

מחוז מרכזמרחב תכנון מקומי פתח-תקוהתכנית מפורטת מס' פת/מק/1151 / 41שינוי לתכנית מס' פת/1151 / 28

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' פת/מק/1151 / 41 שינוי לתכנית מפורטת מס' פת/1151 / 28 (להלן: "התכנית הראשית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:  
 1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").  
 2. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").  
 3. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח הבינוי").  
 4. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:500 (להלן: "נספח תנועה").
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
4. מקום התכנית: מחוז : מרכז  
 עיר : פתח תקוה  
 גוש : 6368  
 חלקה : 211  
 רח' השילוח פינת רח' מגשימים רמת-סיב - פ"ת.  
 גבולות- בצפון: רח' השילוח.  
 במערב: רח' מגשימים.  
 בדרום: חלקה 233 בגוש 6368.  
 במזרח: חלקות: 102, 103, 104, 105 בגוש 6368.
5. שטח התכנית: 5,500 מ"ר.
6. בעל הקרקע: מצפה השילוח בע"מ  
 רח' רמב"ה 2, רמת-גן טל: 03-7515432 פקס: 03-6130641.
7. יזום התכנית: מצפה השילוח בע"מ  
 רח' רמב"ה 2, רמת-גן טל. 03-7515432 03-6130641.
8. עורך התכנית: יסקי ושות' אדריכלים ומתכנני ערים.  
 א. יסקי, י. סיון, י. יסקי.  
 רח' מיטב 6, ת"א טל: 03-5681515 פקס: 03-5681516

9. מטרות התכנית:

- 9.1 שינוי הוראות בדבר בינוי:
- 9.1.1 תוספת 2 קומות לבנין כך שסה"כ הקומות יהיה 20 קומות מעל 2 קומות מסחריות ובתוספת קומות גג טכניות, מבלי להוסיף על השטחים המותרים לבנייה.
- 9.1.2 שינוי גובה הבנין מ- 110 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ל- 143.5 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ומתקנים טכניים.
- 9.1.3 הקטנת מס' המגדלים משני מגדלים למגדל אחד, שינוי צורת הבינוי וקווי הבנין, כל זאת ללא שינוי בשטחים המותרים לבנייה.
- 9.2 התאמת דרישות תקן החניה למדיניות לשכת התכנון המחוזית לאזורים מוטי תחבורה ציבורית.
- 9.3 העברת שטחי בניה בין השימושים מסחר ומשרדים.
- 9.4 איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים ללא שינוי בשטח של כל יעוד קרקע לצורך מיקום שפ"פ בצומת רח' השילוח פינת רח' מגשימים.

10. הוראות בניה:

בשטח התכנית יחולו הוראות התכנית הראשית למעט השינויים הבאים:

10.1 טבלת הוראות בניה מצב קיים:

אתר שטח פנוי לגיגון	קווי בנין		גובה	מס' קומות	סה"כ בניה + שרות עיקרי	שטח שרות		שטח עיקרי		תכנית בניה	סימון היעוד (צבע)	היעוד בתכנית: מרכז עסקים
	קדמי	צדדי				מחנת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מ"ר	%			
				6	33,000	מ"ר	%	מ"ר	%	%		
55%	0 מ' לחלקה 103	6 מ'	10	2	4,465	33,000	600	1,265	23	3,200	58	45
	4.50 מ' לדרום											
	4.50	6 מ' לקומה 6-1	110 מ' כולל אנטנות	18	22,750			6,700	122	16,050	305	45
		22-7			60,215	33,000	600	7,965	145	19,250		סה"כ

טבלת הוראות בניה מצב מוצע: 10.2

אחוז שטח פנוי בקרקע	קווי בנין		גובה מעל פני הים	מס' קומונת	סה"כ שטחי בניה (שרות + עיקרי)	שטח שרות		שטח עיקרי		תכסית בנויה	סימון היעוד (צבע)	יעוד תכנית מרכז עסקים	
	צדדי	קדמי				מתחת מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מעל מפלס כניסה	מפלס כניסה				
						מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
		עפ"י המסומן בחש"ט		6	33,000	33,000	600				80	אפור	חניה
50%	6	6 לרח' השילוח, 0 לשפ"פ, 8 לרח' מגשימים	49.5 מ'	2	6,415			2,565	47	3,850	70		מסחר
	10 לחלקה 233	0 לשפ"פ, 8 לרח' מגשימים	143.5 מ'	22	20,800			5,400	98	15,400	280		משרדים
					60,215	33,000	600	7,965	145	19,250	350		סה"כ

הערות:

