

רובננקו מכבים תקנות-3

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי פתח-תקוה

תכנית שינוי פת/מק/2/765

שינוי לתכנית מתאר פת/2000, ולתכנית פת/765

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר פת/מק/2/765.

2. מסמכי התכנית: (א) התקנון.
(ב) התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בקנה מידה 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
(ג) נספח תנועת.

3. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה המצורף לתכנית.

4. שטח התכנית: 7.171 דונם.

5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

6. השכונה הרחוב ומספרי הבתים: רח' מכבים פינת רח' שטמפפר.

7. גושים וחלקות: גוש: 6361 חלקה: 444;443

8. היוזם: שמואל רובננקו בע"מ.

9. בעלי הקרקע: שמואל רובננקו בע"מ רח' חיים עוזר 31 פ"ת.

10. מחבר התכנית: אדריכל ד. גולדוטר כתובת: בן צבי 10 פ"ת.

11. מטרת התכנית: תכנית זו בא לשנות תכנית מפורטת מקומית פתח-תקוה:

(א) הגדלת יח"ד מ-96 ל-160 ללא שינוי בסה"כ שטח הבניה המותרים בתוכנית.

(ב) תוספת קומות מ-12 קומות ל-14 קומות.

(ג) תוספת ארקדה לכוון רח' מכבים.

(ד) הבלטת גזוזטראות עפ"י התקנות.

12. יחס לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פ"ת מס' פת/2000 על תיקונה להלן תכנית המתאר. במידה ולא שונו בתכנית זו.

13. יחס לתכנית מפורטת בתוקף: תכנית מפורטת בתוך גבולות התכנית אשר קבלו תוקף לפני שתכנית זו קבלה תוקף, מלבד הפקעות נוספות לצרכי ציבור.

14. האזורים והוראות הבניה: בשטח התכנית תחולנה הוראות הבאות ביחס לחלוקה לאזורים ואחוזי הבניה.

מצב קיים

יחיד	קווי בנין			קומות	סה"כ שטח בניה במ"ר			שטח מגרש	תכסית	הסימון בתשריט בצבע	איזור מגורים
	ש.צ.פ	ש.ב.צ.	חזית		שירות	עיקרי	מפלס				
96	עפ"י תשריט			12 קומות מעל ק. מסחר+ק. עמודים+ ח.על הגג	9000 1400 5000	16159 2800	מעל מפלס כניסה מגורים מסחר מתחת מפלס הכניסה	5188	78%	צהוב מותחם כתום	מגורים ג' + חזית מסחרית

מצב מוצע

יחיד	קווי בנין			קומות	סה"כ שטח בניה במ"ר			שטח מגרש	תכסית	הסימון בתשריט בצבע	איזור מגורים
	ש.צ.פ	ש.ב.צ.	חזית		שירות	עיקרי	מפלס				
160	עפ"י תשריט			14 קומות מעל ק. מסחר+ק. עמודים+ ח.על הגג	9000 1400 5000	16159 2800	מעל מפלס כניסה מגורים מסחר מתחת מפלס הכניסה	5188	78%	צהוב מותחם כתום	מגורים ג' + חזית מסחרית

תותר בניית גזוזטראות החורגות מקו בנין עפ"י התקנות.
תותר בניית חניון תת קרקעי מתחת לש.צ.פ. ובגבולות המגרש.
תותר הקמת גלריות באנויות.



15. שטחי שירות: שטחי השירות מיועדים לחניות מקורות, מערכות, חדרי מכונות, מחסנים, מעברים מקורים, חדרי מדרגות, מבואות וממד"ים.
16. אופן הבינוי: הקוים התוחמים את הבנינים כפי שמופיעים בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית לאשר הקלות למגמות אלה בתנאי שישמרו המרווחים החוקיים בין הבנינים, תכסית קוי בנין ואחוזי בניה.
17. חניית מכונות: מקומות החניה יקבעו עפ"י תקן החניה המופיע בחוק התכנון והבניה בעת הוצאת היתר הבניה ולשביעות רצון מהנדס העיר. לעת מתן היתר בניה החניות שמתחת לש.צ.פ. והמרתף בקו הבניין יאושרו עי מהנדס העיר במידת הצורך.
18. תכנית פתוח: לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, גדרות, קירות תומכים, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.
19. היטל השבחה: הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה כחוק.
20. תכליות ושימושים: בקומה מסחרית ינתן אישור למסחר קימעונאי.
21. איכות הסביבה: אשפה - מיקום כלי האצירה לפסולת של החלק המסחרי יהיה מקורה ויהווה חלק מן המבנה. שטחי הפריקה והטעינה יהיו תת קרקעיים. רעש' - לא תותר התקנת מנועים (למעט מנועי מזגנים) על הקירות החיצוניים של הבנין. מזגנים: בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידות מיזוג אויר בשיטה המפוצלת. מקום העמדת יחידות המעבה יתוכנן כך שהמעבים יהיו מוסתרים ולא יגרמו מטרדי רעש לדירות השכנות. תאסר התקנת מזגני חלון. היתר בניה: טרם מתן היתר בניה יש לקבל את אשר היחידה לאיכות הסביבה לנושאים השונים, כולל תכנית איורור החניונים התת קרקעיים, תכנית הקומה המסחרים וכדומה.

22. התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור כחוק.

תאריך עדכון: 9/10/97

חתימות:

דודו גולדוסר
אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון 37516

ועדה מקומית			
אישור תכנית מס' 465			
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית			
בישיבה מס' 7 ביום 16.2.97			
מנהל	מנהל	מנהל	מנהל
הועדה	הנדס	מנהל	מנהל
	עיר	עיר	עיר