

26/254/1 בית ארקא

4.12.2008

נבדה וניחו להפקיד לאשה

מחוז: המרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח-תקווה

החלטת הועדה המחוזית / משה מיום 22.6.08

25.12.08
תאריך מתכננת המחוז

"תכנית מתאר ומפורטת מס' פת/93/1241"

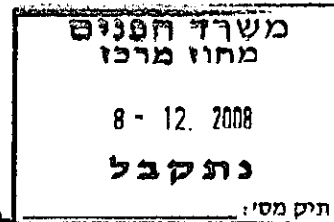
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה

בית ארקא פתח-תקווה

שינוי לתכנית מתאר פת/2000,

לתכנית פת/77/1241 ולתכנית פת/77/1241'



יוזם התכנית:

ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ

רחוב ההגנה 40 ראשון-לציון

טלפון: 03-9614144

בעלי הקרקע:

ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ

רחוב ההגנה 40 ראשון-לציון

טלפון: 03-9614144

עורך התכנית:

י. קומט אדריכלים בע"מ

רשיון מס' 24868

רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים מיקוד 53583

טלפון: 03-7326350 פקס: 03-7325079

מהדורה:

9

תאריך:

יולי 2001

עדכון:

דצמבר 2008



1.	כללי
1.1	<u>שם התכנית</u> : תכנית זו תקרא "תכנית מתאר ומפורטת מס' פת/93/1241" תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה - בית ארקא פתח תקוה שינוי לתכנית מתאר פת/2000, לתכנית פת/77/1241 ולתכנית פת/77/1241 א'.
1.2	<u>מסמכי התכנית</u> : המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: - <u>הוראות הכוללות</u> 11 עמודים כתובים. - <u>תשריט בקני"מ 500 : 1</u> . - <u>נספח בינוי מנחה בקני"מ 500 : 1</u> . - <u>נספח תנועה בקני"מ 500 : 1</u> . כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה
1.3	<u>גבולות התכנית</u> : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
1.4	<u>שטח התכנית</u> : 10.82 דונם.
1.5	<u>תחולת התכנית</u> : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
1.6	<u>מיקום התכנית</u> : רחוב אפעל מס' 36 אזור התעשייה קרית אריה פתח תקוה.
1.7	<u>גושים וחלקות</u> : גוש: 6194 חלקות: 180, 142, 245, 247 (חלק), 246 (חלק), 192 (חלק)
1.8	<u>היוזם</u> : ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ רחוב ההגנה 40 ראשון-לציון טלפון: 03-9614144
1.9	<u>בעלי הקרקע</u> : ארקא השקעות (נדל"ן) בע"מ רחוב ההגנה 40 ראשון-לציון טלפון: 03-9614144
1.10	<u>עורך התכנית</u> : י. קומט אדריכלים בע"מ רח' תפוצות ישראל 6 גבעתיים מיקוד 53583 טלפון: 03-7326350 פקס: 03-7325079

1.11 מטרות התכנית : א. תוספת זכויות בניה מ- 260% מעל לקרקע ל- 350% שטח עקרי

ב. תוספת מבנה

ג. תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז'

לחוק התכנון והבניה.

ד. קביעת הנחיות והוראות בניה

1.12 יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית

פתח-תקווה מס' פת/2000 על תיקוניה, (להלן :

"תכנית המתאר").

במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו הוראות

תכנית מתאר מקומיות או מפורטות אחרות, תגברנה

הוראות תכנית זו.

1.13 יחס לתכנית מפורטת בתוקף : הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית

אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו

ישארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

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

2.1 טבלת אזורים וזכויות הבנייה - מצב קיים

אחוזי בניה (4)										מספר קומות וגובה בניה		מספר מדרגות	שטח בתכנית (דונם)	% משטח התכנית	שטח מדרגות	היסמון בתשריט בצבע	ייעוד
קוי בנין (מעל מפלס הבנייה) (3)		תכנית		סה"כ בניה (עיקרי + שירות)		מתחת מפלס הבנייה (1)		מעל מפלס הבנייה (1)		גובה (2)	מס' קומות						
חזית	חזית	חזית	חזית	מירבית (5)	סה"כ בניה (עיקרי + שירות)	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	גובה (2)	מס' קומות	מספר מדרגות	שטח בתכנית (דונם)	% משטח התכנית	שטח מדרגות	היסמון בתשריט בצבע	ייעוד
אחורית (7)	15.0 מ' מעל מפלס	5 מ' עד מפלס +15.0	5 מ' עד מפלס +15.0	55% לקומות הקרקע	562%	240%	10%	52%	260%	120 מ'	26	101 (6)	7.819	72.26%		סגול	תעשייה היי-טק
±0.00	מעל מפלס +15.0	10-15 מ' מעל מפלס +15.0	10-15 מ' מעל מפלס +15.0	26% קומות ראשונות								301 (6)	0.814	7.52%		ירוק מותחם ירוק כהה	שפ"פ (6)
לא תותר כל בניה																	
9.65%																	
1.044																	
201																	
פסים אדומים																	
באלכסון																	
חום																	
401																	
0.731																	
6.75%																	
402																	
0.413																	
3.82%																	
100%																	
10.821																	

הערות:

- (1) תותר גמישות בהעברת זכויות הבניה בין הקומות (עיקר+שרות) עפ"י הוראות תכנית פ"ת 10/2000.
- (2) גובה מירבי לא כולל מתקנים טכניים למיכון על הגג, (חדר מכונות) וחדרי מדרגות.
- (3) יותר קו בנין אפס לקומות המרתף בכל החזיתות, (למעט חזית אחת שתהיה בנסיונה של 1.0 מ', כמצוין בתשריט) תוך הבטחת הנכס הגובל מבחינה סטטית וינתנו פתרונות ניקוז והחלוחל מי גגר שיאוששו עפ"י אגף המים בעיריית פ"ת.
- (4) אחוזי הבניה ייגזרו משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (5) אחוז התכסית יהינו משטח המגרש לתעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (6) השפ"פ מס' 301 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש מס' 101.
- (7) קו בנין מציר קיים דרך מהירה מס' 4 : מתחת למפלס הכניסה 49 מ', מעל למפלס הכניסה 59 מ'.

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

3.1 טבלת אזורים וזכויות הבנייה - מצב מוצע

[illegible]

הערת:

- (1) תותר העברת זכויות בניה מעל מפלס הכניסה ומתחת למפלס הכניסה שלא תעלה על 5% ובהתאם להוראות תכנית פ"ת/2000/ד'.
- (2) גובה מירבי לא כולל מתקנים טכניים למיכון על הגג, (חדר מכונות) וחדרי מדרגות.
- (3) יותר קו בנין אפס לקומות המרתף בכל החזיתות, (למעט חזית אחת שתהיה בנסיגה של 1.0 מ', כמצוין בתשריט) תוך הצטוות הנכס הגובל מבחינה סטטית ולמעט קו הבנין בחזית המערבית של הפרויקט.
- (4) אחוזי הבניה ייגזרו משטח המגרש תעשייה היי-טק משרדים מסחר מרכז רפואי מרפאות מוסדות חינוך להשכלה גבוהה בלבד (מכללות) + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (5) אחוזי התכנסות יזונו משטח המגרש תעשייה + שטח השפ"פ הצמוד לו.
- (6) השפ"פ מס' 301 מהווה חלק בלתי נפרד ממגרש התעשייה מס' 101.
- (7) לא תותר כל בניה בפרוודור התנסי
- (8) קו בנין מצר מעקב בטון דרך מהירה מס' 4: יהיה: 49 מ' לקו בנין מתחת מפלס ± 0.00 (מטר משפת הדרך) 59 מ' לקו בנין מעל מפלס ± 0.00 (25 מטר משפת הדרך).
- (9) הזכויות הנוספות מעבר למאושר בתכנית פת/77/1241 לשטחים עיקריים יוכלו לקבל היתר בניה כשנתיים לפני הפעלת הקו האדום -- קביעת המועד תהיה בהתייעצות עם משרד התחבורה ובאישור מתכנן המחוז.
- (10) תמהיל השימושים והיעדים המותרים ליעוד תעשייה יהיה כמפורט ברישומי התכליות המותרות בסעיף 4, יהיה גמיש ויבקע לעת הוצאת היתר הבניה.
- (11) בתחום שבין קצה הדרך לבין קו הבנין מתחם מפלס ± 0.00 : יעד קצה דרך מהירה מס' 4 תאסר כל בניה למעט זו הנדרשת להנחת קו הדלק (או תניה מתחת לתחום השפ"פ).
- (12) אי התאמה בשטחים המדוברים בין השטחים שבתשריט חלוקה לצרכי רישום, אשר יוגש לרישום, לבין השטחים בתכנית זו, לא תחשב כסטייה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה תשיכ"ה-1965.

