

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
11.12.2006  
נתקבל

מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי פת  
תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151 א' שינוי לתוכנית שינוי מתאר  
מפורטת פת/40/1151 שינוי לתוכנית מתאר פת/2000, פת/10/2000 ולתוכנית  
פת/14/1151

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151 א' שינוי לתוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151 ולתוכנית פת/10/2000 ולתוכנית פת/14/1151  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 ג' לחוק  
מתאריך 12.9.06  
יו"ר הועדה המחוזית

יד 10156

1. שם התכנית :

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

2. מסמכי התוכנית :

מסמכי התוכנית כוללים :  
א. תקנון התוכנית הערוך ב-3 עמודים.  
ב. נספח בינוי מנחה.

3. שטח התוכנית :

718 מ"ר.

4. תחולת התוכנית :

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151.

5. מיקום הפרויקט :

רח' זיבוטינסקי בין רחוב המגשימים לרחוב הסיבים.

6. גושים וחלקות :

גוש : 6368 חלקה : 56.

7. היזם :

הועדה המקומית פתח תקוה, רחוב העליה השניה 1, פ"ת. טל : 03-9052286  
פקס : 03-9052616

8. בעלי הקרקע :

שועלי אברהם.

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 שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151 כמפורט להלן :

- שינוי בהתפלגות זכויות הבניה בין שטחים עיקריים לשטחי שרות על קרקעיים.
- הגבהת הבנין מ-11 קומות ל-12 קומות עיליות.
- ותוספת קומה תת קרקעית מ-5 קומות ל-6 קומות.
- תוספת שטחי שרות למרתפים עבור חניות.
- תוספת 100 מ"ר עיקרי בגין זיקת הנאה למעבר הציבור בתכנית פת/40/1151.

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 לתכניות מפורטות בתוקף :

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

13. התכליות המותרות : ע"פ תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151.

14. הוראות בניה :

א. טבלת הוראות וזכויות בניה מצב קיים ע"פ תוכנית שינוי מתאר מפורטת פת/40/1151 :

קוי בנין			שטח תת-קרקעי במ"ר		שטח על קרקעי במ"ר		מס' קומות	תכסית	שטח המגרש במ"ר	הסמון בתשריט בצבע	האזור
אחור	צד	חזית	שטח תת-קרקעי במ"ר		שטח על קרקעי במ"ר						
			שרות במ"ר	עקרי במ"ר	שרות במ"ר	עיקרי במ"ר					
4 מ' למגרש התעשייה 0-1 למגרש מס' 2	לקומת קרקע: קו בנין 0. לשאר הקומות: 2 מ' או 0 בתאום עם אדריכל העיר	5 מ'	2700 **	-	1100	330 מסחר 1870 משרדים סה"כ 2200	11 מעל הקרקע 5-1 מתחת לקרקע	68% אחוזים משטח המגרש נטו	501 (שטח נטו לאחר הפקע ה)	סגול עם חזית מסחרית המסומנת בקו אפור	אזור תעשייה עסקים ומשרדים
קו בנין למרתף 0 ***			סה"כ 2700		סה"כ 3300						

\*\* 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.

15. הוראות בניה :

א. טבלת הוראות וזכויות בניה מצב מוצע :

קוי בנין			שטח תת-קרקעי במ"ר		שטח על קרקעי במ"ר		מס' קומות ****	תכסית	שטח המגרש במ"ר	הסמון בתשריט בצבע	האזור
אחור	צד	חזית	שטח תת-קרקעי במ"ר		שטח על קרקעי במ"ר						
			שרות במ"ר	עקרי במ"ר	שרות במ"ר	עיקרי במ"ר					
4 מ' למגרש התעשייה 0-1 למגרש מס' 2	לקומת קרקע: קו בנין 0. לשאר הקומות: 2 מ' או 0 בתאום עם אדריכל העיר	5 מ'	3240 **	-	550	430 מסחר 2420 משרדים סה"כ 2850	12 מעל הקרקע 6-1 מתחת לקרקע	56%-68% אחוזים משטח המגרש נטו	501 (שטח נטו לאחר הפקעה)	סגול עם חזית מסחרית המסומנת בקו אפור	אזור תעשייה עסקים ומשרדים
קו בנין למרתף 0 ***			סה"כ 3240		סה"כ 3400						

\*\* 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.

\*\*\*\* תותר קומה טכנית מעל למס' הקומות המופיע בטבלה, וכן תותר קומה מסחרית חלקית נוספת בתחום חלל קומת הקרקע.

16. עתיקות: כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מינהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.

17. היטל השבחה: היטל השבחה יהיה ע"פ ההסכם שקיבל תוקף של פסק דין.

18. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות השטחים הציבוריים תוך 5 שנים.

חתימות:

היום:

בעלי הקרקע:

לאור דיון ומתקן אורה לליין בע"מ

המתכנן: (עורכת הבקשה)  
6/12/2006

חוק התכנון והבניה תשס"ה - 1965	
ועדת משנה	
לתכנון ולבניה פתוח-תקווה	
תכנית שינוי מתאר פח / 1151 / 40/א	בישיבה מס' 40
מיום 6.11.05	הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ולבניה לשינון התוכנית
מנהל יעוץ לתכנון עיר	מנהל תכנון עיר