

טו חוקים 8 כחוק 2 חוקים 9 יונים  
 14 חוקים =  
 15004

מרחב תכנון מקומי המרכז

ממ/3107

מסמך א'

1. כללי

1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית שינוי מתאר ממ/3107 המהווה שינוי לתכנית מתאר ממ/950 והכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

1.2 מסמכי התכנית

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית וכוללים:

- א. תקנות התכנית.
- ב. (1) תשריט מצב מוצע כולל בינוי בק.מ. 1:1250
- (2) נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500.
- (3) נספח תנועה וחניה.
- (4) נספח פיתוח וגינון.
- (5) נספח חתכים.
- (6) נספח ביוב.
- (7) נספח ניקוז.
- (8) נספח הנחיות איכות הסביבה לאזורי מסחר (עמוד 27).
- (9) עקרונות תכנון - בניה משמרת מים (עמוד 28).
- (10) טבלאות איזון.

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 3107/ממ**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.12.04 לאשר את התוכנית  
 מינהל התכנון

1.3 מחוז

המרכז.

1.4 נפה

פתח-תקוה.

1.5 ישוב

מועצה מקומית גבעת שמואל.

- 1.6 גבולות התכנית א. גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
- ב. גבולות מתחמי התכנון בגבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול מרוסק.
- 1.7 שטח התכנית 181.255 דונם.
- 1.8 תכולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
- 1.9 גושים וחלקות גוש - 6368  
חלקות - 47, 43-41, 10-4  
חלקי חלקות - 46, 44
- 1.10 היוזם הועדה המקומית לתכנון ובניה "המרכז" והמועצה המקומית גבעת שמואל.
- 1.11 בעלי הקרקע שונים.
- 1.12 מגיש התכנית המועצה המקומית גבעת שמואל.
- 1.13 מחבר התכנית מ. כילף - אדריכל ומתכנן ערים רח' רחבת אילן 18, גבעת שמואל, טל. 5327254-03.
- 1.14 מטרת התכנית א. שינוי יעוד מאיזור חקלאי לאיזורים: למגורים מיוחד, לתעשייה, לתעשייה עתירת ידע, למשרדים, למסחר, למסחרי מיוחד במדרחוב מבני ציבור, מרכז בריאות נופש וספורט, שטח ציבורי פתוח ושטח פרטי פתוח.
- ב. קביעת הוראות בניה והוראות בדבר איכות הסביבה.
- ג. התוויית דרכים חדשות ושטחי חניה לציבור.

ד. איחוד וחלוקה מחדש עפ"י הוראות פרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ללא הסכמת הבעלים – על כל שטח התכנית.

ה. קביעת מגרש (מס' 50), דו תכליתי, לתחמ"ש ותעשיה עתירת ידע.

1.15 נספחים לתכנית א. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 אשר מפרט את קוי הבנין, מפלסי הבינוי, חתכים עקרוניים ועקרונות פיתוח. נספח הבינוי מחייב לענין עיקרון דירוג גובה המבנים ולענין קווי הבנין.

ב. נספח תנועה הכולל פתרונות כניסה ויציאה למגרשים/לחניונים, חניות, מפרצים, רדיוסי כבישים.

ג. נספח פיתוח וגינון המתייחס לפיתוח מגרשי הבניה באיזורים השונים, ריהוט הרחובות, פיתוח השטחים הציבוריים, המדרחוב, השבילים, הכיכרות, השצ"פים, איזור מבני הציבור, מרכז בריאות נופש וספורט וכו'.

ד. (1) נספחי ביוב וניקוז אשר יראו את חיבורי הבתים ורשת הביוב והניקוז באישור משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה ובהתאם לפתרונות המובאים בנספחים אלה.

(2) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת השפכים ומערכת הניקוז.

## 2. יחס לתכניות

תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותר.

### 3. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

- 3.1 באיזורי מגורים בנייני מגורים.
- 3.2 בשטחים לתעשייה עתירת ידע
- א. ישמש להקמת מבנים לתעשייה עתירת ידע, מחקר ופיתוח בלבד, בהתאם להוראות ולאישור המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר אחסנה וייצור חומרים המוגדרים כחומ"ס בשטחים אלה.
- ב. יותרו משרדים ואחסנה.
- ג. בקומת הקרקע יותרו אולמות תצוגה הבאים לשרת את התעשייה שבמקום וחזית מסחרית.
- 3.3 באיזורי מסחר בקומת הקרקע ובקומה א' חנויות למסחר קימעונאי, בנקים, משרדים, בתי אוכל ומסעדות, אולמי תצוגה וכיו"ב, וביתר הקומות משרדים.
- 3.3.1 באיזורי המסחרי המיוחד במדרחוב
- יותר להקים בתי קפה, קיוסקים, דוכנים לעיתונים, דוכנים לפרחים, לממכר פיס, מכשירים אוטומטיים לשתיה וכו'.
- 3.4 בשטח לבניני ציבור א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.
- ג. חניה לבניני ציבור.
- 3.5 בשטח ציבורי פתוח א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.

- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
- ג. תחנות טרנספורמציה.
- ד. בנית מתקנים הנדסיים ועירוניים קטנים כגון מחסן לכלי גינון, מתקני ספורט, סככות צל ומבני שירות עד 100 מ"ר (שירותים, תחנת מידע, קיוסק) - סה"כ תכסית קרקע עד 5% משטח הקרקע.
- ה. גישה לכלי רכב לבנין - בתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

א. יותר פיתוח גנני ומתקני גן. בשטח פרטי פתוח 3.6

- ב. תותר בנית מרתף תת-קרקעי לצורך חניה למבנים הצמודים אליו באישור מהנדס המועצה ומהנדס הועדה המקומית, בתנאי שאחוז מסויים משטח המגרש יהיה פנוי מבינוי לצורך גינון וקליטת נגר עילי - 20% בתעסוקה, 30% במגורים, ובתנאי ביצוע דיפון מקדים למגרשים.
- ג. החניה לא תבלוט מגובה המדרכה, ותכלול גינון על כל השטח ופיתוח שטח באישור המועצה המקומית.
- ד. בין המדרכה והשפ"פ לא יהיה גידור למעט פיתוח שטח.
- ה. הפיתוח בשפ"פ יבוצע תוך כדי תיאום בין המועצה המקומית, מהנדס הועדה ובאחריות בעלי המגרשים.
- ו. לגבי השפ"פ במגרשים 50, 58, 62, 63 - בתעשייה עתירת ידע - תותר בניה בקו בניה 0 בין השפ"פ והבניה שמעל למפלס העיקרי, ותותר גישה לרכב לבנין - בתיאום ואישור מהנדס הועדה המקומית.

ז. במגרשים 58, 62, 63 ניתן להבליט לתוך השפייפ אלמנטים אדריכליים ללא חלונות. הבליטה לא תעלה על 15% מרוחב השפייפ. אלמנטים אלו ישמשו כשטחי שרות בלבד ויחושבו מתוך סה"כ השטחים המותרים.  
רוחב כל בליטה לא יעלה על 6 מ'. מקסימום שתי בליטות למבנה.

ח. אחזקת השטח הפרטי והפתוח והמבנים

כל שטח פרטי פתוח המיועד לגינון, ישמש את כל הדיירים, והטיפול בו חל על מבקשי היתר הבניה והדיירים ואשר יבוצע ע"י חברת אחזקה.

- 3.7 בדרכים וחנוניים
- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות.
- ג. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים.
- ד. גינון.
- ה. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ו. חניה על-קרקעית ותת-קרקעית.
- ז. דוכנים של מפעל הפיס.

- 3.8 תכסית פיתוח גנני
- ביעודי הקרקע השונים של תכנית זו - בתעשייה עתירת ידע ומגורים - יהיה פיתוח גנני.  
בתעשייה עתירת ידע - 20% משטח המגרש.  
במגורים - 20% משטח המגרש.

3.9 ב"רצועה" למעבר קווי חשמל ראשיים

בשטח הרצועה המסומן בקוים שחורים אלכסוניים מותר להקים עמודי וקוי חשמל עיליים או תחתיים עד למתח של 161 ק"ו. מעבר קווי חשמל במתח גבוה יותר טעונה אישור תכנית נפרדת. מותר להשתמש בשטחים אלה לצרכי גינון, חניה, הנחת קוי מים, תקשורת, ביוב וניקוז. לא תותר כל עבודה או שימוש בשטח הרצועה, לרבות השימושים שהותרו לעיל, אלא לאחר שניתן לכך אישור מחברת החשמל.

3.10 מרכז בריאות, נופש וספורט

להלן התכליות והשימושים במרכז זה:

- חדרי מנהלה ומשרדים.
- בריכות שחיה מקורות ופתוחות ומתקנים כגון: ג'קוזי, סאונה וכד'.
- אולם ספורט רב-תכליתי ומתקנים נלווים.
- מגרשי ספורט כגון: כדורסל, קט-רגל, טניס וכד'.
- מבנים ומתקנים לייעודי ספורט.
- חדרי פעילות ספורט וקהילה.
- חדרי חוגים וארועים שונים.
- חדרי הלבשה, מקלחות ושירותים.
- מסעדה, מזנון, מספרה, חנות ציוד ספורט.
- שטחי מעבר.
- שטחים פתוחים, רחובות, גינות וכד'.
- כל המתקנים הטכניים לתפעול מתקני הספורט.
- חדרי תחזוקה ומכונות.
- שימושים נוספים בתחום הספורט והנופש הפעיל באישור הועדה המקומית.

4. תאוצים ותוצאות בנייה  
 בשטח התכנית תחולנה החוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים ואחוזי הבנייה:

הערות	אחוז שטח פנוי	קווי בניין			תכנית מקסימלית	שטח מגרש מינימלי	מס' קומות	סה"כ שטח בנייה עיקרי	שטח שירות		שטח עיקרי		סימון יעוד בצבע	סוג יעוד
		אחוזי	צלדי	קדמי					מתחת למפלס המניסה	מעל למפלס המניסה	מתחת למפלס המניסה	מעל מפלס המניסה		
1) התכנית תהיה תת-קרקעית למעט חניה תפעולית. 2) 20% משטח המגרש יהיה פנוי מבניון לצורך גינון ולקליטת נגר עילי. 3) לא תותר אחסנה וייצור חמרים המוגדרים כמסוכנים בשטחים אלה. 1) תכליות השימושים עפ"י סעיף 3.3.	30%	6	4	לפי תשריט	50% ובמגרש 50 תכנית של 55%	על פי תשריט תכנית ז'.	עד 8 קומות. במגרש מס' 58 – עד 7 קומות. כמו כן תותר בניית 4 קומות מרתף עד לתתום הפיתוח הגנני.	ראה בטבלת ריכוז תעסוקה ומסחר שבסעיף 6	סה"כ 320%	שטח השיירות לקומות העליונות הוא 20% מהשטח העיקרי		עד 40% לקומה	קו אדום	מסחר – בחזית מסחרית בקומת קרקע מסחר
תכנית תת-קרקעית למעט חניה תפעולית.	35%	6	4	לפי תשריט	55%	2 דונם	3-8	ראה בטבלת ריכוז תעסוקה ומסחר שבסעיף 6	סה"כ 320%	עד 20% לקומה		עד 40% לקומה	אפור	מסחר

\*\* - ראה בהערות הערה מס' 6.



הערות	אחוז שטח פנוי	קווי בניין			תכנית מקסימלית	שטח מגרש מיינמלי	מס' קומות	סה"כ שטח בנייה עיקרי	שטח שירות			סימון יעוד בצבע	סוג יעוד	
		קווי בניין	צדדי	קדמי					מתחת למפלס הבנייה	מעל למפלס הבנייה	מעל מפלס הבנייה			
<p>ראוה סעיף 5. 30% המגרש יהיה פנוי מבניי לצורך גינון וקליטת נגר עילי.</p> <p>הועדה המקומית תתא ושאית להתיר קו בנין צידי קטן ב- 10% בקו הבנין המוצע בתכנית ללא תקלה. כל חריגה מעבר ל- 10% אלו תהיה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	30%		לפי תשריט	40%	לפי תשריט	10-18 לפי התשריט	מס' יחיד ראה בטבלת ריכוז מגורים שבסעיף 7	320%	בהתאם לאמור בסעיף 5	125 מ"ר ממנוע לצייד	צהוב	מגורים מיוחדים במדרחוב		
	30%	6	4 לפי תשריט	55%	500 מ"ר	3	105%	20% לקומה	35% לקומה	חום מותרים בחום כהה	בניי ציבור			
הערות	אחוז	קווי בניין			תכנית	שטח	מס'	סה"כ	שטח שירות			שטח עיקרי	סימון	סוג יעוד

לפי תכנית בנין ועיצוב מיוחדת - בהתאם לתכנית הבנין הכללית. שטחי הבנייה - ראה טבלה.

	שטח פנוי	אחורי	צדדי	קדמי	מקסימלית	מגרש מניימלי	קומות	שטח בנייה עיקרי	מתחת למפלס המניימלי	מעל למפלס המניימלי	מתחת למפלס המניימלי	מעל מפלס המניימלי	ייעוד בצבע	מרכז בריאות נפש וספורט
תכנית בנייה באישור ועדה מקומית.	לפחות 60%		לפי תשריט		עד 40%		2	עד 3000 מ"ר	עד 20%	עד 20%		עד 3000 מ"ר	ירוק מותחם בחום כהה	
<p>חדרי מנהלה ומשרדים</p> <p>בריכות שחייה מקוררות ופתוחות ומתקנים כגון: גקוזי, שאונה וכד' אולם ספורט רב תכליתי ומתקנים נלווים.</p> <p>מגרשי ספורט כגון: כדורסל, קט-רגל, טניס וכד'.</p> <p>מבני ומתקנים ליעודי ספורט.</p> <p>חדרי פעילות ספורט וקהילה.</p> <p>חדרי חוגים ואירועים שונים.</p> <p>חדרי הלבשה, מקלחות ושירותים.</p> <p>מסעדה, מזנון, מספרה, חנות ציוד ספורט.</p> <p>שטחי מעבר.</p> <p>שטחים פתוחים, רחובות, גינות וכד'.</p> <p>כל המתקנים הטכניים לתפעול מתקני הספורט.</p> <p>חדרי תחזוקה ומכונות.</p> <p>שימושים נוספים בתחום הספורט והנופש הפעיל באישור הועדה המקומית.</p>														
													אדום	דרכים מוצעות
													ירוק	שטח ציבורי פתוח
													ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
<p>עפ"י תכליות כגון חניה תת-קרקעית, מגרשי משחקים, שבילים, ריהוט רחוב, תכנית פנויה לפחות 80%.</p> <p>שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה – 320% מספר קומות תת-קרקעיות עד 4. תכנית מקסימלית 80%.</p>														

הערות	אחוז שטח פני	קווי בניין			תכנית מקסימלית	שטח מגרש מלינימלי	מס' קומות	סה"כ שטח בנייה עיקרי	שטח שירות				סימון יעוד בצבע	סוג יעוד
		אחורי	צדדי	קדמי					מתחת למפלס	מעל למפלס	מתחת למפלס	מעל למפלס		
רוחב הרצועה יהיה 40 מ' כמסומן בתשריט. 20 מ' מצד הכביש לכל צד.				לפי התשריט										רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים
					מקסימלית									

באיזור מגורים מיוחד, במגרשים מס' 41, 42, 40/3 תותר בנית חדרי יציאה לג כמפורט בסעיף 19/ ע"י מספר יחיד באיזור מגורים מיוחד - על פי הטבלה שבתשריט, ובטבלת ריכוז מגורים שבסעיף מס' 7. ראה פירוט שטחי שירות בסעיף 5 לחלק.

היתר הבניה בכל מגרש באיזור התעשייה עתירת ידע - יוצאו בשלימות לכל המגרש. הבניה במגרשים 56, 57, 59, 60 חייבת להיות מתואמת ארכיטקטונית כדי לשמור על אחדות ויזואלית בתזיתות הבנינים. מבנה התחמישי

1. תערות:
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.

מגרש מס' 50 מיועד לתעשייה עתירת ידע/תחמישי; ובהתקיים התנאי האמור בסעיף 8 - יותר השימוש בכס לבנית תחמישי ויחולו חוראות הבניה כדלקמן:

- א. שטח בניה עיקרי מעל מפלס הכניסה - 3200 מ"ר.
- ב. שטח בניה עיקרי מתחת מפלס הכניסה - 1800 מ"ר.
- ג. שטחי שירות - 300 מ"ר.
- ד. תכנית - 2000 מ"ר.
- ה. גובה מירב - 3 קומות עיליות + 2 קומות תת-קרקעיות. גובה המבנים לא יעלה על 16 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- ו. תורת הקמה והצבה של אנטנות תקשורת ועמודי חשמל.
- ז. קווי בנין - כמו בתעשייה עתירת ידע.
- ח. עיצוב הבנין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס חוודת המקומית.
- ט. הכניסה למגרש 50 (תחמישי/תעסוקה) תהיה מכון דרום בלבד.
- י. שטחי החלחול יהיו 20% לפחות משטח המגרש.
- יא. זכויות הבניה של השטחים העיקריים באיזור תעשייה עתירת ידע ומשרדים ובאיזורים מסחרי לא יעלה על המפורט בסעיף 6 שבפגמ 13. במקרים בהם קוי הבנין בתשריט גבוהים מהמצויין בטבלת הזכויות, יהיה קוי הבנין שבתשריט מחייבים.
- 7.
- 8.

## שטחים עיקריים ושטחי שירות

.5

- א. באיזור מגורים מיוחד,  
 ב. באיזורי תעשייה עתירת ידע ומסחר,  
 ג. באיזור למבני ציבור,

בנוסף לאמור בטבלה שבסעיף 4 - יותרו שטחי שירות כדלקמן:

מתחת למפלס הכניסה הקובעת	במפלס הכניסה הקובעת	האיזור
<p>חניה - עד לשטח 70% של המגרש בקומה - לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה - באישור מהנדס המועצה המקומית גבעת שמואל ומהנדס הועדה המקומית, ובלבד שכמות החניות הנדרשות לא תפחת מהכמות הנדרשת בטבלאות נספח התנועה.</p> <p>מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל לכניסה הקובעת.</p> <p>חדרי מכונות.</p>	<p>קומת העמודים בשטח הקומה שמעליה - תותר בנית לובי בגובה עד 5 מ'.</p> <p>שטחי אחסנה לכלל הדיירים בקומת העמודים עד 20% משטח הקומה.</p> <p>בקומת מגורים עד 25 מ"ר במוצע ליחיד לחדר מדרגות ולובי קומתי בכל קומה.</p> <p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>שטחי שירות טכניים לכלל דיירי הבית בקומת הגג - בתיאום עם מהנדס הועדה.</p>	<p>מגורים מיוחד</p>
<p>20% משטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום מכירה ויחשב כשטח עיקרי.</p> <p>חניה - עד לשטח של 80% של המגרש בקומה. לפי תקן חניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה - באישור מהנדס המועצה המקומית גבעת שמואל ומהנדס הועדה המקומית - ובלבד שכמות החניות הנדרשות לא תפחת מהכמות הנדרשת בטבלאות נספח התנועה.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>קולונדה בעומק 3 מ' בחזית המסחרית באישור ועדה מקומית.</p> <p>20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות ומילוט.</p> <p>20% נוספים במקרה של מעבר (פסג') פנימי.</p> <p>תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חב' החשמל.</p> <p>יציעים לפי הוראות החוק.</p> <p>שטחי שירות טכניים בקומת הגג - בתיאום עם מהנדס הועדה.</p>	<p>- תעשייה עתירת ידע.</p> <p>- תעשייה עתירת ידע עם חזית מסחרית.</p> <p>- מסחר.</p>
<p>כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>החניה - כמו במגורים לעיל.</p>	<p>מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.</p> <p>20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מחסנים, מדרגות, מעליות.</p> <p>תחנת טרנספורמציה - בתיאום עם חב' החשמל.</p>	<p>מבני ציבור</p>

הערה: שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת הם במסגרת סך שטחי השירות המפורטים בסעיף 4.

## .6 טבלת ריכוז תעסוקה ומסחר

שטח עיקרי		יעוד	שטח המגרש (מ"ר)		מגרש
מעל למפלס הכניסה (%)	מעל למפלס הכניסה (מ"ר)				
120%	5,132	תעשייה עתירת ידע + תחמ"ש ש.פ.פ.	3,688 589	4,277	50
200%	8,226	תעשייה עתירת ידע		4,113	56
196%	6,905	תעשייה עתירת ידע		3,516	57
196%	8,995	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	1,720 2,858	4,578	58
200%	7,236	תעשייה עתירת ידע		3,618	59
200%	8,288	תעשייה עתירת ידע		4,144	60
188%	2,721	תעשייה עתירת ידע		1,440	61 א'
187%	3,412	תעשייה עתירת ידע		1,821	61 ב'
188%	8,628	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	3,041 1,554	4,595	62
200%	12,008	תעשייה עתירת ידע ש.פ.פ.	4,069 1,935	6,004	63
200%	14,766	תעשייה עתירת ידע		7,383	64
200%	9,830	תעשייה עתירת ידע		4,915	65
	96,147			50,412	סה"כ
163%	6,675	מסחרי ש.פ.פ.	2,333 1,761	4,094	51
193%	7,750	מסחרי ש.פ.פ.	2,333 1,681	4,014	52
	14,425			8,108	סה"כ
	110	מסחרי מיוחד במדרחוב		201	53
	28	מסחרי מיוחד במדרחוב		38	54
	90	מסחרי מיוחד במדרחוב		110	55
	228			349	סה"כ

7. טבלת ריכוז מגורים

מגרש	שטח המגרש (מ"ר)		יעוד	מס' קומות	מס' יח"ד כולל	התפלגות יח"ד	
	2,996	2,323				פנטהאוזים	יח"ד רגילות
40/1	2,996	2,323	מגורים ש.פ.פ.	12	46	44	2 פנטהאוזים
40/2	3,110	2,070	מגורים ש.פ.פ.	12	46	44	2 פנטהאוזים
40/3	2,642	1,962	מגורים ש.פ.פ.	10	40	40	4 ח.ג
40/4	2,260	1,685	מגורים ש.פ.פ.	11	42	40	2 פנטהאוזים
41	3,216	1,658	מגורים ש.פ.פ.	13	52	52	4 ח.ג
42	3,447	1,558	מגורים ש.פ.פ.	18	72	72	4 ח.ג
סה"כ	17,671				296		

\* במגרשים 40/3, 41, 42, תותר בניית 4 חדרי גג בשטח של 23 מ"ר כ"א.

8. מגרש לתעשייה עתירת ידע ותחמ"ש

מגרש מס' 50 מיועד לתעשייה עתירת ידע/תחנת משנה (תחמ"ש) של חח"י על כל המתקנים והמבנים הדרושים לכך מעת לעת. אם תוך שנתיים מיום כניסת תוכנית זו לתוקף לא תוגש בקשה להיתר בניה לתחמ"ש כאשר היא חתומה כדן, עפ"י תקנות התכנון והבניה שהיתר תנאו ואגרות) יהיה ייעודו של השטח תעסוקה ויחולו עליו הוראות תוכנית זו בענין אזור תעסוקה ותכנונו יעשה באופן שיבטיח עמידה בתקני הרעש למגורים בחזיתות בתי המגורים.

9. הערות

- א. 1. הוראות מיוחדות לגבי מגרשים 61א', 61ב', 62, 63, 64, 65  
 על אף דירוג הגובה בנספח הבינוי, רשאית הועדה המקומית להתיר בתחום מגרשים 61א', 61ב', 62, 63, 64, 65 בניה בגובה עד 8 קומות ובלבד שזכויות הבניה בכל אחד מהמגרשים לא ישתנו. גובה מפלסי הכניסה למבנים יקבע בתכנית פיתוח ועיצוב נופי באישור הועדה המקומית כאמור בסעיף 10ב'.

2. הועדה המקומית רשאית להתיר בתחום מגרשים 51, 52, 56, 57, 59, 60 בניה בגובה עד 8 קומות ובתחום מגרש מס' 58 עד 7 קומות ובלבד שישמר עקרון דירוג גובה המבנים על פי נספח הבינוי.  
גובה מפלס הכניסה למבנים יקבע בתכנית פיתוח ועיצוב נופי באישור הועדה המקומית כאמור בסעיף 10ב1.

ב. הוראות מיוחדות לגבי הפיתוח במגרשים 64, 65

1. בחזית מגרשים 64, 65 יבוצע הפיתוח ברוח נספח הפיתוח והגינון המצורף לתכנית. כמו כן תותר כניסה נפרדת למגרשים 64, 65.  
2. מפלס הכניסה הקובעת במגרשים 64, 65 יהיה זהה למפלס הכניסה הקובעת במגרשים הגובלים בהם מצפון בתחום העיר פתח-תקוה.  
3. חזית קומת תניה שמעל מפלס הרחוב תעוצב כך שתשתלב בחזית המבנה.

ג. מרתפים

1. תותר הקמתם של 4 קומות מרתף עד לתחום הפיתוח הגנני בו לא תהיה כל בניה - 20% בתעשייה עתירת ידע, 20% במגורים. (בינוי תת קרקעי)  
2. שימושים - חניה ומתקנים טכניים.  
3. המרתפים ישמשו לשטחי שרות בלבד למעט התחמ"ש אשר במרתפו יהיו שטחים עיקריים ושטחי שירות - בהתאם לתקנות לחוק התכנון והבניה.  
4. המרתפים ישרתו את השימושים העיקריים במבנים שבמגרש ולא יהוו חטיבה עצמאית בתוך המבנה.  
5. לא תירשם בלשכת רישום המקרקעין כל יחידה נפרדת בגין המרתפים.  
6. תאסר הבלטת המתרף מעל פני השטח מעבר להיקף הבנין למעט עבור פירי איוורור למרתפי התניה.

7. במסגרת היתר הבניה ניתן יהיה לקבוע את גובה המרווח החפשי לחניה ל-2.40 מ' (במקום 2.20 מ') – ככל שמהנדס הועדה המקומית ימצא כי ניתן לאשר זאת ללא פגיעה בתכנון הכולל של המתחם.

8. בסמכות הועדה המקומית לכלול בהיתר הוראות לאיחוד מרתפים, לרבות זיקת הנאה הדדית הדרושה מהוראות אלה.

#### ד. גגות

הגג יהווה חזית חמישית לבנין.

1. בניה על גגות תותר לצורך חדרי מכונות, מתקנים טכניים ויוגדרו כשטחי שירות.

2. יותר להשתמש בגגות לצורך בריכות שחיה, מתקני בריאות וספורט ומבנים לשימושים הנ"ל, וישמשו לעובדי המפעלים בלבד שגבהם הכולל לא יעלה על 5.0 מ' ממפלס הגג - אלה יחושבו כשטח עיקרי.

שטחם של המבנים המקורים הינם חלק מסך הכל אחוזי הבניה שנקבעו בתכנית זו, ולא יעבור 5% משטח הגג.

ה. הצבת אנטנות ומתקני תקשורת - באישור הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.

ו. בעל היתר הבניה אחראי לנקיטת כל האמצעים הדרושים להנחת דעתו של מהנדס הועדה, על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים והנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם בנינו.

ז. מגרש מינימלי - שטחו של מגרש לא יפחת מ-2.0 דונם.

ח. אורך חזית מינימלי לא יפחת מ-18.0 מ'.



10. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לרישום החלוקה החדשה. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה המקומית אישר:

(1) תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

(2) לא יוצאו היתרי בניה אלא אם יהרסו כל המבנים בתחום המבני המסומנים להריסה.

ב. לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים.

התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת-קרקעית והעל-קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניית לרכב, פתרונות

ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקייה וכו'.

התכנית תוגש בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה ערוכה ע"י אדריכל נוף.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

(1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.

(א) חומרי גמר

יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו - אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום.

כל החלונות והדלתות בחזיתות - מאלומיניום ו/או מתכת.

(ב) גגות - יהוו חזית חמישית.

- לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.

- כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.
- המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג.

- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
  - (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
  - (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
  - (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
  - (6) פיתוח מדרכה, השצי"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
  - (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח פרטי וציבורי.
  - (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, אוורור, תאורה ושילוט חניה.
  - (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
  - (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה ומתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתיאום עם עיצוב המבנה והגדר - עפ"י הנחיות תכנית הבינוי של המבנן.
  - (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.
  - (12) באיזור החזית המסחרית.
- פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראויה, התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.
- ריהוט הרחוב יכול שיכלול את האביזרים הבאים:
- עמודי תאורה, עמודי חשמל, תאי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- (13) תותר הקמת עמודי חשמל זמניים לצורך בינוי והקמה בתחום התכנית באישור מהנדס הועדה המקומית.

הערה:

כל קוי חשמל מתח נמוך ומתח גבוה והתקשורת בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

ג. מתקני מיזוג אויר יהיו חלק בלתי נפרד בתכנון המבנים.

1) בכל דירה יותקנו סידורים למיזוג אויר, כולל צנרת חשמל לאינסטלציה וניקוז.

2) בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר.

3) מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על-ידם לא יפריעו לציבור.

ד. סעיפים ג' 1, 2, 3, יובאו לאישור הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. למועצה המקומית גבעת שמואל תוגש לאישור מסגרות ארגונית, שתהא אחראית לאחזקה שוטפת של המבנים והגינן במגרשים המיועדים לבניה.

ה. הועדה המקומית לא תוציא אישור לאיכלוס הבנינים אלא אם כן הסתיימו עבודות התשתית, פיתוח הנוף הכלולות בתכנית הפיתוח והבינוי לביצוע או שהעבודות הנ"ל הגיעו לשלב המשביע את רצונו של מהנדס המועצה.

ו. היתר בניה למבנים גבוהים ינתן רק לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולסימני אזהרה בגין בטיחות הטיסה.

ז. יוכן נספח אקוסטי שיאושר ע"י המשרד לאיכה"ס לנושא השפעת הרעש של מרכז בריאות, נופש וספורט, התחמ"ש, שטח לבניני ציבור וכבישים ויכלול פתרונות אקוסטיים ומניעת מטרדי רעש מהפעילויות המתוכננות כלפי המגורים – כתנאי להוצאת היתר בניה.

ח. הבתים הגובלים עם קו המתח העליון יחוייבו בהגשת דו"ח קרינה לקביעת עמידתם בתקן - כתנאי למתן היתר בניה.

## 11. אחזקת השטח הפרטי הפתוח ובניני מגורים

כל שטח פרטי פתוח המיועד לגינון, ישמש את כל הדיירים, והטיפול בו חל על מבקשי היתר הבניה אשר יגישו גוהל אחזקה שוטף במבני מגורים ובשטחים המגוננים ע"י מסגרת ארגונית, שיאושר ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל.

#### 12. הוראות איכות הסביבה

##### ביוב

- א. כל מבנה יחובר לרשת הביוב העירונית.
- ב. איכות השפכים המותרים לחיבור לרשת הביוב תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. האחריות והטיפול בשפכים עד להבאתם לאיכות שפכים ביתיים תהיה על המפעל ובתחום המגרש.
- ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת השפכים ומערכת הניקוז.

##### ד. ניקוז

מערכת הניקוז בתחום התכנית תחובר למערכת הניקוז הקיימת בגבעת שמואל בהתאם לנספח הניקוז המאושר מכח תכנית זו.

#### 13. שטח מסחרי באיזור תעשייה עתירת ידע

טרם הוצאת היתרי בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תיאור מפורט של הפעילויות, מערך תשתיות ומתקנים הנדסיים, פתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

היתר בניה:

היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

(ראה נספח מס' 7 – נספח הנחיות להכנת מסמך סביבתי לאיזור מסחרי – המופיע בסוף התקנון – עמוד 27).

#### 14. מניעת מטרד

כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או שימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר

עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי חוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

**15. פינויים**

היתרי בניה יוצאו למגרשים ריקים ומפונים בלבד.

**16. חניה**

א. החניה תהיה תת-קרקעית בלבד לפי השימושים המבוקשים בהיתר ובתוך גבולות המגרש עפ"י תקנות התכנון והבניה ולפי תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר - ובאישור מהנדס המועצה המקומית גבעת שמואל ומהנדס הועדה המקומית. ובלבד שכמות החניות הנדרשות לא תפחת מהכמות הנדרשת בטבלאות נספח התנועה.

ב. 1) החניה באיזור המגורים תהיה תת-קרקעית בתחום מגרשי הבניה. תקן החניה יהיה 1.75 מקומות חניה ליחיד, או לפי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה - הגבוה מבין השניים.

2) באיזור התעשייה עתירת ידע תהיה החניה תת קרקעית בלבד למעט חניה תיפעולית.

ג. חיבור חניונים - ניתן יהיה לחבר חניונים תת-קרקעיים עפ"י תכנית בינוי. המעברים הנ"ל יהיו גם בתחום ש.צ.פים - באישור המועצה המקומית.

ד. חניה בש.ב.צ. תינתן בתחומי המגרש לש.ב.צ.

**17. קולונדות**

א. באיזור החזית המסחרית תהיה חובת בניה קולונדה בצמוד לחזיתות המסחריות.

ב. קוו בנין מותר לקולונדה - 0 בכל הכיוונים.

ג. הקולונדה תחושב במנין שטחי השירות.

ד. עומק הקולונדה יהיה 3.0 לפחות ו/או לרוחב המדרחוב כולו - באישור הועדה המקומית.

18. קירוי ציר החזית המסחרית

א. יותר קירוי המדרחוב המסחרי על ציר החזית המסחרית (מגרש ש.צ.פ. 30) על פי המסומן בנספח הבינוי.

ב. ביצוע הפיתוח והקירוי יעשה לפי תכנית שתוכן ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל וביצועה ע"י ועל חשבון הבעלים הגובלים.

19. בניה על גגות (באיזור מגורים מיוחד)

א. באישור הועדה המקומית ובתנאי של פתרון אדריכלי הולם תותר על גגות המבנים הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכוונות למעליות, חדרי מכוונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה, כמו כן תותר הקמת חדרים כמפורט בסעיף ג' להלן - בתיאום עם מהנדס הועדה.

ב. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.

ג. יציאות לגג:

במגרשים 40/3, 41, 42 באיזור מגורים ה' מיוחד תותר הקמת 4 חדרי יציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים כפוף לתנאים הבאים:

- (1) בניה קשה בלבד.
- (2) הועדה רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליחידת מגורים בקומה העליונה.
- (3) השארית שטח לכלל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.
- (4) מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.
- (5) מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.

## 20. מרחקים והגבלות בטיחות מערכת החשמל

לא יינתן היתר היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי-חשמל עיליים. בקירבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר קו מתח נמוך 2 מטרים, ולפחות 2 מטר מהתיל הקיצוני.

מציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) 6.5 מטרים, ולפחות 6 מטר מהתיל הקיצוני.

מהציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) 20 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי-חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטר מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקירבת קווי-חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת-חשמל.

אסור להתקין מתקני-דלק או מחסני-דלק, לאחסן או להשתמש בחומר-נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת קווי וכבלי חשמל, מערכות ומתקני-חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת-החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

המרחקים האנכיים המינימליים בין קווי חשמל לבין מפלס פני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום עם חברת חשמל לישראל.

כל יוזמת תוכנית מיתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני-החשמל, העמודים וקווי-חשמל הקיימים והמתוכננים ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת-החשמל.

במסגרת התנאים להיתר יש לכלול גם את הסעיף הבא:

### רשת החשמל

רשת החשמל במתח גבוה ובמתח נמוך תהיה תת-קרקעית. תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטח התכנית, בתוך הבנינים או במרווחים קדמיים צדדים ואחוריים וכן בשטח ציבורי פתוח. על היזמים להקצות, אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל, בתוך המגרש מקום מתאים - חדר או שטח קרקע לפי הנדרש - עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.

בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבנין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

תחנות הטרנספורמציה תהיינה תת-קרקעיות או לחילופין עם גינון מסביב שימונע גישה ישירה.

לא תותר הקמת טרנספורמטורים על עמודים בשטח התוכנית - למעט טרנספורמטורים זמניים לצרכי בינוי והקמה.

#### 21. נספח קרינה

כתנאי להיתר בניה יוכן דו"ח קרינה אלקטרומגנטית לאישור המשרד לאיה"ס. הדו"ח יכלול התייחסות לנושאים לרבות קרינה אלקטרומגנטית, שדות חשמליים, רעש וחזות, בדיקות קרינה אלקטרומגנטית ואלקטרוסטטית לתחנות הטרנספורמציה. תנאי זה חל גם על התחמ"ש.

#### 22. רישום השטחים הציבוריים

השטחים המיועדים על פי התכנית לצרכי ציבור ירשמו על שם המועצה המקומית גבעת שמואל לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

#### 23. הוצאות תכנון

המועצה המקומית תגבה מבעלי הקרקע הוצאות עריכת התכנית וביצועה על פי הוראות סעיף 69 לחוק.

הוצאות התכנית יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית.

גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגביית אגרות והיטלים אחרים על פי כל חוק.

#### 24. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.



**25. שלבי ביצוע תחבורתיים**

- א. 40% מהזכויות המוצעות לתעסוקה יאושרו על סמך תיקני תחבורה קיימים.
- ב. 60% מהזכויות המוצעות לתעסוקה יקבלו היתרי בניה רק לאחר חיבור בפועל של כביש רבין (דגניה) למכבים (דרך 471) בהתאם להחלטת המליאה מיום 22.12.99 בדיון ראשוני לנושא תחבורתי.

**26. דו"ח דו-שנתי**

יוגש דו"ח דו שנתי שיבדוק התאמה בין מידת המימוש בפועל של זכויות הבניה בתכנית זו לטבלת שלבי הביצוע של תכנית האב התחבורתית של איזור רמת סיב וגבעת שמואל מחודש יוני 1996.

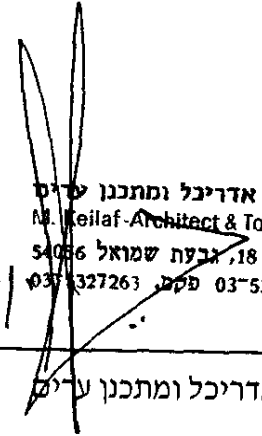
**26. אחרים ארכיאולוגיים**

במידה וימצאו/יתגלו שרידים ארכיאולוגיים בשטח התכנית לא תורשה כל בניה לפני שתבוצע, ע"י אגף העתיקות, עבודת חפירה ותעוד. במידה וימצא שהממצאים מצדיקים שימור, ישנה היזם על חשבונו את התכנית והשטח יועד לאתר ארכיאולוגי או גן ארכיאולוגי, הכל באישור עם קמ"ט ארכיאולוגיה. היזם יפקיד התכנית מכתב התחייבות לממון החפירה והתעוד בטרם תבוצע עבודה כלשהי במתחם בו נמצא אתר כנ"ל.

