

משרד הפנים

מחוז מרכז

19-11-2003

נתקבל

תיק מס' 38/1233/מק/פת

## מחוז המרכז

## מרחב תכנון מקומי פתח - תקווה

תכנית שינוי מתאר מס' פת/מק/38/1233

שינוי לתכנית מתאר מס' פת/2000 על תיקוניה

ולתכניות מס' פת/1233/6, פת/2000/10, פת/1241/א,  
פת/מק/8/1233, פת/מק/83/1241

## 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית פת/מק/38/1233.

## 2. מסמכי התכנית:

- א) תקנון, הכולל 8 דפי הוראות.  
 ב) תשריט, המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:1250.  
 התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.  
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

## 3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

## 4. שטח התכנית: - 7.264 דונם, כדלהלן:

חלקה 33 בגוש 6365	-	3.252 דונם
חלקה 44 בגוש 6365	-	2.427 דונם
חלקה 189 בגוש 6393	-	0.810 דונם
חלקה 208 בגוש 6365	-	0.775 דונם

תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

## 6. השכונה, הרחוב ומספרי הבתים:

אזור תעשייה רמת סיב בפתח תקווה.

- א. רחוב אימבר מס' 7,6.  
 ב. רחוב הסיכים מס' 13.  
 ג. רחוב האודם מס' 11.

## 7. גושים וחלקות:

גוש 6365 חלקות 33, 44.  
 גוש 6393 חלקות 189, 208.

**8. היוזם :**

זהר סחר והשקעות (חסון) בע"מ (ח.פ. 5-196416-51)  
רח' אימבר 7 פתח-תקווה

**9. בעלי הקרקע :**

זהר תעשיות מוצרי חשמל (1986) בע"מ (ח.צ. 520037045)  
זהר סחר והשקעות (חסון) בע"מ (ח.פ. 5-196416-51)  
קאטקס אינטרנשיונל בע"מ (ח.פ. 560013484)  
שמואל רובננקו ושות' בנין והשקעות בע"מ (ח.פ. 510999576)  
גפן אדומה בע"מ (ח.פ. 512024779)  
שומרה נדליין בע"מ (ח.פ. 512024688)

**10. מחבר התכנית :**

יעקב לנדא, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב ראול ולנברג 22 א',  
תל-אביב-יפו 69719.  
טל' 03-6479634, פקס' 03-6492092

**11. מטרת התכנית :**

תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה כדלהלן :  
שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכניות התקפות מבלי לשנות את סה"כ שטח הבניה  
המותר לבניה בתכנית, בדרך של העברה מחלקה לחלקה.

**12. יחס לתכנית המתאר :**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה מס' פת/2000 על תיקוניה לרבות  
פת/2000/10 (להלן, תכנית המתאר), למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.  
במידה ויתגלו סתירות בין הוראות תכניות מתאר, מקומיות או מפורטות אחרות לבין הוראות  
תכנית זו - תגברנה הוראות תכנית זו.

**13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף :**

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית, אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו,  
ישארו בעינם, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

**14. 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 פתח - תקווה, או ירשמו על שם העירייה  
בדרך אחרת.

**15. האזורים והוראות הבנייה :**

בשטח התכנית תחולנה הוראות התכנית התקפות, למעט השינויים הבאים :

אזור : תעשייה  
 סימון בתשריט : סגול  
 שטח החלקה : 2281 מ"ר, (2.281 דונם).

חלקה 44 בנוש 6365 - א.

קווי בנין	גובה	מס' קומות	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית	שטח החלקה במ"ר	סימון היעוד	קיים עפ"י פת/מק/83/1241					
			מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה									
אחורי															
קדמי															
6 מ' / 4 מ' / 5 מ'	15 מ' + 4 מ' / 4 מ' / 15 מ' + 4 מ'	4 ק' + 4 מ' / 4 ק' + 4 מ'	3421.5	150	515.5	20% (287.4) +228.1	מתייעקרי	1140.5	50	1437	63	55%	2281	סגול	מנוע
6 מ' / 4 מ' / 5 מ'	15 מ' + 4 מ' / 4 מ' / 15 מ' + 4 מ'	4 ק' + 4 מ' / 4 ק' + 4 מ'	3421.5	150	406.4	20% (178.3) +228.1	מתייעקרי	1140.5	50	891.5	39.1	55%	2281	סגול	זכויות בנייה להעברה לחלקות לחלקות 33 בנוש 6365 ,189-1 ,207 ,208 בנוש 6393
			סה"כ להעברה 109.1 מ"ר - שטחי שירות.				סה"כ להעברה 545.5 מ"ר - שטח עיקרי				55%	2281	סגול	זכויות בנייה להעברה לחלקות לחלקות 33 בנוש 6365 ,189-1 ,207 ,208 בנוש 6393	

כתנאי להיתר בנייה, תרשם הערת אזהרה בלשכה לרשום מרקקעין בדבר יתרת שטחי הבנייה בחלקה.

תערת :

אזור : תעשייה  
 סימון בתשריט : סגול  
 שטח החלקה : 2930 מ"ר, (2,930 דונם).

