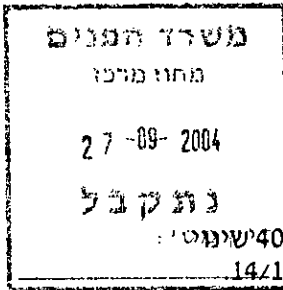


מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פת

תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/1151/40

שינוי לתוכנית מתאר פת/2000, פ"ת/10/2000 ולתוכנית פת/1151/14



1. שם התכנית:

תוכנית זו, תקרא תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/1151/40 שינוי לתוכנית מתאר פת/2000, פת/10/2000 ולתוכנית פת/1151/14

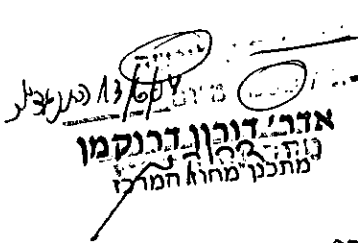
2. מסמכי התוכנית:

מסמכי התוכנית כוללים:

א. תקנון התוכנית הערוך ב-3 עמודים.

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500.

ג. נספח בינוי מנחה.



3. שטח התוכנית: 718 מ"ר.

4. תחולת התוכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית.

5. מיקום הפרויקט:

רח' ז'בוטינסקי בין רחוב המגשימים לרחוב הסרנים

6. גושים וחלקות:

גוש: 6368 חלקה: 56.

7. היזם:

עיריית פ"ת, רחוב העליה השניה 1, פ"ת. טל: 03-9052286

פקס: 03-9052616

8. בעלי הקרקע:

פרטי.

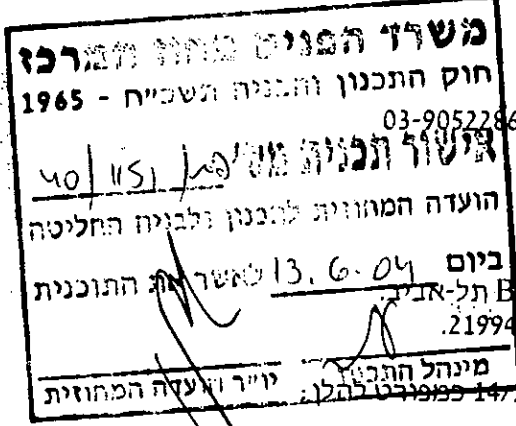
9. עורכת התוכנית:

לאה רובננקו אדריכלים בע"מ. רח' הברזל B32 תל-אביב

טל: 03-6484860, פקס: 03-6484836, רשיון 21994.

10. מטרת התכנית:

תכנית זו משנה את תוכנית מפורטת פת/1151/14



- א. שנוי השימושים מאזור תעשייה קלה לאזור תעשייה עסקים ומשרדים.
- ב. קביעת הוראות וזכויות בניה: סה"כ 300% אחוזי בניה עיקריים.
- ג. הגבהת הבנין מ-3 קומות ל-11 קומות שכוללות ק.כניסה, 9 קומות משרדים וקומה טכנית, חזית מסחרית ו-5 קומות מרתף.
- ד. קביעת הוראות בניה בנושא קוי בנין, תכסיות וכו'.
- ה. הריסת מבנה קיים

11. יחס לתוכנית המיתאר

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/2000 על תיקונה להלן: תכנית מתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו, היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

12. יחס לתכנית מפורטת בתוקף:

הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

13. רישום השטחים הציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה שתכ"ח-1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית פ"ת סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965, או ירשמו על שם העירייה בדרך אחרת.

14. התכליות המותרות: בקומת הקרקע יותרו שטחי מסחר, לובי כניסה לבנין המשרדים ושטחי שרות.

בקומות העליונות יותרו :
 מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתוחכמות ובלתי
 מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה,
 אולמות תצוגה לרהיטים, מסחר ומשרדים בכלל.

במרתפים יותרו :
 חניון, מרחבים מוגנים לפי דרישת הג"א, מתקנים הנדסיים, חדר
 מכונות וכד'.