מועצה ג'מקומית גבעת-שמואל

  
מועצה מקומית גבעת שמואל

היזם והמגיש

  
מ. כילף - אדריכל ומתכנן ערים  
M. Keilaf - Architect & Town Planner  
רחבת אילן 18, גבעת שמואל 54086  
טל. 03-5327254 פקס, 03-327263

עורך התכנית

ועדה מקומית מרכז

ועדה מקומית

תאריך: 12/12/04

מדינת ישראל  
המשרד לאיכות הסביבה – מחוז מרכז  
תכנון סביבתי

רח' הרצל 91, ת.ד. 562, רמלה 72100, טל. 08-9788821, פקס. 08-9229135

### הנחיות להכנת מסמך סביבתי לאזור מסחרי טרם הוצאת היתרי בניה

המסמך הסביבתי יכלול מידע ונתונים שיסקרו את ההשפעות הסביבתיות הצפויות והפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרבות בנושאים הבאים:

#### ביוב

תכנית של מערכת שפכים סניטריים.  
אמדן כמויות שפכים לפי סוג והרכב לשעות השיא.  
מידע על מערכת השפכים העירונית, נתונים בדבר אפשרויות ההתחברות אל המערכת העירונית, כושר הקיבול שלה ואפשרויות הטיפול במתקנים הקיימים.  
פירוט המתקנים לקדם טיפול עבור עסקים ושימושים היוצרים שפכים שאינם ביתיים.  
מיקום כל המתקנים יסומן על גבי תכנית סניטרית.

#### פסולת

אמדן והערכה של כמויות הפסולת שמקורה בפעילויות ובשימושים המוצעים בפרויקט לפי סוג והרכב לימי שיא.  
פירוט המתקנים לאצירת פסולת לפי סוגיה בהתאם לכמויות החזויות כגון דחסנים, מכולות, מכלים לארזיות ריקות, קרטונים, מכבשים וכיו"ב.  
מיקום המתקנים המרכזיים לפרויקט יסומן על גבי התכנית כולל צירי גישה לרכב למטרות פינוי וסילוק.  
פירוט הנהלים והמועדים לסילוק מוסדר של הפסולת הנ"ל.  
פתרונות חזותיים להסתרת המתקנים והפעילות.

#### איכות אוויר

תוכן חוות דעת על ידי יועץ מקצועי שתתייחס לנושאים הבאים:  
מקורות פוטנציאליים לזיהום אוויר, פליטת גזים, חלקיקים או ריחות מתפעול המתקנים ההנדסיים ומערכות התשתית.  
פליטת גזים וחלקיקים מחניונים בשטחים מקורים כתוצאה מפעילות כלי רכב.  
מקורות פוטנציאליים לזיהום אוויר, פליטת גזים וחלקיקים וריחות משטחי חניונים ושרותים תת-קרקעיים.  
פתרונות למניעת זיהום אוויר, פליטת גזים, חלקיקים וריחות מכל מקור שהוא.

#### רעש

הערכת מפלסי הרעש תוכן על ידי יועץ אקוסטי מוסמך ותתייחס לנושאים הבאים:  
מפלסי רעש צפויים שמקורם בתפעול המערכות ההנדסיות השונות בפרויקט.  
הערכה לגבי מפלסי רעש צפויים מפעילויות ואירועים יוצרי רעש (בשטחי אירועים ושמחות) כתוצאה משימוש במערכות הגברה, כריזה וכיו"ב.  
פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדי רעש מהפעילויות השונות והמתקנים השונים.

#### פריקה, טעינה ואחסנה

פירוט השטחים למטרות הנ"ל, גודלם ומיקומם בשטחים מבונים ובשטחים פתוחים.  
חישוב השטחים בהתאם לצרכים המתבקשים על ידי השימושים והפעילויות בפרויקט.

#### תפעול ואחזקה

פירוט הנהלים וההסדרים המוצעים במסגרת חברת אחזקה להבטחת תפעול תקין ברמת אחזקה גבוהה למניעת מפגעים סביבתיים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע תנאים להיתר הנובעים מממצאי חוות הדעת הסביבתית בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

## בניה משמרת מים

### עקרונות תכנון

1. השכונה תתוכנן על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר. המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של המר ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז אל המאסף. מטרות התכנית הן : מניעת גידול בספיקות הגיאות של ערוצי הזרימה המקומיים והאזוריים כתוצאה מבנית השכונה והחדרה מירבית של מי גשם לאקויפר.
2. תכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז ונציבות המים תהווה נספח לתכנית זו.
3. בכל מגרש עליו יוקם מבנה, צמוד קרקע יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
4. בכל המגרשים עם הבניה הרוויה ורבי הקומות בהם יבנו מרתפים בכל שטח המגרש יופנה הער אל שטחי הגינון הציבורי וראו הפרט הסמוכים שיפותח בצורת אגנים וטרסות לצמצם הנגר ולקליטת מי גשם בשטח שווה-ערך לנייל.
5. אגירת מים בשטחי מגורים והחדרתם תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך (30 - 20 ס"מ) כאשר השטח ישופע מהבנין כלפי חוץ. גובת המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה.
- הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב האוגר הנדרש יהיה בהתאם לידע הקיים בנושא.
- בשלב זה, חישוב האוגר הנדרש יתבסס על המלצות ראשוניות של התחנה לחקר הסתף במשרד החקלאות.
- במקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאיזורים ציבוריים וגינות, פארקים ולכבישים.
6. שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו גם כן לאגירה ולהחדרת מים.
7. מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.
- מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.
8. ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם (ללא אבני שפה בולטות).
9. ביצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים.