

דף מס 1 מתוך 6 דפים
369-171
25/07/04
גירסה מס' 12
למתן תוקף

4- 13826

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי - פתח תקווה



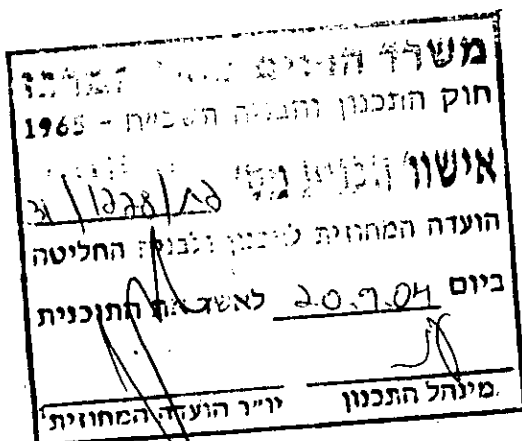
מסמך א' - הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' פת 31/1228/

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת/ 2000 על תיקוניה
שינוי לתכניות פת/ 1222/ 8 , פת/ 1228/ 16 , פת/ 2000/ 10

20.9.04
27.10.04
אורי דרוקמן
ממתכנן מחוז המרכז

גירסה מס. 7 18.09.03 - המלצת ועדה מקומית להפקדה
גירסה מס. 8 01.10.03
גירסה מס. 9 19.10.03 - מופקדת
גירסה מס. 10 23.06.04
גירסה מס. 11 15.07.04



1. **שם התכנית:**
תכנית זו תקרא **תכנית מפורטת מס' פת/1228/31**
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' פת / 2000 על תיקוניה
שינוי לתכניות: פת/2000/10, פת/1222/8, פת/1228/16
2. **מסמכי התכנית:**
מסמך א' - 6 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
מסמך ב' - תשריט הערוך בקני"מ 1:5,000, 1:500 - להלן "התשריט".
מסמך ג' - נספח תנועה הערוך בקני"מ 1:250 - להלן "נספח התנועה".
מסמך ד' - נספח בינוי מנחה הערוך בקני"מ 1:500 - להלן "נספח הבינוי".
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. **תחולת התכנית:**
תכנית זו תחול על השטחים המתוחמים בקו כחול בתשריט .
4. **גושים וחלקות:**

מתחם A:	גוש 6399 חלקות: 291, 292, 293, 295, 296, 297 (חלקות קודמות: 283, 285)
מתחם B:	גוש 6124 חלקי חלקה: 223 גוש 6640 חלקי חלקות: 98, 109 גוש 6641 חלקי חלקות: 80, 27 (מגרש 19 בגושים 6640, 6641)
5. **שטח התכנית:** 9.749 דונם .
6. **בעלי הקרקע:** ממ"י (בכפוף להסכם המכר עם אדגר השקעות ופיתוח),
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, עיריית פתח-תקוה ואחרים.
7. **היחם:** אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
קרליבך 1 תל-אביב
טל. 03-56244400
8. **עורך התכנית:** מור אדריכלים.
נירים 3 תל-אביב
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

9. **מטרות התכנית:**

9.1 שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים במתחמי התכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית, לפי הפירוט:
 העברת 6,164 מ"ר שטחים עיקריים ו- 4,058 מ"ר שטחי שירות מייעוד מגורים ג' מיוחד (מתחם A), לייעוד תעשיה (מתחם B), העברת 36 מ"ר שטחים עיקריים שנותרו במגורים ג' מיוחד, למגרש שב"צ א' (מתחם A).

9.2 הגדלת השטחים המיועדים לצרכי צבור ע"י הגדלת השטח למבני צבור ע"ח מגורים ג' מיוחד ושינוי ייעוד משטח מגורים ג' לייעוד שב"צ.

10. **זכויות והוראות הבנייה:**

10.1 זכויות בניה – מצב קיים

מתחם	הייעוד	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	שטחי בניה מירביים במ"ר			תכנית מירבית
						שטח שירות		שטח עיקרי במ"ר	
						מעל הכניסה	מתחת לכניסה		
A	מגורים ג' מיוחד	2001 (עפ"י תכנית פת/1228 / 16)	2,782	8 ק. + ק. מסחרית + דירות גג	50	מגורים 5,850 מ"ר	2,500	2,209	35%
						מסחר 350 מ"ר			
	מבני צבור	א' (עפ"י תכנית פת/1228 / 16)	1,735	3	-	2,002	440	1,393	50%
B	תעשייה	2001 (עפ"י תכנית פת/ 1222 / 8)	5,232	20	-	12,328	3,698	12,614	30%

10.2 זכויות בניה – מצב מוצע

תכנית מירבית	שטחי בניה מירביים במ"ר			מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	שטח המגרש במ"ר	מס' מגרש	ייעוד	מתחם
	שטח שירות		שטח עיקרי מ"ר						
	מתחת לכניסה	מעל הכניסה							
45%	8,346	876 מ"ר	2,921 מ"ר	-	3	2,782	3001	מבני צבור	A
50%	1,393	440	2,038	-	3	1,735	א'		
30%	14,823	5,547	18,492	-	20	5,232	2001	תעשיה	B

10.3 התכליות והוראות הבניה בכל הייעודים תהיינה עפ"י התכניות תקפות. התכליות בשב"צ, ע"פ תכנית פת/16/1228 התקפה: מבני חינוך, בריאות, דת, מועדונים לנוער ולמבוגרים, מבנים לתרבות וסעד.

10.4 קווי בניין ע"פ התכניות התקפות. קו הבניין מציר דרך מהירה מס' 4 לא יפחת מ- 55 מ' עבור מרתפים ו- 60 מ' לבניין (0 מ' ו- 4 מ' מגבול המגרש בהתאמה).

10.5 פירוט השטחים המועברים:

1. ממתחם A (מגורים ג' מיוחד) למתחם B (תעשייה), ללא שינוי הבינוי במגרש התעשייה: 6,164 מ"ר שטחים עיקריים ו- 4,058 מ"ר שטחי שירות.

2. במתחם A: 36 מ"ר שטחים עיקריים שנותרו במגורים ג' מיוחד, עוברים למגרש שב"צ א'.

10.6 זכויות הבניה במגרש למבני צביר 3001, הינן: 105% שטחים עיקריים ו-30% מהשטחים העיקריים למטרות שירות, ובנוסף, 3 קומות מרתפים, ע"פ תכניות פת/2000, פת/2000 א'.
במגרש למבני ציבור א', זכויות הבניה ע"פ תכנית פת/16/1228.

11. חניה:

מספר מקומות החניה במגרש 2001 לתעסוקה לא יהיה גדול מ- 381 מקומות, בהתאם לתכנית שבתוקף- פת/8/1222.
תוספת חניות במגרש זה, מעבר לרשום לעיל תחשב כסטייה ניכרת מהתכנית.
חניה בשטח המיועד למבני ציבור תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

12. נספח בינוי

נספח הבינוי מנחה בלבד ומראה את מגמות התכנון במתחם 8. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, ובלבד שיישמרו הוראות התכנית.
נספח הבינוי מחייב לגבי מספר הקומות בלבד.

13. תכנית פיתוח:

לא ינתן היתר אלא לאחר אישור תכנית פיתוח למתחם ע"י מהנדס העיר.
תכנית הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון.
תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

15. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי צבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פ"ת עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

16. סעיף שיפוי:

היזם יישא בכל תביעה ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהיא כלפי הועדה המקומית פתח תקוה ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה.
לא יצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

17. יחס לתכניות תקפות

תכנית זו גוברת על כל תכנית מפורטת בתחום תחולתה. הוראות תכנית המתאר פת/2000, תכנית המתאר פת/ 2000 / 10 וכן הוראות תכניות פת/1228 / 16, פת/ 1222 / 8, שלא שונו בתכנית זו יחולו בתחום התכנית.

18. זמן ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לה.

היוזם:

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
קרליבך 1 תל-אביב
טל. 03-5624440

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

המתכנן:

מור אדריכלים
נירים 3 ת"א
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

מור אדריכלים בע"מ
רח' נירים 3 ת"א 67060
טל: 03-6881088
פקס: 03-6361661

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965		
ועדת משנה		
לתכנון ולבניה פתח-תקוה		
תכנית שינוי מתאר פת	311 / 1228	
בישיבה מס'	36	מיום 21.9.03
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית		
לתכנון ולבניה, למתן תוקף		
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה