

- 10 עורכת התכנית - תמר דה לה זרדה, אדריכלית ומתכננת ערים
רח' אידר 45 א', חיפה, 34752
טל' 04.8341212, 052.2821800, פקס' 04.8251307
- 11 מטרת התכנית.
תכנית זו באה לשנות תכנית מתאר מקומית פת/2000, ותכניות פת/27/1154 ו-פת/2/1154 כדלקמן:
א. שינוי משטח ציבורי פתוח לשטח בית אבות בחלקה 760 [חלקה ישנה 175].
ב. תוספת 2 קומות ועוד קומה טכנית אחת לסיעודי /סיעודי מורכב למוסד סיעודי קיים.
ג. קביעת הוראות וזכויות בניה.
ד. קביעת קוי בנין חדשים.
- 12 יחס לתכנית מתאר.
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית פתח תקוה מס' פת/2000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. היה ונתגלו סתירות בין תכנית המתאר לבין תכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפות.
- 13 יחס לתכנית מפורטת בתוקף.
הוראות תכנית מפורטת בתוך גבולות תכנית זו אשר קבלה תוקף לפני אישורה של תכנית זו ישארו בעינן למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
- 14 רישום השטחים הציבוריים.
השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית פתח תקוה על פי סעיף 26 לחוק זה, או יירשמו על שם העיריה בדרך אחרת.
- 15 עתיקות.
בתחום התכנית קיים שטח עתיקות המוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח, 1978. י"פ 4444 ע"מ 35 מיום 19/9/96 ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.

16 האזורים והוראות הבניה

שטח פנוי לגיוון	קווי בניין			גובה במטר	מספר קומות	סה"כ שטחי בניה עיקרי ושרות	שטח שירות		שטח עיקרי		תכנית בנויה	שטח המגרש / היעוד	סימון היעוד (צבע)	היעוד בתוכנית	מצב מוצע
	סל	צ"ר	צ"פ				מתחת מפלס הכניסה במר'	מעל מפלס הכניסה במר'	מתחת מפלס הכניסה במר'	מעל מפלס הכניסה במר'					
6%	3	6	5	10.5	מרתף+2	2,557 מר'	מתחת מפלס הכניסה במר'	מרתף 409 מר' 24%	מעל מפלס הכניסה במר' 1,466 מר' 86%	45%	1,705	ורוד	מוסד סיעודי	מצב קיים	
37%	0	0	0		מרתף + קרקע+2 ק' קימיות 2 + קומות מדרגות	8083 מר'	1662	409	-	62.9%	2,071 מר'	ירוק	מוסד סיעודי / מורכב תחום בקו חום	מצב מוצע	
	4.00	5	4.00	ק	קרקע+2 ק'				29.1	0					
	4.00	5	קיס	ק	קימיות 2 +				29.1	1					
	4.00	5	קיס	ב	קומות מדרגות				30.3	2					
	4.00	5	4.00-5.50	ג	מדרגות + קומה חלקית טכנית				36.0	3					
	4.00-5.50	5	4.00-5.50	ד					33.3	4					
	7.5	5.52	7.50	ה					-	5					

הערה: שטחי השירות כוללים – ממ"ק, חדר מדרגות, מעברים, מבואות, מחסנים, מתקנים טכניים, וכו'.

17. תכליות ושימושים.א. מוסד סיעודי – מורכב:

מוסד גריאטרי, בית חולים סיעודי מורכב מוסד שיקומי לרבות כל המתקנים הנלווים הדרושים לצורך מתן שירותים רפואיים, פרא-רפואיים, אבחוניים, משקיים, הסעדה, אשפוז, שירותים אמבולטוריים, מרפאות מתמחות, פיזיותרפיה, וכל שירות אחר המסייע בטיפול כולל וחיים תקינים של מטופלים מכל סוג והמוסד המשרת אותם על כל מרכיביהם.

ב. שטח ציבורי פתוח:

מיועד לנטיעות, וגינון בשטח זה לא תותר בניה אלא הקשורה בפיתוח גנים, בנין קירות ומסלעות, שבילים ומתקני גן, נוי, הצללה, מנוחה ומשחק.

18. אופן הבינוי.

הקיום התוחמים את הבנין כפי שמופיע בתשריט מראים את מגמות התכנון. הועדה המקומית רשאית להתיר הקלות מן המגמות, בתנאי שישמרו הוראות תכנית זו. יותרו מרפסות מקורות. נסיגה בין הקומות – על פי קוי הבנין שבתשריט.

18.1 תוספת של קומות או שינוי בקווי הבנין יהוו סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

19. חנית מכוניות.

מקומות החניה יקבעו במספר שלא יקטן מתקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה. ניתן לבצע חניה תת קרקעית במרתף בתחום כל תכנית זו, בתנאי השארת שטח לצרכי חלחול.

19.1. תכנית פיתוח.

בעת הגשת הבקשה להיתר הבניה תוגש תכנית פיתוח לשטח הבניה לאישור מהנדס העיר. תכנית פיתוח כאמור תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תכלול תכנון משמר מים. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

20. סידורי תברואה.

במסגרת הבקשה להיתר יש לקבוע את הפרטים דלהלן –

1. דרך גישה לרכב חירום,
2. סידורי גישה לפינוי אשפה מכל סוג, בהתאם להנחיות אגף התברואה והאגף לאיכות הסביבה.

21. תנאים להוצאת היתר בנייה:

- א. אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר בהתאם לאמור סעיף 19.
- ב. אישור משרד הבריאות
- ג. אישור היחידה הסביבתית בעריית פ"ת בהתאם לאמור בסעיף 22.
- ד. אישור אגף המים והביוב בעריית פ"ת.

22. תנאים סביבתיים לקבלת היתר בניה.

תנאי האגף לאיכות הסביבה לקבלת היתר הבניה:

- 22.א הגשת מסמך סביבתי שיכלול את כל ההנחיות והפתרונות שניתנו לפרוייקט במסמך האקוסטי שנלווה לתכנית.
- 22.ב מערכות התשתיות של הפרוייקט כולל מערכות מיזוג ומפוחים יותקנו בחדר סגור וימוגנו על פי תכנון אקוסטי מפורט שיתבסס על המסמך האקוסטי הנלווה לתכנית זו. הדיזל גנרטור לשעת חירום, במידה ויהיה, ימוקם במרתף בצד המזרחי של הבנין לכיון כביש מס' 40. הגנרטור ימוגן אקוסטית עפ"י ההנחיות המפורטות במסמך האקוסטי הנלווה.
- 22.ג הכללת שטחי נוי וירק בשטחים הציבוריים של המוסד, לרבות על גג הבנין.
- 22.ד יתוכננו חדרי מגורים שיפנו לכביש מס' 40 בהם ניתן יהיה לשכן קשישים עם קשיי הסתגלות במידה ויהיו.
- 22.ה יינתן פתרון אדריכלי להסתרת הפעילות על הגג, ובכל מקרה לא תותר פעילות רועשת.
- 22.ו הכללת טפול נופי במסגרת תכנית הפיתוח כחלק מתכניות ההיתר.
- 22.ז יש לתכנן מקום לפינוי פסולת רפואית מן הבניין.
- 22.ח תכנון מתקן להפרדת שומנים בנוי למטבח.
- 22.ט היזום והקבלנים שמטעמו יהיו אחראים לביצוע כל עבודות הבניה והשיפוצים תוך שמירה על נוחות דיירי הסביבה והמוסד.
- 22.י יש להבטיח שהגישה והחניה של רכב חירום ורכבי השירות לא יהיו מטרד לשכנים.

תנאי חזות.

- 22.יא יש לתכנן את חלונות חדרי הטיפולים כך שלא יתאפשר קו ראייה מבנייני המגורים הגובלים לפרוייקט לתוך חדרים אלו.
- 22.יב מקום הוצאת הנפטרים במידה ויהיו, יתוכנן כך שלא יהיה ניתן לראותו מבנייני מגורים בסביבה.
- 22.יג הגישה לרכב חירום תבוצע בהתאם לנספח התחבורה.
- 22.יד הגימור והציפוי יהיו מחומרים קשים ועמידים והעומדים בתקן ישראל.

ביצוע כל הפרטים הנ"ל יהיו טעונים אישור האגף לאיכות הסביבה ואדריכל העיר כתנאי להיתר לתוספת המוצעת.

- 22.טו יותקנו משתיקי קול ליציאת אוורור של הציילרים ככל שיהיו
- 22.טז יותקנו משתיקי קול לפתחי יניקת אוורור בפתחים בחדר הטכני
- 22.יז יוגבלו שעות הפעילות של המפוח לאוורור המטבח או/ו התקנת משתיק קול.
- 22.יח לא יותקן מחסום דוקרנים או שער שעלולים להוות מקור של רעש התקפי בעת מעבר מכוניות.
- 22.יט מקום המטבח יעודכן וינקטו אמצעים למניעת השפעת הרעש מתוך המטבח.

כ.22 פריקה וטעינה - יעודכן מיקום והגבלות למניעת מטרדי רעש.
 כא.22 יש לעדכן את מיקומו של גנראטור החרום ולנקוט באמצעים
 אקוסטיים במידה ואמור להיווצר רעש חזק או בלתי סביר

כב.22 לאחר בחירת האמצעים האקוסטיים וטרם התקנתם יש לקבל את
 אישור היחידה הסביבתית.

כג.22 כל פעולות ניקיון ותחזוקה אשר גורמות לתשטיפים תתבצע בתוך
 המבנה ולמערכת הביוב הקיימות. לא תותר פעילות המייצרת
 תשטיפים לרחוב כנסת ישראל ולרחובות הסמוכים.

23. חדר טרנספורמציה.

אם יימצא צורך בחדר טרנספורמציה, הוא יימצא בתוך הבניין במרתף תת-
 קרקעי, בתיאום ובאישור חברת חשמל.

24. סעיף שיפוי.

היזם ישא בכל תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965,
 לא יוצאו היתרי בניה מכח תכנית זו אלא לאחר קבלת כתב שיפוי כאמור מן
 היזם.

25. ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק. שלבי הביצוע של הפקעות
 השטחים לצרכי צבור - תוך 3 שנים.

26. היטל השבחה.

היטל ההשבחה שיחושב כתוצאה מאישור תכנית זו ייגבה לפי הוראות
 התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

27. חתימות.

יזם התכנית : אלי זילברבוים

בעל הזכות בקרקע : אלי זילברבוים

עורכת התכנית : תמר דה לה זרדה
 אדריכלית ומתכנתת ערים
 מ.רשוי 41689

תמר דה לה זרדה
 אדריכלית
 ס.ר.ת. 41689
 סל. 04-8141212