ב. חלקה 33 בגוש 6365 -

קווי בנין	גובה	מס' קומות	שטח שרות		שטח עיקרי		תכנית	שטח החלקה במ"ר	סימון היעוד	קיים עפ"י פת/מק/83/1241	
			מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה					
אזורי			מ"ר	%	מ"ר	%					
6 מ"ר	20.40 מ' + מ' 5.10	6 ק' + ת.מבונות 5.10 לחזר על הגג	4395	150%	1568.9	20% מהעיקרי	1465	50%	2930	סגול	
4 מ"ר	20.5 מ' + 5.2 לחזר	6 קומות + ת.מבונות מכוניות על הגג	4395	150%	1642.6	20% מהעיקרי	1465	55%	2930	סגול	
6 מ"ר								55%	492	סגול	
			סה"כ מהעברה 73.7 מ"ר - שטחי שרות.				סה"כ מהעברה 368.5 מ"ר - שטח עיקרי				זכויות בנייה מהעברה מחלקות 44, גוש 6365

תעשייה : אזור :  
 סגול סימון בתשריט :  
 שטח החלקה : שטח מ"ר, 775 (0.775 דונם).

חלקה 208 בנוש 6393 -

ג.

קווי בנין	גובה	מס' קומות	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית בניה	שטח החלקה במ"ר	סימון היעוד	זכויות בניה מהעברה מחלקה נוש 44, 6365	
			מעל למפלס הכניסה	מול למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מול למפלס הכניסה					
אחררי			מ"ר	%	מ"ר	%					
6 מ"ר	15 מ"ר + 4 מ"ר	4 ק"ר +	1162.5	150	391	21.0%	387.5	50	1471.5	189.9	קיים עפ"י פת/מ"ק/28/1233
4 מ"ר		ה.מכונות/לחדר מכונות על הגג			(313.5 +77.5)	מהעיקר					
5 מ"ר		6 קומות +	1162.5	150	414.0	21.0%	387.5	50	1586.5	204.7	מוצע
6 מ"ר		ה.מכונות על הגג			(336.5 +77.5)	מהעיקר					
			סה"כ להעברה 23.0 מ"ר - שטחי שירות.				סה"כ מהעברה 115.0 מ"ר - שטח עיקרי				סגול
							55%				

תוספת קומות מ-4 קומות ל-6 קומות אושרה כהקלה. הערה:

תעשייה : אזור :  
 סגול בתשריט : סגול  
 שטח החלקות : 810 מ"ר, (0.81 דונם).

ד. חלקה 189 בגוש 6393

קווי בנין	גובה	מס' קומות	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית	שטח החלקה במ"ר	סימון היעוד	זכויות			
			מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה	מתחת למפלס הכניסה	מעל למפלס הכניסה							
אחר			מ"ר	%	מ"ר	%				זכויות בניה מהעברה מחלקות 44, גוש 6365			
6 מ"ר	15 מ"ר + 4 מ"ר לחדר מכונות	4 ק' + תמכונות על הגג	1215	150%	324	20%	405	50%	810	סגול			
4 מ"ר													
6 מ"ר	19.75 מ"ר + 4 מ"ר לחדר מכונות	6 קומות + תמכונות על הגג	1620	200%	336.4	20%	0	0%	1682	207.65			
4 מ"ר													
5 מ"ר													
			סה"כ תוספת שטחי שירות מהעברה - 12.4 מ"ר				סה"כ תוספת שטח עיקרי מהעברה - 62 מ"ר				55%	סגול	

הערות: תוספת קומות מ-4 קומות ל-6 קומות אושרה כחלקה.

**16. הגדרות :**

מצב קיים - עפ"י תכניות תקפות טרם תכנית זו.  
מצב מוצע - עפ"י תכנית זו.

**17. חניית מכוניות :**

- א. תינתן בתחום המגרש, בהתאם לדרישות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.  
ב. נספח החניה של תוכנית פת/מק/83/1241, מסדיר את החניה בחלקות 33 ו-44 בגוש 6365

**18. תכנית פיתוח :**

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו שטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : 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.

**19. היטל השבחה :**

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

**20. חומרי תגמיר :**

הבניינים יבנו בחומרי תגמיר יבשים, ללא שימוש בטיח, עפ"י אישור אדריכל העירייה.

**21. חדר טרנספורמציה :**

חדר הטרנספורמציה, ימצא בתוך הבניין, בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי, בתאום ובאישור חברת החשמל.

**22. סעיף שיפוי :**

הזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הוועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת, בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכוח תכנית זו, אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהזם.

**23.** התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.  
שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

**חתימות :**

יעקב לנדא  
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
ח.פ. 9-271206-51

**יזם התכנית :**

**עורך התכנית :**

**בעלי הקרקע :**

זהר תעשיות מוצרי חשמל (1986) בע"מ (ח.פ. 520037045)

זהר סחר והשקעות (חסון) בע"מ (ח.פ. 51-196416-5)

קאטקס אינטרנשיונל בע"מ (ח.פ. 560013484)

שמואל רובננקו ושות' בנין והשקעות בע"מ (ח.פ. 510999576)

גפן אדומה בע"מ (ח.פ. 512024779)

גפן אדומה בע"מ (ח.פ. 512024779)

שומרה נדל"ן בע"מ (ח.פ. 512024688)

שומרה נדל"ן בע"מ (ח.פ. 512024688)

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם \_\_\_\_\_  
חתימה \_\_\_\_\_

ועדה מקומית פתח-תקוה  
אישור תכנית מס' פת/מק/ 22/1233  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 15 בעמ' 13.4.03  
מנהל אזור תכנון ייני  
כהונת העיר