

8-479
19.9.02

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
27-03-2003
נתקבל
תיק מס':

מחוז: המרכז

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
31-12-2002
נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי : פתח תקווה

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

שם _____
חתימה _____

תכנית שינוי מתאר פ"ת / 1241 / 77 א' בית ארקא - פתח תקווה

שינוי לתכנית מתאר פ"ת 2000 על תיקוניה ולתכנית
פת / 1241 / 77 ולתכנית ופת / מק / 11 / 2000 / ד'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1241/77 א'
הועדה המחוזית לתכנון ולבנין. ההליטה
ביום 15.4.02 לאשר את בניית.
נירה שינוי
סנהל (ראש הוועדה) _____
מסמכים מפורטים

"ארקא השקעות" (נדל"ן) בע"מ
רחוב ההגנה 40 ראשון לציון

יוזם התכנית:

"ארקא השקעות" (נדל"ן) בע"מ
רחוב ההגנה 40 ראשון לציון
עיריית פתח תקווה

בעלי הקרקע:

גרטנר, גבור, קומט אדריכלים בע"מ
תפוצות ישראל 6 גבעתיים

עורך התכנית:

טל : 5714620-03 - פקס : 5714619-03

~~פבדק וניתן להפקיד / לאשר~~
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 15.4.02
7.4.03
תאריך מתכנן המחוז

5 : המדורה

~~פבדק וניתן להפקיד / לאשר~~
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 16.6.03

- 1 : מהדורה יולי 2001
- 2 : מהדורה מרץ 2002
- 3 : מהדורה מאי 2002
- 4 : מהדורה דצמבר 2002

~~אדריכלות זרובמן~~
מתכנן מחוז המרכז

1. כללי :

- 1.1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/77/1241 א' בית ארקא פתח תקווה שינוי לתכנית פת/2000 על תיקוניה לתכנית פ"ת/77/1241 ולתכנית פ"ת/מ"ק/2000/ד'
- 1.2. מסמכי התכנית : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
- הוראות הכוללות 7 דפים כתובים.
 - תשריט בק.מ. 1:500
 - נספח תנועה בק.מ. 1:5000
- 1.2. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- 1.3. שטח התכנית : 10.82 דונם.
- 1.4. תכולת התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.5. גושים וחלקות : גוש : 6194 חלקות : 180, 142, 245, 247 (חלק) 246 (חלק) 192 (חלק)
- 1.6. היוזם : "ארקא השקעות" נדל"ן בע"מ רחוב ההגנה 40 ראשון לציון טלפון : 9614144-03
- 1.7. בעל הקרקע : "ארקא השקעות" נדל"ן בע"מ רחוב ההגנה 40 ראשון לציון טלפון : 9614144-03 עיריית פתח תקווה
- 1.8. עורך התכנית : גרטנר, גיבור, קומט אדריכלים בע"מ תפוצות ישראל 6 גבעתיים טלפון : 5714620-03
- 1.9. מטרות התכנית : תוספת אחוזי בניה .

2. האזורים והוראות הבנייה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות בנייה:

2.1 טבלת אזורים וזכויות הבנייה – מצב קיים :

קו בנין (מעל מפלס הכניסה) 0.00 = (3) *	חזית אזורית	חזית צד	חזית קדמית	% בנייה (4) *				מספר קומות וגובה בנייה מרבי מעל מפלס כניסה		שטח בתכנית (דונם)	מס. מגרש	הסימון בתשריט בצבע	יעוד
				תכנית מרבית (5) *	סה"כ בנייה (עיקרי + שרות)	מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה (1) *	מס' קומות (2) *	גובה				
15 מ'		5 מ' - 5 מ'	5 מ' - 5 מ'	55% לקומות הקרקע	480%	240%	10%	40%	190%	7.86	101	סגול	תעשייה היי טק משרדים מסחר
		5 מ' - 5 מ'	קומות ראשונות ו 5 מעל 15 מ'	קומות ראשונות	480%	240%	10%	40%	190%	1.06	201	ירוק עם פסים אדומים באלכסון	פרוזדור הנדסי (7) *
				ראשונות						0.40	501	אדום	דרך מוצעת
										10.87			סה"כ

הערות:

- (1) * תותר גמישות עד 5% בהעדרת זכויות הבניה בין הקומות (עיקרי + שרות) כל עוד התאפשר עמידה בדרישות חניה.
- (2) * גובה מרבי לא כולל מתקנים טכניים למיכון על הגג, (חדרי מכונות) וחדרי מזדגות.
- (3) * יותר קו בנין אפס לקומות המרתף בכל החזיתות, (למעט חזית אחת, שתהיה בסיגה של 1.0 מ', כמצוין בתשריט) תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית.
- (4) * אחוזי הבניה ייגזרו משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (5) * אחוזי התכנית היינו משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (6) * השפ"פ מס' 301 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש מס' 101.