1. קו הבנין למרתפים יהיה בגבולות המגרש למעט לרח' המגשימים והשילוח שם קווי המרתפים יהיו בקו זיקת ההנאה בהתאם לסעיף 4.10. ג להלן.
2. גובה המגדל לא יעלה על 143.5 מ' מעל פני הים כולל אנטנות ומתקנים טכניים והנדסיים. סה"כ יותרו 20 קומות מעל 2 קומות מסחוריות ובתוספת עד 2 קומות גג למתקנים טכניים והנדסיים.
3. לצורך החדרת מי נגר עילי למי התהום תוגבל תכסית שטח המרתפים ל- 80% משטח המגרש אלא אם יאושר פתרון חלופי אחר באישור הועדה המקומית.
4. מסחר בשטח עיקרי של עד 20% מכלל השטח העיקרי המותר בהתאם לסעיף 16.1.1 בתכנית הראשית.
5. מותרת גמישות בהקצאת השטחים בין שימושי מסחר לשימושים האחרים בהתאם לרשום לעיל:
  - א. תותר העברה של עד כל השטח העיקרי משימוש למסחר לשאר השימושים המותרים עפ"י התכנית הראשית ובמסגרת סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית.
  - ב. תותר העברת שטחי שרות מעל מפלס הכניסה ממסחר למשרדים ולהפך בשיעור שלא יעלה על 20% מסה"כ שטחי השרות מעל מפלס הכניסה המותרים ובהתאם לבינוי המוצע.
  - ג. תותר העברת שטח עיקרי לקומת מרתף עליון (מתחת למפלס הכניסה) במסגרת סה"כ השטח העיקרי המותר עפ"י התכנית הראשית.

10.3 אופן הבינוי:

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד. ניתן לבצע שינויים בבינוי בסמכות הועדה המקומית ובתנאי שיישמרו קווי הבנין והתכנית הפנויה עפ"י הוראות תכנית זו.

10.4 תנועה וחניה:

- א. תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה לרבות חפיפה בין השימושים השונים.
- ב. מיקום הכניסה/יציאה לחניה מרח' מגשימים יהיה בגבול המגרש כמסומן בנספח הבינוי ובנספח התנועה.
- ג. לא ייבנו מרתפי חניה בתחום המסומן בתשריט לזיקת הנאה לציבור באופן שתישאר מדרכה ציבורית ברוחב מינימלי של 2.5 מ'.

10.5 שלבי ביצוע:

בנוסף לשלבי הביצוע המחויבים עפ"י התכנית הראשית, מותרת הקמת הפרויקט בשני שלבים.  
שלב א' יכלול את הקמת עד 2 הקומות המסחריות, חלק מקומות המרתף, לפחות כנדרש עבור פתרונות החניה לשלב בניה זה וכן חניה זמנית במפלס הקרקע.  
שלב ב' יכלול את מגדל המשרדים ואת יתרת שטחי המרתפים כנדרש למתן חניה תת-קרקעית עפ"י הוראות התכנית הראשית.

10.6 תכנית פיתוח:

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

10.7 הוראות מיוחדות:

על אף כל האמור בכל מקום אחר בתכנית זו, גובה הבניה לא יעלה על 129 מ' מעל פני הים בתחום של 21 מ' מהישר העובר בין הקואורדינטות הבאות: 136532/166350 ו- 136425/166550. הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שרות וכל ציוד אחר המוצב על גג הבנין. נציג שר-הבטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה, אם ישתנו הנסיבות שבגינן הוטלו.

11. רישום זיקת הנאה:

תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור במפלס הקרקע עפ"י המסומן בתשריט. הבטחת הרישום של זיקת הנאה בלשכת רישום מקרקעין תהווה תנאי להיתר בניה.

12. תנאים למתן היתר בניה:

- א. אישור התכנון המוצע לצומת רחובות השילוח ומגשימים בשלב הכנת תכנית פיתוח בסעיף 10.6 לעיל.
- ב. תירשם הערת אזהרה בלשכת רישום מקרקעין בדבר זכות מעבר לציבור כאמור בסעיף 11 לעיל.

13. יחס לתכניות תקפות:

- א. הוראות תכנית מפורטת מס' פת/ 28/1151 (התכנית הראשית) בתוך גבולות התכנית הזו יישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
- ב. על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פת/ 2000 על תיקוניה להלן: "תכנית המתאר" פת/ 10/2000, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה והתגלו סתירות בין תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.

14. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

15. שיפוי:

היזם יישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית פ"ת ו/או עיריית פ"ת בגין הכנת התכנית וביצועה. לא ייצא היתר בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כנ"ל מהיזם.

16. זמן ביצוע משוער:

התכנית תבוצע תוך כ- 8 שנים מיום אישורה כחוק.

17. חתימות: *P. Hoke*  
מצפה השילוח בע"מ

יוזם התכנית: *P. Hoke*  
מצפה השילוח בע"מ

בעל הקרקע: *P. Hoke*  
מצפה השילוח בע"מ

עורך התכנית: *P. Hoke*  
יסקי ושותי אדריכלים ומתכנני ערים א.יסקי, י. סיון, י. יסקי

ועדות:

ועדה מקומית פתח-תקוה  
אישור תכנית מס' פת/מק/411/151  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 36 ביום 10.10.04

מנהל אגף זממו י"ד	מנהל אגף חקיר	מנהל אגף תכנון
-------------------	---------------	----------------

תאריך: 04.02.2004

523 / תקנונים