15. הוראות בניה :

א. טבלת הוראות וזכויות בניה :

האזור	הסמון בתשריט בצבע	שטח המגרש במ"ר	תכסית	מס' קומות	שטח על קרקעי		קוי בנין			
					שטח תת-קרקעי		חזית	צד	אחור	
					שטח במ"ר	עיקרי במ"ר				שרות במ"ר
אזור תעשייה עסקים ומשרדים	סגול עם חזית מסחרית המסומנת בקו אפור	501 (שטח נטו לאחר הפקעה)	68% אחוזים משטח המגרש נטו	11 מעל הקרקע ו-5 מתחת לקרקע	1100	330 מסחר 1870 משרדים סה"כ 2200	2700 **	-	5 מ' לקומת קרקע: קו בנין 0. לשאר הקומות: 2 מ' או 0 בתאום עם אדריכל העיר	4 מ' למגרש התעשייה ו-0 למגרש מס' 2
								קו בנין למרתף 0 ***		

**** שטח המרתף המותר לקומה הוא כ-540 מ"ר וכולל את השטח שמתחת לשטח הציבורי (מגרש מס' 2) המסומן בעורף המגרש, את השטח מתחת לתחום זיקת ההנאה ולא כולל את שטח ההפקעה לרחוב זבוטינסקי (רצועת מסילה). (מגרש מס' 1).**

***** יותר קו בנין "0" למרתפים בתנאי הבטחת הנכס הגובל בו.**

ב. הוראות בנושא הרכבת הקלה :

1. סימון רצועת המסילה בתשריט מהווה סימון הרצועה המאושרת על פי תמ"מ/12/3, ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (פת/40/1151).
2. ביצוע והקמת מסילות הרכבת הקלה יהיה על פי תמ"מ/12/3.
3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לדרך, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכניות ההיתר.
4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום בלשכת רשם המקרקעין של זיקת ההנאה למעבר הציבור במפלס הקרקע בלבד. זיקת ההנאה תשמש למדרכה ו/או למפרץ לעצירת אוטובוסים.

16. אופן הבינוי :
 הקוים המתחמים את הבנין כפי שמופיע בתשריט ובנספח הבינוי מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים למגמות, אלא בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו.

17 חניית מכוניות:

- א. מס' מקומת החניה ייקבעו על ידי מנהל אגף התנועה ולשביעות רצון מהנדס העיר.
- ב. תותר חניה תת-קרקעית לטובת הבנין מתחת לשטח הציבורי המסומן בעורף המגרש. (מגרש 2).
- ג. הגישה למגרש תהיה מרחוב לפיד.
- ד. לא תותר חניה על קרקעית בתחום קו הבנין הקדמי.

18. תכנית פיתוח:

- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אשר תכנית פתוח לאותו השטח תכנית הפתוח 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.
- ב. למגרש ינתנו פתרונות חלחול באמצעי החדרה מלאכותיים ובאישור אגף תשתיות ומהנדסת העיר.
- ג. לחזית רחוב ז'בוטינסקי ינתן פס גינון ברוב של 2 מ' בתחומי המגרש ע"פ הנחיות מהנדסת העיר ובאישורה. (מעל המרתף יהיה מילוי קרקע של 1 מ' לפחות).
- פס הגינון יוכל להיות צר מ-2 מ' ואף להתבטל בתחום זיקת ההנאה למעבר הציבור.
- ד. המבנה הקיים המסומן להריסה יהרס כתנאי להיתר בניה.
- ה. חומרי הגמר של הבנין יהיו אבן ואו זכוכית ואו קירות מסך באישור מהנדס העיר.

19. **חדר טרנספורמציה:** חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבנין בקומת קרקע או במרתף תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

20. **מבנה להריסה:** לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הריסת המיבנים המסומנים בתשריט להריסה ע"י וע"ח מבקש ההיתר.

21. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

22. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק.

שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה הפתוחה-תקווה			
תכנון	שינוי מתאר פת	40	151
ביטוי מס'	מיום	6	9.8.03
החלטת המליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה למתן תוקף			
מנהל אגף לתכנון עיר	מהנדס העיר	יריב הועדה	

חתימות:

היזום:

בעלי הקרקע:

אורנה חנוני
לאור רובנו אורכלים בע"מ

המתכנן: (עורכת הבקשה)

תאריך: 30.6.04