3. האזורים והוראות הבנייה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים והוראות בנייה:

3.1 טבלת אזורים וזכויות הבנייה – מצב מוצע:

קוי בנין (מעל מפלס הכניסה) מפלס הכניסה = 0.00 ± (3)*	חזית		חזית צד		חזית קדמית		% בנייה (4)*				מספר קומות וגובה בנייה מרבי מעל מפלס כניסה		התכנית (דונם)	שטח בתכנית	מס. מגרש	הסימון בתשריט בצבע	יעוד
	חזית	חזית	חזית	צד	שרות	עיקרי	מרתם כניסה	מעל מפלס כניסה (1)*	גובה (2)*	מס. קומות	מס. גובה	מס. קומות					
15 מ' מעל מפלס ± 0.00	15 מ' מעל מפלס ± 0.00	5 מ' עד מפלס + 15.0 מ'	5 מ' עד מפלס + 15.0 מ'	5 מ' עד מפלס + 15.0 מ'	5 מ' עד מפלס + 15.0 מ'	5 מ' עד מפלס + 15.0 מ'	55%	562%	240%	10%	52%	260%	26	7.819	101	סוגל	העשיה היי טק משרדים מסחר
						26%								0.814	301	ירוק מותחם ירוק כהה	שפ"פ (6)*
														1.044	201	ירוק עם פסים אדומים	פרוזדור הנדסי (7)*
														0.731	401	חום בהיר	דרך קיימות/ מאושרת
														0.413	501		
														10.82			סה"כ
														100%			

הערות: (1)* תווך גמישות בהעברת זכויות הבניה בין הקומות ועיקרי + שרות) עפ"י הוראות תכנית מ"ת / 10/2000

(2)* גובה מרבי לא כולל מתקנים טכניים למיכון על הגג, (חדרי מכונות) וחדרי מדרגות.

(3)* יתור קו בנין אפס לקומות המרתף בכל החזיתות, (למעט חזית אחת, שתהיה בנסיגה של 1.0 מ', כמצוין בתשריט) תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית. וינתנו פתרונות ניקוז ותלחול מי נגר שיאושר ע"י אגף המים בעיריית פתח תקווה.

(4)* אחוז הבניה ייגזר משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.

(5)* אחוז התכסית היינו משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.

(6)* השפ"פ מס' 301 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש מס' 101.

(7)* קו בנין מצוי קיים דרך מהירה מס' 4: מתחת למפלס הכניסה 49 מ' - מעל למפלס הכניסה 59 מ'.

4. יחס לתכנית מתאר :

כל תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת / 2000 על תיקוניה להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

5. יחס לתכנית מפורטת בתוקף :

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

6. 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 פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

7. חניית מכוניות :

מקומות החניה ייקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לאישור מהנדס התנועה של העירייה. הוועדה המקומית רשאית לדרוש מספר מקומות חניה מעל לתקן.

8. תכנית פיתוח :

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר קיומה של תכנית פיתוח לאותו השטח תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול : פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה יבשה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

9. היטל השבחה :

הוועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

10. סעיף שיפוי :

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כל שהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקווה ו/או עיריית פתח תקווה בגין הכנת התכנית וביצועה. לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלה לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

התאחדות הנדסאים
בניין

יוזם התכנית

התאחדות הנדסאים
בניין

בעל הקרקע

גרטנר גבור קומט
אדריכלים בניין

עורך התכנית

חוק התכנון והבניה, תשל"ה - 1965	
ועדת משנה	
לתכנון ולבניה פתח-הקוה	
תכנית שינוי נומאר/	מס' פת' 104/71
בישיבה מס' 10	מיום 14.01
הוחלט להמליץ בפני העדה המחוזית לתכנון ולבניה, למתן תוקף	
מנהל אגף לתכנון עיר	מחננס העיר
יורץ הועדה	