4. התכליות המותרות בייעודי הקרקע והוראות בניה

4.1 אזור תעשייה

א. התכליות והשימושים המותרים:

1. מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות עתירות ידע, תעשיות מתוחכמות ובלתי מטרידות באישור היחידה לאיכות הסביבה, משרדים למפעלי התעשייה.
 2. משרדים.
 3. מרכז רפואי (מרפאות).
 4. מסחר - בשעור של עד 20% מהשטח העקרי בבנין לרבות: אולמות ישיבות ואירועים, חדרי אוכל, מזנונים ומסעדות לשרות העובדים, ואולמות תצוגה.
 5. מוסדות חינוך להשכלה גבוהה בלבד (מכללות).
 6. חניה.
- ב. שימושים מותרים בקומות מרתף: חניה, חצר משק, חדרי אשפה, מיכון, פריקה וטעינה, מקלטים או מרחבים מוגנים לפי דרישות הג"א, מחסנים (להוציא אחסון חומרים מסוכנים כהגדרתם על פי החוק).

ג. שפ"פ.

תכליות המותרות בשפ"פ:

1. גינון.
 2. אלמנטי מים ופיסול דקורטיביים.
 3. אלמנטי תאורה.
 4. גגוני כניסה, הצללה, פרגולות וכד'.
 5. מתקנים טכניים כגון: צוברי גז, מיכלים וכד', בתנאי שיובטחו הסתרתם ושילובם בפיתוח – תת קרקעיים.
 6. תותר הקמת קומות מרתף לצורך חניה ומחסנים, ע"פ קוי הבנין במסגרת זכויות הבניה ע"פ סעיף 3.1 שלעיל.
- ד. לא תותר בניה למטרות שימוש עיקרי בשפ"פ.
- ה. שטח השפ"פ לא יפחת מ- 0.82 דונם.
- ו. מפלס השפ"פ יהיה הגבוה מפלס ממוצע של הרחוב תוך מתן גמישות ל- ± 1.5 מ'.
- ז. תרשם זיקת הנאה לציבור בשטח השפ"פ, במפלסים שמעל הקרקע.
- ח. תמהיל השימושים יהיה גמיש ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.

פרוזדור הנדסי**5.**

- 5.1 הפרוזדור ההנדסי הנו רצועה לאורך כביש גהה פנויה מכל מבנה או תשתית על או תת קרקעי המיועדת לצורך הנחת/תחזוקת קו דלק וגז רצועה זו תופקע לזכות חברת קו מוצרי דלק בע"מ, לגבי רצועה זו יחולו ההנחיות הבאות :
- 5.1.1 אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קוי דלק ללא הסכמת חברת קו מוצרי דלק בע"מ.
- 5.1.2 רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא 5 מ' לפחות משני עברי קוי הדלק (10 מ' לפחות).
- 5.1.3 אין לבצע כל עבודה בתחום הרצועה הנ"ל לפחות 10 מ' מכל צד של הצינור, למעט בניה לצורך קו הדלק ולאחר קבלת אישור תש"נ.
- 5.1.4 אין להניח צנרת או כבלים בתחום רצועת קוי הדלק לאורכה.
- 5.1.5 קיר מרתף הבנין, הקרוב לרצועת קוי הדלק יורחק 5 מ' לפחות מקצה הרצועה ויבנה מבטון מזוין, ללא פתחים ויבודד ע"י יריעה עמידה לדלק (למקרה של דליפה).
- 5.1.6 צנרת מקבילה או חוצה מתכתית עד למרחק של 25 מ' מכל צד של קוי הדלק תוגן בהגנה קתודית ו/או תשולב בהגנה קתודית של תש"נ.
- 5.1.7 עמודי מתח גבוה ועליון יורחקו מקו הדלק למרחקים בהתאם להנחיות מומחים, ולא פחות מ- 5 מ' מקצה רצועת קוי הדלק.

- 6. חניה**
- 6.1 חניה תינתן בתחום המגרש בהתאם לנספח התנועה.
- 6.2 החניה לפריקה וטעינה תהיה מתחת למפלס הכניסה.
- 6.3 תותר חניה תת קרקעית בקו בנין 0 מתחת לשפ"פ כל עוד ינתנו פתרונות ניקוז וחלחול מי נגר שמעל לאישור היחידה לאיכות הסביבה בעירית פתח-תקווה.
- 6.4 תקן החניה מעבר לזכויות הקיימות לשטחים עיקריים (בתכנית פ"ת/77/1241 א") 270% עיקרי, יהיה 125 : 1 .
- 6.5 תקן חניה ליעודים המאושרים יהיה בהתאם לתקן החניה התקף ליום הוצאת ההיתר ובהתאם לשימושים המבוקשים בהיתר הבניה.
- 6.6 מתן מקומות חניה מעל לדרישות תקן המקסימום ומעל למספר מקומות החניה הדרוש עפ"י התקן שבתוקף עבור זכויות הבניה המאושרות תהווה סטיה נכרת.
- 7. אשפה**
- בשלב בקשה להיתר יש לקבל אישור והנחיות לתכנון מאגף תברואה תעשיה בעירית פתח-תקווה.
- 7.1 התכנית לאישור תוגש על גבי תכנית סניטרית מאושרת.
- 7.2 יש להשאיר מקום לדחסן קרטונים במידות 2 מ' על 2 מ' בחצר משק.
- 7.3 יש לדאוג לריכוז אשפה קומתי.
- 8. הוראות איכות הסביבה**
- הוראות פ"ת/2000 והנספח הסביבתי יחולו על תכנית זו.
- טרם קבלת היתר בניה יוגשו ליחידה לאיכות הסביבה העירונית המסמכים הבאים :
- 8.1 תכנית עם ציון מקום למפריד שומן בנוי.
- 8.2 תכנית עם פירים פנימיים אליהם יוכלו להתחבר עסקים שיוצרים מטרדי ריח וזיהום אויר.
- 8.3 תכניות וחישובים של אוורור החניונים התת-קרקעיים.
- 8.4 המיגון אקוסטי. על תוספת הבניה שבתכנית זו במידה וידרש יהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה והוצאות המיגון יחולו על יזם התכנית ויהוו חלק מהיתר הבניה.

9. הוראות משרד הבריאות

- 9.1 מערכות מים – תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכות אספקת המים לשתייה לבין מערכות אספקת המים שאינם לשתייה. בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח).
- 9.2 הנחיות משרד הבריאות לתכנון אזור מסחרי -
- תבוצע הפרדה בין שטח מסחרי ושטח משרדים יתוכננו כניסות נפרדות לאגפי המשרדים ולאגף העסקים, לכל חנות במבנה תהיה גישה מהחצר או מאזור פריקה וטעינה.
 - יתכננו ביתני אשפה עבור חנויות מזון.
 - לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, ולמעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- 9.3 הקמת מרכז רפואי יהיה בהתאם לאישור משרד הבריאות.

10. תכנית פיתוח

תנאי למתן היתר בניה היינו הכנת תכנית פיתוח למגרש ואישורה 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 מגוון.
 תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

11. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.

12. מבנים להריסה

לא יוצאו היתרי בניה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר פינוי והריסת
 כל המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 ההוצאות הכספיות עבור הפינוי חולו על מבקש היתר הבניה.

13. חדר טרנספורמציה

ימצא בתוך הבניינים, בתאום ובאישור חברת החשמל והיחידה הסביבתית בעיריית פתח
 תקוה.

14. תנאי למתן היתר בניה

14.1 הכנת תכנית פיתוח.

14.2 אישור משרד הבריאות לביוב מים ותברואה.

15. מועד ביצוע התכנית

תוך 10 שנים.

חתימות:

אדוקא
השקטות (ול"ז) כע"מ

יוזם התכנית:

אדוקא
השקטות (ול"ז) כע"מ

בעל הקרקע:

י. קומיט
אדריכלים אג"מ

עורך התכנית: