

29.10.96

1

12
התקן
מ/ת
12/10/96

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי פתח-תקווה
תכנית שינוי מתאר לתכנית מתאר פתח-תקווה
שינוי לתכנית מתאר מספר פתח-תקווה 2000

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית פתח-תקווה
2. תשריט: התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקני"מ 1:250 ו-1:100 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית: 1,360 מ"ר
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף לתכנית.
6. גושים וחלקות: ✓ גוש 6386 חלקות 67, 68
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה והבעלים.
8. בעלי הקרקע: מגרש 68 - מרחבי השרון בע"מ רח' דב גרונר 6 בני ברק.
מגרש 67 - קוסטרינסקי מרגלית, מנחם אברהם ע"י מיופה כח עו"ד אסתר סגל.
9. מחבר התכנית: קיקה ברא"ץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' מוזיר 2 תל-אביב 62963 טל. 03-5463389 פקס. 03-449184
10. מטרת התכנית: א. שינוי הבינוי ממגורים לבית אבות סיעודי ושיקומי
ב. חלוקה שונה של שטחי הבניה הכוללים.
ג. שינוי בקו בנין.
11. יחס לתכנית מתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר פתח-תקווה מס' פתח-תקווה 2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה ולא שונו בתכנית זו.
12. יחס לתכניות מפורטות בתוקף: תכניות מפורטות בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף, לפני שתכנית זו קבלה תוקף, תשארנה בתוקף, מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.
13. רישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"י עיריית פתח-תקווה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

גאורג-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

14. האזורים והוראות הבנייה: בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי בניה.

האזור	הסימון בתשריט בצבע	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה עיקרי מקסימלי בקומה ב- %	מס' קומות	סה"כ שטח עיקרי ב- %	סה"כ שטח שירות במ"ר	קווי בניין *		
							חזית	צד	אחורי
אזור מגורים/ בית אבות סיעודי	כחול	לפי תשריט	40% בקומה	+ 4 קומה חמישית חלקית + קומת קרקע + מרתף	200%	בקומת קרקע- + 35% חניה מפולשת 15% לקומה בקומות א-ה, סה"כ 75% בקומות מרתף בשטח המגרש	5	3.60 או 0	5.40

- הערות: 1. ניתן לבנות בקו בנין 0 בין שתי החלקות המקוריות.
2. תותר בנית מרתפים בכל גבול המגרש.
3. יותרו בליטות לחלונות בגובה 130 ס"מ בקו תחתון 90 ס"מ. בכל קומה יבלטו כ- 100 ס"מ מקו הבנין.

15. אופן הבנין: הקוים המתחייבים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמת התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות שלא ייחשבו לשינוי תכנית בניין ערים, ובתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים.

16. חניה: בהתאם לתקן ולשביעות רצון מהנדס העיר.

17. משך ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

18. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה ע"פ החוק.

19. הוראות איכות הסביבה: בהתאם להוראות איכות הסביבה הנספחות לתקנון.

20. תכניות פתוח: אישור תכנית פיתוח יהיה תנאי למתן היתר בניה.

21. שטחי השירות כוללים: מדרגות, מעליות, מבואות, מרתפים, חדרי שירות כלליים לרבות חדרי אשפה, גז, מתקנים טכניים, מחסנים, מרתפים, וכד'. חדרי שירות קומתיים לרבות: מטבח מחלקתי, חדר כביסה, חדר כלים, חדר אמבטיה מחלקתי, חדר יום ואיזורי הסבה.

22. 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 יחולו על מבקש היתר הבניה.

נספח איכות הסביבה לחוכנית פת/מק/1201/54

- א. שמושים - 1 בית אבות יאוכלס בחולים סיעודיים בתפוסה של עד 50% בלבד.
2 השימוש בגג יעשה אך ורק בחלקו הקדמי ובצורה שלא תגרום למטרדי רעש לשכנים.
- ב. רעש - 1 יותקנו חלונות מבודדים אקוסטית (חלונות כפולים) בכל הפתחים הפונים לבנייני המגורים הסמוכים (בכל הכיוונים למעט כיוון הרחוב).
2 טרם מתן היתר בניה יוגש ליחידה לאיכות הסביבה דו"ח אקסוטי שיבחן את השפעת הפרוייקט ומתקניו על סביבתו. לאחר אישורו ישמשו המלצותיו כתנאים להיתר בניה.
3 המתקנים ההנדסיים על הגג ימוגנו אקוסטית וימוקמו בחדר סגור.
4 הגדר האחורית תהיה לפחות בגובה 2 מ' ובנויה בצורה דקורטיבית לכיוון בית השכנים.
- ג. הסחרה - 1 יותקנו מסתורים על חלונות חדרי המגורים של החולים הטיעודיים כדי למנוע קו ראייה בין החדרים לדירות הסמוכות.
2 פינוי המחס יעשה בצורה שתהיה מוסתרת מזירות השכנים.
- ד. ריחות - לא יגרמו מטרדי ריח מן הפרוייקט. לפני מתן היתר הבניה יוצג ליחידה לאיכות הסביבה פתרונות לריחות לאשורה.
- ה. אשפה - כלי האצירה לפסולת יהיו מקורים ומוסתרים מהדירות השכנות. טרם הוצאת היתר בניה יוצג פתרון לפינוי פסולת רפואית לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

אישורים וחתימות

היוזמים : _____ תאריך _____

בעל הנכס : _____ תאריך _____

מחבר התכנית : _____ תאריך _____

הועדה המקומית
לתכנון ובניה פי"ת : _____ תאריך _____

הועדה המחוזית
מחוז מרכז : _____ תאריך _____

226-02

