וגנו. רצועה זו חופקן לזכות חב' קו מוצרי דלק בע"מ, כאמור בסעיף 1.12 לעיל. לגבי רצועה זו יחולו הנקודות הבאות:

- אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קו הדלק אלא הסכמת חב' קו מוצרי דלק בע"מ.
- רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא 5 מ' לפחות משני עבריו קו הדלק (10 מ' לפחות).
- אין לבנות כל מבנה, נמוד, גדר, קיר וכו', אין לבצע כל עבודה בתחום הרצועה הנ"ל לפחות 10 מ' מכל צד של הצינור, אלא לאחר קבלת אישור תש"ג.
- אין להניח צנרת או כבילים בתחום רצועת קו הדלק לאורכה.
- קיר מרוחף הבניין, הקרוב לרצועת קו הדלק, יורחק 5 מ' לפחות מקצה הרצועה וייבנה מבטון מזוין, ללא פתחים ויבודד ע"י יריעת עמידה לדלק (למקרה של דליפה).
- צנרת מקבילה או חוצה מחייבת עד למרחק של 25 מ' מכל צד של קו הדלק תונן בהגנה כתודית ו/או חשולב בהגנה כתודית של חש"ג.

- עמודי מתח גובה ועליוון יורחקו מקו הדלק למרחקים בהתאם להנחיות מומחים, ולא פחות מ 5 מ' מוקצה רצועת קווי הדלק.

ב. קו הרפקעה הסופי נקבע ע"פ חכנית פ"ת / 2000 / 11 ג', הנמצאת בתהילני אישור. מיקום רצועת קו הדלק ורוחבה וההנחיות לגבהיה וכן תווואי רמפה היירידה ממנה, יקבעו ע"פ חכנית פ"ת 11/2000 / ג'.

2.2.3 שפ"פ:

א. חכליות המוחזרות בשפ"פ:

1. דרכיים, כבישים, מדרכות וחניות.
2. גינון.
3. אלמנטי מים ופיסול דקורטיבי.
4. אלמנטי תארה.
5. גגוני כניסה, הצללה, פרגولات ועוד'.
6. אלמנטים ארכיטקטוניים דקורטיביים וקונסטרוקטיביים הקשורים למבנה.
7. מתקנים טכניים כגון: צוברי גז, מיכליים ועוד', בתנאי שיובטחו הסתרתם ושיילובם בפיתוחה.
8. תוחדר הקמת קומות מרוחק לצורך חניה ומחסנים, ע"פ קו הבניין במסגרת וכיוות הבניה ע"פ סעיף 2.1 שלעיל.
9. לא תוחדר בניה למטרות שימוש עיקרי בשפ"פ.
10. שטח שפ"פ מינימלי – 0.82 דונם.
11. מפלס השפ"פ יהיה בגובה מפלס ממוצע של הרחוב תוך מתן גמישות ל 1.5 ± מ'.

ב. ניתן יהיה לשנות את הגיאומטריה של השפ"פ בהתאם לתוכניות הבינוי המפורטות שיונגו חלק מהבקשה להיתר הבניה ובכלל ששה"ב שטחו יישמר.

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

2.2.4 הסדרת פעילות ביחסוניות

א. הגובה המירבי לבניה עפ"י חכנית זו הוא 140.5 מ' מעפה"י, אולם לא ניתן יותר לבניה לגובה העולה על 57 מ' מעפה"י (כולל כל חדרים טכניים וכל ציוד אחר ו/או מח зан שיזוב על גג המבנים), אלא אם החקלל אישור בנהב מאת ד' אגף אמצעיות משק ונכסים במשדר הביתחון.

ב. בניית גובה יותר מן הגובה המצוין בסעיף קטן (א) סייפה לעיל (גובה של 57 מ' מעפה"י) תיצור הפרעה לפעילויות ביחסוניות קיימת. על מנת למנוע הפרעה זו, יש להעתיק ו/או להקים מחדש מתחן בטחוני ו/או להסדיר מחרש את מיקומו.

ג. אם מבקש ההיתר יבקש לקבל היתר למימוש וכוות הבניה מעבר לגובה המצוין בסעיף קטן (א) סיפה לעיל ישא מבקש ההיתר בכל ההצעות הכרוכות בהעתיקת מחקן בטעוני, בהקמתו מחדש, בהסדרת מיקום חדש למחקן, הוצאות הבינויים שיגרםו מרוגע יצירה הפרטיה למחקן הביטחוני ועד לשימוש מלא של פחרון הקבע לשבישות רצון מערכת הביטחון, ו/או עלות או הוצאה אחרת ו/או הנדרת עלות ו/או הוצאה אחרת שייגרםו ל מערכת הביטחון ו/או למدينة בגין העתקת המחקן הביטחוני ו/או הקמתו מחדש ו/או ההיבטים הנכסיים הקשורים למיקומו מחדש.

ד. אישור ראש אגף אדריכלות משק ונכסים במשרד הביטחון, האמור בסעיף קטן (א) לעיל, לא ניתן אלא לאחר שייערך הסכם בכתוב בין מבקש ההיתר לבין מערכת הביטחון בכפוף לחנאים ומוגבלות שייקבעו ע"י משרד הביטחון ואשר מבטיח להנחת דעתך משרד הביטחון את המשך פעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים ורכזיפוחה, לרבות מתן ביטחונות מתחאים ע"י מבקש ההיתר לקיום חיוביו ונשייאתו במלוא העלוות וההוצאות כאמור, לרבות הסדרה קנית של המחקן הביטחוני הרלוונטי.

ה. יובהר כי למשרד הביטחון שמור שיקול הרעת המלא והבלתי בבחינת הפתרון החלופי המיטבי והוא רשאי לה坦ות את מתן ההיתר הנ"ל במציאות פתרון על דרך של מיקום מחקן בטעוני מחוץ לשטח החניתה.

ו. למען הסדר ספק מובהר בזאת, כי משרד הביטחון רשאי יהיה שלא לחסוף כל מידיע שהוא עליו מבוססת החלטתו לעניין מתן או אי מתן האישור לפי סעיף קטן (א), ככל שהדבר הכרחי מטעמים שביחסין יסודיות המידע מהיבטי ביטחון שדה.

2.2.5 לא ניתן היתר בניה למבנה אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל החנופה להקמת עגורנים ולהתקנות סימוניים הנדרשים לבטיחות הטיסה.

3. אופן הבינוי: הקווים התומכים את הבינויים כפי שמופיעים בספק הבינוי מראיהם את מגמות החנונו .
הועדה המקומית דשאית לאשר שינויים לא מהותיים , בתנאי שישמרו קווי הבניין, גובה המבנים והתכשitch הפנואה עפ"י חנונית זו.

4. חנינה:

4.1 חנינה תיתן בתחום המגרש ובמרחפים בלבד בהתאם לתקן החנינה שייהי בתוקף בעת מתן היתר בניה ובלבו שלא יפח ממיסומן בספק החנינה והחנונה.

4.2 על אף האמור בסעיף 4.1 לעיל, תוחר חנינה עילית במפלס הכנסה משולבת עם פתרון עיצובי גנוי לשבישות רצון אדר' העיר.

4.3 תוחר חנינה עילית במפלס הכנסה משולבת עם פתרון עיצובי גנוי באישור אדריכל העיר, כל שאר מקומות החנינה הנדרשים ע"פ תקן יהיו תחת קרקעם, על אף האמור בסעיף 4.1 יותר כ-100 מקומות חנינה עילים.

4.4. החניה לפরיקה וטעינה תהיה תחת קרקעית.

4.5. תוחור חניה תחת קרקעית בכו בנין 5 מתחח לש.פ.פ. כל עוד יינתנו פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר שמעל לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירייה פ"ת.

5. הוראות איכות הסביבה:

- הוראות פ"ת/ 2002 והנספח הסביבתי יחולו על תכנית זו

- טרם קבלת היתר בנייה יונשו ליחידה לאיכות הסביבה העירונית המסמכים הבאים:

1. תכנית עם ציון מקום למפריד שומן בניו.

2. תכנית עם פירם פנימיים אליהם יוכלו להתחבר עסקים שיוצרים מטרדי ריח ויהום אויר.

3. תכניות וחישובים של אודורו החניוניים התת-קרקעיים.

4. מיגון אקוסטי – המיגון יהיה בחוותם עם המשרד לאיכות הסביבה והוצאות המיגון יהיו על חשבון היים.

6. תכנית גינון ופיתוח: תנאי למתן היתר בנייה הינו הכנת תכנית גינון ופיתוח לשצ"פ ואישורה ע"י מהנדס העיר. תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסתלציה סנטרלית ומים, תאורה, גדרות, קירות חומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקה גז, شبילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית. תנאי למתן טופס איבולוס – גמר ביצוע בפועל.

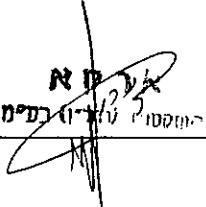
7. היטל השבחה: הוועדה המקומית תשומם ותגובה היטל השבחה כחוק.

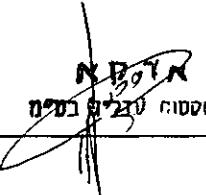
8. מבנים להריסה: לא יוצאו היתרי בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת כל המבנים המסומנים להריסה בחשראת. הוצאות הכספיות עבור הפינוי יחולו על מבקש היתר הבניה.

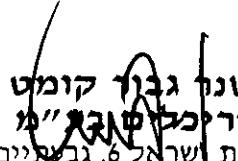
9. גמישות: אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבחשראת חלוקה לצרכי רישום, אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא חחשב כספיתה, במשמעותה בחוק התכנון והבנייה תשן"ה - 1965, אם>Show או אי התאמה לא עלה על השורדים המפורטים בהחלטה הוועדה המקומית בישיבתה מיום 5/2/96.

10. חדר טרנספורמציה: יימצא בתחום הבניינים, בחוותם ובאישור ח'ב' החשמל.

חתימות:

יוזם החכני: _____
השפטות על ברכות במשפט


בועל הקרן: _____
השפטות על ברכות במשפט


עורך החכני: _____
גרטנו גבוז קומט
אדריכל ארכיטקטורה
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל. 5714619 פקס: 5714620-5


עקרונות התכנית

החכנית מפקיעה שטחים נוספים מעבר להפקעות קודמות לרצונת כביש גהה, תוך תאום עם תכנית מפורטת שמתארת הרחבת כביש מס' 4 (גהה) וקבעת תוואי רצונת הדלק הצמודה לנבייש.

כל זה יכול בתכנית מפורטת פח/ 2000/ 11 נ/, שתביא לידי ביטוי, בקטע זה, את הצרכים הסופיים והמדויקים של דרך מס' 4 (כביש גהה), שבಗנים הוכנה תכנית מה/ 149 - הכרזה לפי סעיפים 77, 78 לחוק.

מטרת התכנית – לשנות בינוי במגרש, ללא כל שינוי ביעוד ובוכיות הבניה. שינוי הבנייה מתבטא בחוספת קומות מירביות מותדרות מ 4 קומות ל- 26 קומות, ובתוספת קומות חניה תת קרקעית, תוך הקטנת התכניות בגוש המנדל, לקבלת שטחי גינון עליים על גג הגוש התחתיו, שטחים לדוחת הדירות במבנה ובסביבה.