

42017/60

בס"ד
מסמך א'

נתקבל בתאריך: 3.6.08
אין בחתימות ראש העיר ו/או
מהנדס-העיר משום אישור או
הסכמה לתכנית, אלא רק אישור
קבלת עותק ממנה בתאריך
המצויין לעיל.

עיריית גבעת שמואל
[Handwritten signature]

מרחב תכנון מקומי המרכז

תכנית מפורטת מס' ממ/ 3 / 9
שינוי לתוכניות: ממ/במ/ 3 , ממ / 3 / 2

נבדק וניתן לאשר / לאשר
החלטת הועדה המחוזית /
משנה מיום 28.01.07 (מש"ל 11-)
217.07
מתכנ המחוז
תאריך

משרד הפנים
מחוז מרכז
10.06.2008
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' ממ/ 3 / 9
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28.1.07 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

עידכון

- 10.8.05
- 19.03.08
- 31.03.08
- 29.04.08

מרחב תכנון מקומי המרכז
תכנית מפורטת מס' מ/3/9
שינוי לתוכניות: מ/מ/3, מ/3/2

- 1. מקום התוכנית:**
מחוז: המרכז
נפה: פתח תקווה
ישוב: גבעת שמואל
גוש: 6392
חלק מחלקה: 3
מגרשים: 30 31 32 35 בהתאם לתוכנית מ/מ/3/3
- 2. גבולות התכנית:**
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנות תכנית מפורטת מס' מ/3/9 בלבד.
- 3. מסמכי התכנית:**
תוכנית זו כוללת:
1. מסמך א' - 7 דפי הוראות בכתב (להלן "התקנון")
2. מסמך ב' - תשריט בקנ"מ 1:250
3. מסמך ג' - תוכנית בינוי עקרונית ומחייבת.
4. מסמך ד' - נספח תנועה וחניה
- 4. שטח התכנית** 5.052 ד'
- 5. בעלי הקרקע** באבזאדה אברהם, רח' דובדבני 1, ירושלים. טל: 02-6426814
- 6. יוזמי התכנית** מועצה מקומית גבעת שמואל ובאבזאדה אברהם.
- 7. עורך התכנית** קידר שמעון - אדריכל,
רח' הבונים 10, רמת-גן, 03-5750803/6. פקס 03-5750816
- 8. מטרת התכנית:**
1. הוספת שטחים וקומות במגרש המסחרי. (מגרש מס 31)
2. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
3. הרחבת רחוב חיים לנדאו בהתאם לתשריט.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב.

9. הוראות הבניה

מצב קיים לפי תב"ע :

קו"ב בניה קד' צד' אח	סה"כ שטח שטח עיקרי במ"ר	זכויות בניה ב% או במ"ר לקומה	מספר קומות	שטח מגרש ד'	מגרש	חלקה	גוש	מספר תב"ע	צבע הסימון בתשריט	האזור
3 0 3	1000	1000	1	2.157	31	3(חלק)	6392	2/3 5/3	אפור	מסחרי
				0.120	30	3(חלק)	6392	2/3 5/3	ירוק	שצ"פ
				0.846	32	3(חלק)	6392	2/3 5/3	ירוק	שצ"פ
				1.929	35 חלק	3(חלק)	6392	2/3 5/3	ספיה	דרך
	1000			5.052						

מצב מוצע :

קו"ב בניה קד' צד' אח' (מטרים)	סה"כ שטח שירות במ"ר		סה"כ שטח עיקרי במ"ר		מספר קומות		שטח מגרש דונם	מגרש	חלקה	גוש	צבע הסימון בתשריט	האזור
	לקרקע מתחת מעל	הקרקע מעל	לקרקע מתחת מעל	הקרקע מעל	לקרקע מתחת מעל	הקרקע מעל						
3 0 3	ראה פרוט סעיף מס' 10		700	1700	1	2	2.157	31	3 (חלק)	6392	אפור	מסחרי
	ראה פירוט בסעיף מס' 10			600		1		31	3(חלק)	6392	אפור	משרדים
			700	2300	1	3						סה"כ
							0.76	32	3(חלק)	6392	ירוק	שצ"פ
							0.120	30/1	3(חלק)	6392	אדום	דרך
							1.929	35 חלק	3(חלק)	6392	ספיה	דרך
							0.086	32/1	3 (חלק)	6392	אדום	דרך
	6977		3000				5.052					סה"כ

10. שטחי שרות:

בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות :

1. מצב מוצע

שטח במ"ר

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במגרש מס' 31

3957 מ"ר

(1) חניון מבואות, חדרי מדרגות, ומעליות

60 מ"ר

(2) תחנת השנאה

27 מ"ר

(3) מרחב מוגן

250 מ"ר

(4) מחסנים לחנויות שגודלן מעל 200 מ"ר

4294 מ"ר

סה"כ שטחי שרות מתחת לקרקע

ב. מעל למפלס הכניסה הקובעת

(1) שטחי שרות עבור מעברים פנימיים, חדרי מדרגות חללי מעליות

1940

חדרים טכניים ומרחבים מוגנים

523

(2) מחסנים בקומות.

220

(3) שטחי שרות למערכות טכניות על גג המבנה :

2683 מ"ר

סה"כ שטחי שרות מעל לקרקע

6977 מ"ר

סה"כ שטח שרות

11. חניה :

- 1 החניה תהיה בתחום המגרש ע"פי התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 2 החניות הכפולות במרתפים יוצמדו למשרדים.
- 3 החניון התת קרקעי יהיה פתוח גם לטובת תושבי השכונה, לא בתשלום – בין אם כתוספת מקומות ובין אם בהסדר שיוצע ע"י המועצה המקומית לבאי המבנה ולתושבים. לא תותר הקמת חניה מתחת לשצ"פ. כל החניות יבנו מתחת לבנין המבוקש

12. תכליות ושימושים:

- א. מסחר קמעונאי
 - ב. משרדים ובנקים
 - ג. בתי אוכל, בתי קפה ומזנונים
 - ד. מועדונים לפעילות ספורטיבית
 - ה. שירותי בריאות
- תותרנה תכליות משרדים ומסחר שלא יהוו מטרד לסביבה ולמגורים הסמוכים. לא יותרו בתי קולנוע ואולמות שמחה

13. הוראות בניוי ועיצוב:

המבנה יצופה בציפוי קשיח. חומרי הגמר, אבן, זכוכית, ציפוי מתכת וקירות מסך.

14. איכות סביבה:

- א. שפכים
- 1 שפכים סניטריים יחוברו למערכת הביוב המקומית.
- 2 שפכי מסעדות מחלקות מזון טרי במרכזים יחוברו למתקן הפרדת שומנים ומוצקים טרם חיבורם למערכת השפכים. יש להתאים את נפח מפריד השומנים לתכנון השימושים במקום וכמות השפכים הצפויה.
- 3 איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) - תשמ"ב, 1981, או בהתאם לכל חיקוק שיחליף חיקוק זה.
- 4 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים, וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

ב. פסולת מוצקה

1. חדר אשפה – יש למקמו רחוק ככל הניתן ממגורים ובכל מקרה לא להפנות פתחים לכיון המגורים.

2. מיכלי איסוף פסולת ודחסן האשפה יוצבו בחדר אשפה מקורה שרצפתו מכוסה בטון ומנוקזת אל מערכת האיסוף והטיפול בשפכים. בחדר האשפה יותקנו עמדות לשיטפת מיכלי האצירה והדחסן.
3. פסולת למחזור תופרד למיכלים יעודיים.
4. באם צפויה במבנה פעילות של עסקי הכנת מזון יש להכין חיבור של חדר האשפה למערכת המיזוג המרכזית.
5. פסולת בניין (מתהליך הבניה וההקמה) תסולק לאתר מסודר ומאושר בהתאם לתקנות התכנון והבניה (ברשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון) - התשנ"ט - 1998.
6. טרם קבלת טופס 4, לקראת איכלוס המבנה יוצגו (לאגף איה"ס במועצה/למהנדס הועדה) קבלות המעידות על פינוי הפסולת לאתר פסולת כנדרש.

ג. איכות אויר

מסעדות, קונדיטוריות וכד' נדרשים למערכת לאיסוף וטיפול באדים וריח למניעת מטרדי ריח.

ד. זיהום אויר מחניונים

1. בחניונים התת קרקעיים תובטח איכות אויר נאותה על ידי מערכת איורור שתותקן על פי הנחיות המשרד לאיה"ס, מערכת האיורור תחובר למערכת גלאי CO ותופעל אוטומטית על ידה.
2. פתחי כניסת האויר לחניון (במידה וקיימת יניקה אקטיבית מבחוץ) לא ימוקמו (במידת האפשר) בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר כגון בצד כביש ראשי.
3. פתחי יציאת אויר המנוקז מהחניון (במידה וקיימת שאיבה אקטיבית מהחניון), יופנו לכיון הרחוב ולא ימוקמו (במידת האפשר) בקרבת בניינים בהם קיימת פעילות אנושית (מגורים או מסחר/משרדים)
4. יש לצרף לבקשה להיתר חוות דעת של יועץ מיזוג האויר שתכנן את החניון.
5. חוות הדעת תפרט את הפתרונות המוצעים להפעלת החניון התת קרקעי תוך אבטחת איכות אויר נאותה ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
6. צינור הפליטה של הגזים מגנרטורים יותקן במקום ובכיוון שלא יהווה מקור למטרדי ריח ועשן למשתמשים במבנה.

ה. רעש

1. מנועי מערכות מיזוג האויר, מדחסים וכל מתקן המהווה מקור לרעש ימוקמו ככל הניתן בשטחי שירות כדוגמת חניון תת קרקעי.
2. דו"ח אקוסטי הלוקח בחשבון את כל מקורות הרעש האפשריים בדגש על מיקום גנרטור החרום והשפעות רעש אפשריות ממנו.

ו. חילחול נגר עילי

1. ניקוז מרזבים יעשה לכיון השטחים הפתוחים.
2. 20% משטח כל מגרש ישאר ללא תכסית או בינוי על מנת לאפשר חלחול מי נגר. במידה ותכסית הבינוי אינה מאפשרת זאת יש להתקין בורות חלחול אשר ישמשו להחדרת מי נגר עילי לתת הקרקע

ז. גנרטור חרום

1. גנרטור יותקן אך ורק בחדר סגור בתוך מתחם המבנה עם הגנה אקוסטית מתאימה כאמור לעיל.
2. יש להציב את מיכלי הסולר/ דלק של הגנרטור במאצרה אטומה של 110% מנפח המיכל.

ח. גינון ופיתוח סביבתי.

1. לתוכנית הבקשה להיתר תצורף תכנית פיתוח וגינון ערוכה ע"י אדריכל נוף.
2. התוכנית תיתן פתרונות לשטח המגרש שסביב הבניין בנושאי עצים וצמחיה. עומק האדמה לשתילה ונטיעה של עצים לא יפחת ממטר וחצי.
3. גמר ביצוע עבודות הפיתוח והגינון על פי התוכנית יהווה תנאי לתעודת גמר.

ט. שילוט.

1. בשטח המסחרי בקומת הקרקע יסומן בתוכנית מקום לשילוט מרכזי מואר ובעל חזות אחידה לכל העסקים והמשרדים במבנה. כמו כן יוכן בכניסה לבנין מקום לשילוט מרכזי לעסקים ומשרדים הנמצאים מעל קומת הקרקע.
2. לא יותר שילוט שלא בהתאם לתוכנית הבניין.

י. מערכות איורור ומיזוג אויר

1. במבנה תותקן מערכת מיזוג אויר מרכזי עם מפסק נפרד לכל יחידה עיסקית.
2. לא תותר התקנת מזגנים בודדים על קירות המבנה.

יא. שטחים מסחריים

1. כל המתקנים המיועדים לשמש את השטח המסחרי לרבות מדחסים וכיוצ"ב, יותקנו אך ורק בתוך תחומי השטח המסחרי המסומן בתוכנית
2. תכנון השטחים המסחריים יכלול שטחי איחסון בתחום כל עסק.
3. אין להתיר אחסון או החזקת ציוד כל שהוא, לרבות מעמדי תצוגה, בשטחים המשותפים ובמעברים הציבוריים מחוץ לתחומי העסק.

יב. פריקה וטעינה

1. יוקצה שטח יעודי לפריקה וטעינה במקום שלא יהווה הפרעה לתנועה השוטפת לחניה.
2. פריקה וטעינה עבור המבנה המסחרי תתאפשר מרחוב בגין בתנאי שתאפשר רחבת נוחה כך שלא יוצר הצורך בנסיעה לאחור

יג. הכנה לארובות

1. בתוכניות הבנין יש לכלול פיר מהשטח המסחרי ועד הגג העליון, בתאום עם אגף כיבוי אש, שימש להעברת ארובות של בתי אוכל או עסקים אחרים שלפעילותם נדרשת ארובה.
2. לא תותר הפעלת עסקי הכנת אוכל או אחרים שנדרשת להם ארובה אם לא יוכן פיר כנ"ל.

יד. ניהול ואחזקה

1. היזם יפעיל בשטח חברת אחזקה אשר תדאג לתפעול שוטף ולניקיון השטח לרבות שמירה על תקינות המתקנים בכל עת.
2. קיומה של חברת אחזקה יהווה תנאי למתן תעודת גמר לבנין ולמתן רשיונות עסק במקום. נושא זה יכלל גם כאחד התנאים בחוזי מכירה או שכירות של היזם עם בעלי העסקים בבנין.

טו. חומרים מסוכנים:

- לא תותר אחסנה והפצה של חומ"ס בתחום שטח התוכנית, על פי חוק חומרים מסוכנים (התשנ"ג 1993)

טז. תעודת גמר

- היזם ועורך התוכנית ידרשו להפקיד בתיק הבנין אישורים חתומים על ביצוע הדרישות הנ"ל כתנאי למתן תעודת גמר.

15. תוכנית פיתוח:

- א. לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תוכנית פיתוח לאותו השטח. הפיתוח תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגון, תוכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
- ב. למגרש ינתנו פתרונות חלחול באמצעי החדרה מלאכותיים ובאישור אגף תשתיות ומהנדס העיר.
- ג. הכניסה הקובעת לבנין (מפ"ס 000) יהיה משטח השצ"פ (מגרש מס' 32)

16. תנאים למתן היתר:

1. אישור משרד הבריאות.
2. אישור המשרד לאיכות הסביבה
3. הגשת תוכנית פיתוח לשצ"פ.
4. חיבור וסלילה של כל הכבישים המסומנים בנספח התנועה.

17. זיקת הנאה:

- תתקיים זיקת הנאה לרכב שירות על השטח המסומן בתשריט בצפון התוכנית כ"שטח עם זיקת הנאה".
- רישום זיקת הנאה הנ"ל יהיה תנאי לקבלת טופס 4.

18. תנאים לאיכלוס:
 1. תנאי לאיכלוס כל שהוא בתחום התוכנית הוא השלמת ביצוע הסדרי תנועה המונעים פניה שמאלה לכלי רכב ביציאה לרחוב לנדאו.
 2. פיתוח מתחם השצ"פ שבתחום התוכנית, כך שלפחות 80% יהיה מגוון. תתאפשר כניסה דרך השצ"פ לבאי המבנה המסחרי על פי תוכנית הפיתוח באישור ועדה מקומית.
19. יחס לתוכניות מאושרות: על תוכנית זאת תחולנה הוראות התוכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית הראשית תחולנה הוראות תוכנית זאת.

20. היטל השבחה: יגבה עפ"י חוק

21. התחלת ביצוע: תוך 10 שנים

חתימות:

 חתימת בעל הקרקע	 עיריית גבעת שמואל חתימת היזם
קידר - קדמון אדריכלים רח' הבונים 10 רמת-גן טל. 03-5750803/6 פקס. 03-5750816 חתימת המתכנן	 עיריית גבעת שמואל חתימת המועצה

נתקבל בתאריך: 3.6.08
 אין בחתימות ראש העיר ו/או מהנדס-העיר משום אישור או הסכמה לתוכנית, אלא רק אישור קבלת עותק ממנה בתאריך המציינו לעיל.

חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1966
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "מצפה אפק"

הצונית מס': ממו/ 3/3 הומלצה
 להפקדה בישיבה מס' 2004 004
 מיום 18/05/04
 יושב ראש הוועדה
 מהנדס הועדה