

13.05.2018

לכבוד: MSN ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ

הנידון: גוש 6368, חלקה 177-178, רח' הביטחון 10-12 פתח תקווה - סטאטוס פרוייקט

1. אפיון המבנה ע"פ תב"ע פת/מק/29/1151:
 - א. ייעוד הקרקע: ע"פ פת/2000, תעשייה או משרדים הקשורים לתעשייה, מוסדות כספיים, מסחר תומך לשימושים המותרים. ע"פ פת/10/2000, מחקר ופיתוח, תעשיית אלקטרוניקה, תעשיות מתחכמות, ומשרדים למפעלי תעשייה.
 - ב. שטחי בנייה מותרים: 5,200 מ"ר עיקרי ו 1,040 מ"ר שירות בשש קומות מעל הקרקע, 2,058 מ"ר בתת הקרקע.
 - ג. קווי בנייה: קו אפס לצפון ומערב, 4 מ' לדרום ומזרח. קו אפס בין החלקות.
 - ד. ב 25.02.2018 התקבל תיק בניין המאשר את סעיפים א'-ג'.
2. מדיניות הועדה לאזור מבחינת יעודי קרקע, ע"פ תקדימים: לאשר משרדים.
3. תהליך הטיפול מול העירייה:
 - א. בתאריך 26.09.17 הוגשה בקשה לתיק מידע. בשל השינויים שחלו באזור ממועד אישור תכנית פת/מק/29/1151 הגדירה העירייה קווי בניין שונים מאלו המופיעים בתב"ע, כאלו שאינם מאפשרים מיצוי זכויות.
 - ב. לאחר מספר פגישות במחלקת מדידות של העירייה והצלבת מידע מתכניות חניה ישנות ומסמכי שמאות אישרה העירייה את קווי הבניין המופיעים בתב"ע.
 - ג. בתאריך 19.12.17 הוגשה בקשה חוזרת לתיק מידע בהתאם.
 - ד. בתאריך 24.01.18 התקיימה פגישה עם מחלקת החניה של העירייה, הוגדר תקן חניה ע"פ מרחק מציר מתע"ן, 1 מקום חניה ל 120 מ"ר. קרי: 52 מקומות חניה, בתוספת חניות לנכים ע"פ תקן.
 - ה. בתאריך 25.02.2018 התקבל תיק מידע.
 - ו. ב 11.03.2018 נערכה פגישה עם מנהלת אגף הרישוי. היא הציגה גישה חיובית לגבי השימושים המבוקשים (משרדים ומסחר) וההקלות המופיעות בסעיף 4.ג.
 - ז. ב 18.03.2018 נערכה פגישה עם מחלקת דרכים, נדרשנו לאישור מחלקת תנועה להעברת הרמפה לחלק המזרחי של המגרש ולאישור כריתת העצים בכניסה המתוכננת אליה.
 - ח. ב 21.03.2018 התקבל אישור מחלקת תנועה להעברת הרמפה לחלק המזרחי של המגרש.
 - ט. ב 27.03.2018 התקבל אישור מחלקת גנים ונוף לכריתת העצים מסעיף ז.
 - י. ב 11.04.2018 התקיימה פגישה עם מחלקת שפ"ע לצורך מציאת ואישור פתרון לדחסנית(תמוקם בקצה הירידה לחניון 1- מחוץ לקו בניין)
 - יא. ב 07.05.2018 התקיימה פגישה אצל אדריכלית העיר להתחלת תהליך אישור להגשה, נקבע כיוון מועדף לכניסה לבניין(מערב) והנחיות לטיפול בקרקע וחיבור הבניין עם הרחוב.
 - יב. ב 10.05.2018 הוגש תצ"ר.
 - יג. ב 10.05.2018 התקבל אישור עקרוני להעברת שטחים בהיתר מחלקה 165 לתת הקרקע לצורך הגדלת החניון

4. תהליך התכנון:

- א. בתאריך 11.01.18 הוצגה תכנית קומה טיפוסית למזמין. נעשו שני סבבי עדכונים ותיקונים עד לאישורה בתאריך 22.01.18.
- ב. בתאריך 05.04.2018 הסתיים התכנון הראשוני של כל קומות הבניין, בהתאם להנחיות יועצי: קונסטרוקציה, חניה, חשמל, מ.א, אינסטלציה(חלקי)
- ג. כרגע נעשית התאמה של תכנון החניון בהתאם לשטחים שנוספו עבורו, ולהנחיות יועצי החשמל והאינסטלציה(מאגרי מים, חדרי חשמל)
- ד. כרגע מתוכננת תכנית הפיתוח ע"פ הנחיות אדריכלית העיר
- ה. הקלות:

1. הקלה מינימאלית בגובה המבנה (כ- 1 מטר) לטובת תקרות גבוהות בקומות המשרדים.
2. הקלה להעברת רמפת החניה לצדו המזרחי של המבנה לטובת חזית מסחרית פינתית ורציפה לדרום ומערב.
3. הקלה לקבלת שטח המחסן התפעולי בקומת הקרקע כשטח מסחר(164 מ"ר).
4. הגשת המבנה בייעוד משרדים עם מסחר בקומת הקרקע.
5. הקלה 6% לשיפור תכנון קומת הגג
6. הקלה בשטחי תיעול ושימוש בהחדרה בכפוף להנחיות הידרולוג(מקובל באזור תעשייה)

5. לסיכום :


- א. תכנון הפרויקט להקמת בנין משרדים בן 6 קומות, הכולל קומת מסחר ובנוסף 2 קומות מרתפי חניה(מתחת לקרקע), נמצא בשלבי הכנת היתר ע"פ תב"ע מאושרת / קיימת, ותיק מידע.
- ב. התקיימו מס' פגישות עם נציגי מחלקות שונות בעיריית פ"ת, החל תהליך פרהרולינג עם אדריכלית העיר, אביטל עוז.
- ג. תוכניות הקומות קיימות ותעודכנה ע"פ צורך ודרישות תוך כדי תנועה. בוצעה התקשרות ומינוי היועצים והמתכננים המקצועיים הדרושים לשלב זה, ואנו פועלים לצירוף צוות המתכננים והיועצים הנוספים הדרושים להמשך התכנון, ולצורך קידום התכנון המפורט ומילוי הדרישות להגשת היתר בניה.
- ד. אנו עובדים על הכנת היתר בהתאם להנחיות תיק המידע והמחלקות השונות, תוך הטמעת דרישות יועצים מקצועיים. התקבלו הערות מאדריכלית העיר ואנו עובדים על הטמעתן וקידום התכנון להמשך תהליך האישור של אדריכלית העיר להגשה.

6. צפי לויז :

- א. סיום תכנון ראשוני: 25.03.2018, הסתיים
- ב. סיום תכנון להגשה להיתר: 17.05.2018
- ג. התחלת טעינת בקשה להיתר במערכת המקוונת: 30.06.2018
- ד. קבלת היתר(עם תלות בוועדה): 30.01.2019

בברכה,

אדר' איה אלכסנדר
אלכסנדר אדריכלים


אדריכלים
מוזיר יעקב 2 תל-אביב