

משרד הפנים
מחוז מרכז
14. 12. 2010
נתקבל
תיק מס' 3/3062

מסמך א'
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "מצפה אפק"
גבעת-שמואל

תכנית מפורטת מס' מ/מ/3062/2, ולתכנית מ/מ/מק/3062/2, ומהווה שינוי לתכנית מ/מ/3062/2, ולתכנית מתאר מ/מ/950 ותכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

תאריך זיהוי התכנית	חתימת עורך התכנית	חתימת בעלי הקרקע	חתימת יזם ומגיש התכנית
02/12/2010	ס ל ו ה ר ש מ ו אדריכלים ומתכננים ד"ר לואי מרשל, ת.א. 03-5440790 FAX 5440790		
10/11/2010			
10/10/2010			
18/08/2009			
21/06/2009			
14/06/2009	בורמן-ר מודיע הממלא מ"מ 21/6/09 שמואל 54018 טל. 03-5325503	איציק אוז'לבו מהנדס העיר עיריית גבעת שמואל	
30/03/2009			
08/01/2009			
30/12/2008			
25/11/2008		יוסי ברודני ראש עיריית גבעת שמואל	
29/10/2008			
11/09/2008			
01/07/2008			
20/07/2007			
אשורי הועדות			

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 3/3062/מ
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.5.10... לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"מצפה אפק"
תכנית מס' מ/מ/ 3/3062 הומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2005 003
מיום 23/03/05
יושב ראש הועדה

חלק א' – הוראות כלליות

1. **שם התכנית**
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת ממ/3062/3 שינוי לתכנית ממ/3062 ולתכנית ממ/2/3062 ולתכנית מתאר ממ/950, - תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
2. **מקום התכנית**
מחוז : המרכז
נפה : פתח-תקוה
מרחב תכנון מקומי : "מצפה אפק"
מקום : גבעת שמואל
שכנות : בדרום – רחוב חיים בר-לב
בצפון – שצ"פ ע"פ תכנית ממ/3107 – מאושרת.
במזרח – רחוב הגובל עם שטח שיפוט פתח-תקוה
במערב – איזור לתעסוקה
גוש : 6368 חלקות : 3, 51.
3. **גבולות התכנית**
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן מסמך ב').
4. **מסמכי התכנית**
מסמך א' - הוראות לתכנית (להלן "תקנון התכנית") – 12 דפים.
מסמך ב' - גליון אחד של תשריט התכנית בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
מסמך ג' - גליון אחד של נספח הבינוי בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח בינוי")-מחייב.
מסמך ד' - גליון אחד של נספח תחבורה בקנ"מ 1:500 (להלן "נספח התחבורה")-מנחה.
מסמך ה' - טבלת הקצאות ולוח איזון לחלוקה חדשה – 9 דפים.
מסמך ו' - נספח ביוב (כולם ביחס להלן "נספח ביוב") הכולל:
- ✓ תאור מילולי לתכנית, חישוב כמויות שפכים (5 דפים)-מחייב.
- ✓ גליון נספח הביוב תכנית הביוב המוצעת בקנ"מ 1:500 -מחייב.
- גליון אחד של ביוב כללי משולב עם קו שפד"ן מזרחי בקנ"מ 1:2500 -לא מחייב.
- נספח ניקוז (כולם ביחס להלן "נספח ניקוז") הכולל:
- ✓ תאור מילולי לתכנית, חישובי מקדמי נגר (8 דפים)-מחייב.
- ✓ גליון נספח הניקוז תכנית הניקוז המוצעת בקנ"מ 1:500 -מחייב.
- גליון אחד של ניקוז כללי, קוי תיעול בקנ"מ 1:2500 -לא מחייב.
מסמך ח' - סקר רמות חשיפה לשדות מגנטיים דו"ח מס' SM0460D של מר יעקב מאיר חברת מדידות בע"מ מיום 18.12.08 – 8 דפים.
5. **שטח התכנית**
שטח התכנית 25,198 מ"ר (כ-25.2 דונם).
6. **בעל הקרקע**
אברהם ברנט, ישראל ברונר, עיריית גבעת-שמואל ואחרים, כמפורט בטבלת ההקצאות ולוח איזון (מסמך ה').
7. **יזם ומגיש התכנית**
אברהם ברנט - "יהלומי אבנית" ז'בוטינסקי 1, רמת גן
ישראל ברונר - ת.ד. 50273 ירושלים 91503
8. **עורך התכנית**
סלו הרשמן – אדריכלים ומתכנני ערים
רח' לואי מרשל 33, ת"א טלפון : 5444778-03 פקס : 5444780-03

הוראות תכנית ממ/950, תכנית ממ/3062 ותוכנית ממ/מק/2/3062 חלות על תכנית זו, למעט אלה שישונו בתכנית זו.

חלק ב' – מטרות התכנית

1. הקמת אזור המשלב מגורים (204 יח"ד), תעסוקה, משרדים, מסחר ומבני ציבור. סביב כיכר ציבורית ע"י:
 - 1.1 שינוי יעוד אזור תעשייה ל:
 - א. מגורים מיוחד ומסחר.
 - ב. תעסוקה ומסחר עם זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל.
 - ג. שטח ציבורי פתוח.
 - 1.2 שינוי יעוד מ"דרך מאושרת" לשטח ציבורי פתוח.
 - 1.3 שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור תעסוקה ומסחר.
 - 1.4 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על כל שטח התוכנית לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
 - 1.5 קביעת זכויות בנייה והוראות לבינוי, פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני.
 - 1.6 שינוי יעוד מ שטח לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח.

חלק ג' – רשימת תכליות ושימושים

1. אזור מגורים מיוחד ומסחר
 - 1.1 מגרש (11) הצבוע בתשריט בצבע כתום עם פסים אלכסוניים בצבע אפור ומותחם בקו חום, מיועד לאזור מגורים מיוחד ומסחר.
 - 1.2 התכליות המותרות במגרש זה, הן: מגורים בקומות, מסחר בקומת-הקרקע ובקומות הגלריות וחניה תת קרקעית.
 - 1.3 מספר קומות :
 - 1.3.1 קומות למפלסי חניה תת קרקעית : 2 קומות או יותר בהתאם לתקן החניה אשר בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
 - 1.3.2 קומות למסחר : קומת קרקע אחת בעלת חלל גבוה לגלריה, שטחים המיועדים למסחר ולתצוגה מסחרית.
 - 1.3.3 קומה מפולשת מעל הקומה המסחרית בה תותר הקמת מבואות לחדרי המדרגות, מתקנים טכניים ומועדוני דיירים בהתאם לטבלת הזכויות.
 - 1.3.4 עד 14 קומות למגורים עד 4 דירות בקומה לכל בניין עם אפשרות לתכנון דירות דופלקס אך לא יותר מ 40% ממספר יח"ד במבנה.
 - 1.3.5 קומת גג בה תתאפשר בניית דירות גג.
 - 1.4 מספר בניינים על מגרש :
 - 1.4.1 תותר בנייה של מספר בניינים על מגרש בהתאם למפורט בנספח הבינוי.
 - 1.5 מרתף :
 - 1.5.1 בניית מרתפים עד גבול המגרשים. חניון בשני מרתפים, או יותר, רק אם ישתנה תקן החניה ויידרשו חניות נוספות.
 - ראה חלק ד' סעיף 1.4.4, חלק י' סעיף 1.2.
 - 1.5.2 לחלק מיחידות הדירור לא ניתן יהיה להצמיד חניה בתחום המגרש אך תותר הצמדת חניות בתחום ה"חניון פרטי תת קרקעי" שמתחת לשצ"פ (מגרש 13 בלבד).
 - 1.6 ניווד יח"ד :
 - 1.6.1 יותר ניווד יח"ד מתת מגרש לתת מגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% מיח"ד מתת מגרש או בבניין המקבל לפי הקבוע בנספח הבינוי. ניווד יותר בתנאי הגשת תכנית בינוי כללית, לאישור הועדה המקומית, לכל החלקה. תכנית הבינוי תהיה מחייבת לגבי הבנייה במגרשים.

(חלק ג' המשך - רשימת תכליות ושימושים)

1.7 הבינוי במגרש 11 לרחוב הסיבים יהיה בהתאם לחתך 10 בקנ"מ 1:500/1:200 כפי שמופיע בנספח הבינוי – מסמך ג', ובהתאם לקווי בניין מקו החשמל התת קרקעי, ראה חלק ד' סעיף 1.4.

1.8 זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור במגרש 11:

1.8.1 באזורים במגרש אשר מסומנים בתשריט כאזורים בהם קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור תותר בניה עילית, בהתאם לשימושים המותרים במגרש 11. גובה הבניה משטחים אלה יהיה מגובה 6 מטרים ומעלה בלבד. בגובה של עד 6 מטרים מפני הכיכר לא תותר כל בניה, מלבד עמודים תומכים במפלס הכיכר וחניה תת קרקעית.

1.8.2 למרות האמור לעיל באזורים במגרש אשר מסומנים בתשריט כאזורים בהם קיימת זיקת הנאה וזכות מעבר לציבור יתקיימו כל השימושים וההגבלות המצוינות בחלק ג' סעיפים 5.1.1, 5.1.2, המתייחסות לשצ"פ המשמש ככיכר המרכזית.

2. אזור תעסוקה ומסחר

2.1 מגרש (12) הצבוע בתשריט בצבע סגול עם פסים אלכסוניים בצבע אפור, מיועד לאזור תעסוקה. תותר בניה מעל לזכות מעבר-דרך שבתחום המגרש. תותר בניה קונזולית בקו בנין 8.5 מטרים החל מגובה 6 מטרים מעל לזכות מעבר-דרך בהתאם לתשריט.

2.2 התכליות המותרות הן: תעשייה עתירת ידע, משרדים, אולמות לתצוגה ואחסנה. שטחים המיועדים למסחר ותצוגה מסחרית. לא יותר השימוש לאולמות אירועים ושמחות.

2.3 השימושים המסחריים במגרשים הנ"ל, יותרו בקומת הקרקע ובגלריות בלבד.

2.4 מרתף - בניית מרתפים עד גבול המגרשים. חניון בשני מרתפים, או יותר, רק אם ישתנה תקן החניה ויידרשו חניות נוספות. ראה חלק ד' סעיף 1.4.4, חלק י' סעיף 1.2.

3. קולונדה מסחרית

3.1 בכל המגרשים שבתכנית, בהם בתשריט מסומנת קולונדה מסחרית בקו אפור מקוטע ו/או בנספח הבינוי במשבצות עם אלכסונים, האכסדרה תתוכנן במסגרת תכנית הבינוי ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.

3.2 בתחום שטחי הקולונדות, תינתן זכות מעבר לציבור.

4. שטח לבנייני ציבור (שב"צ)

4.1 מגרשים (14), (15), (16), הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה, מיועדים לבנייני ציבור. הבינוי המוצע למגרשים אלו בנספח הבינוי אינו מחייב. השימושים המותרים למבנה ציבור יהיו: בית אבות ציבורי. מוסדות חינוך. מוסדות דת. מוסדות תרבות. משרדי ממשלה. משרדי העירייה ומחסני הרשות המקומית. מסעדה, חדר אוכל או בית קפה המשמשים באופן ישיר את השימושים המותרים בשטח זה.

5. שטח ציבור פתוח (שצ"פ)

5.1 מגרשים (13), (17), (18), הצבועים בתשריט בצבע ירוק מיועדים "לשטח ציבורי פתוח".

5.1.1 בשטחים אלה לא תותר כל בניה, למעט:

- "אלמנטים לעיצוב הכיכר" להגדרתה הצורנית וריהוט גן כגון ספסלים, תאורת רחוב, פחי אשפה וכדו.
- משטחים חיצוניים לא מקורים לשימושים ציבוריים.
- תותר העמדת ומעבר רכב חירום לשימוש המבנים התחתונים.
- תיאסר פריקה וטעינה בשצ"פ.

(חלק ג' המשך - רשימת תכליות ושימושים)

5.1.2 למרות האמור לעיל, תותר לבנות במגרש 13, המהווה ה"כיכר הפנימית" למרקם האורבני שבתכנית, בניה עבור התכליות הבאות:

- חניון תת קרקעי פרטי לצורכי מגרשים 11,12. מפלסי החניון התת קרקעי יוחזרו ע"י הרשות המקומית לבעלים לצורך שימוש כחניון תת קרקעי, תותר הצמדת החניות בחניון לשימוש הדיירים במגרשים 11,12. בניית מרתפים עד גבול המגרשים. חניון בשלוש קומות או בהתאם לצורך. למפלס הראשון של המרתפים יהיו פתחים בתקרה כלפי הכיכר המרכזית, וזאת בנוסף ליציאות החירום ומערכות האוויר הנדרשות ע"י רשויות הרישוי.

- אלמנטים עיצוביים עליונים המחברים בין המבנים שבהיקף הכיכר הציבורית בתיאום עם מהנדס הוועדה.

- תיאסר הקמת גדרות או מחסומים בין המגרשים הגובלים (11,12) ובין חלקי/אזורי הכיכר השונים.

5.1.3 למרות האמור לעיל, יותרו במגרשים 13 ו 18 מעברים לרכב בשצ"פ, במקומות המסומנים בתשריט בלבד כזכות מעבר לרכב, לצרכי כניסות לחניה התת-קרקעית ולצורך מעבר רכבים למגרשי השב"צ (מגרשים 14,15).

6. דרכים

6.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חול, הינם דרכים קיימות ו/או מאושרות.

6.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום, הינם דרכים מוצעות לאישור.

6.3 התכליות והשימושים המותרים: כבישים, מדרכות, חניות, עצים, גינות, פיתוח, מתקני תשתיות ותשתיות, מיכלים ציבוריים למחזור, עמודי תאורה, ריהוט ציבורי ולוחות מודעות.

חלק ד' – טבלת זכויות הבנייה במגרשים

1. קווי בנין

1.1 קווי הבניין מסומנים במגרשים בתשריט ובנספח הבינוי, בקו מקוטע בצבע אדום. קווי הבניין כלפי ה"כיכר הפנימית" הם בקווי בניין "0".

1.2 קווי בניין למרתפי החניה יהיו בקו בניין "0" לקוי המגרש.

1.3 קווי הבניין בין השב"צ (מגרשים 14,15,16) לשצ"פ (מגרש 18) הם בקו בניין "0".

1.4 קווי הבניין לדרך הסיבים (מגרש 11) יהיה 7.5 מ' (20 מטרים מקו ציר הדרך / ציר הטמנת קו מתח עליון תת קרקעי עתידי).

למרות האמור לעיל, תותר חריגה מקו בניין 7.5 מ' במגרש 11 לרחוב הסיבים באופנים הבאים:

1.4.1 תותר חריגה מקו בניין בגובה של 11 מ' ומעלה היטל בקו בניין של 3 מ' (קו בניין לציר הדרך 15.5 מ') בתנאי כי ישמר רדיוס של 20 מטרים לפחות מציר קו מתח עליון עתידי עבור המגורים.

1.4.2 תותר חריגה מקו בניין בבניה של עמודים ואלמנטים קונסטרוקטיביים (קולונדה) עד לקו בניין של 3 מ'.

1.4.3 תותר חריגה מקו בניין בבניה של מבואות לחדרי מדרגות ומשטחי הקומה המפולשת בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

1.4.4 ניתן לאפשר קו בניין "0" לקו מגרש עבור מרתפים לשימוש חניה בלבד, לא יותר כל שימוש אחר למרתף עד לקו בניין של 7.5 מטרים (20 מטרים מציר הדרך/קו החשמל התת קרקעי העתידי).

(חלק ד' המשך- טבלת זכויות הבנייה במגרשים)

1.5 קווי בניין במגרש 12 לגבול מגרש שצ"פ 18 יהיה 11 מ' מקו מגרש.
למרות האמור לעיל תותר חריגה מקו בניין של 11 מ' מגבול מגרש השצ"פ 18 באופנים הבאים :

1.5.1 תותר חריגה מקו בניין מגובה 6 מטרים ומעלה עד לקו בניין של 8.5 מטרים מגבול המגרש, באופן קונזולי מעל זכות המעבר לרכבים.

1.5.2 תותר חריגה מקו בניין למרתפים לשימוש חניה עד לקו "0" בגבול מגרש.

1.6 קו בניין במגרש 12 לצפון, ישמר קו בנין של 20 מטרים מקו מתח-עליון עילי (11 מ' מקו מגרש).
1.6.1 למרות האמור לעיל ניתן לאפשר קו בניין "0" לקו מגרש עבור מרתפים לשימוש חניה.

2 . כל שינוי בקו בניין מהמופיע בהוראות יחשב כסטייה ניכרת לתוכנית.

המשך לחלק ד' - טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת	לכניסה			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שירות	מכל לכניסה הקובעת		
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			2	14	מכל המסחר	מ"מ	204	47,676	14,632	-	8,690	21,554	11
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			2	15	מכל המסחר	מ"מ	-	50,186	18,550	-	7,230	19,646	12
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	3,040	800	-	640	1,600	14
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	2,304	960	-	384	960	15
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	1,520	400	-	320	800	16
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			2	15	מכל המסחר	מ"מ	-	15,570	15,570	-	-	-	13
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	2,304	960	-	384	960	17
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	1,520	400	-	320	800	18
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	1,520	400	-	320	800	19
בהתאם לקווי הבניין המופיעים בחלק ד' סעיף 1 בתשריט ונספח הבינוי לתוכנית.			1	3	מכל המסחר	מ"מ	-	1,520	400	-	320	800	20

- (1) מתוכנם 14 דירות גג - דירות פנטהאוס בשתי קומות כמצוין בנספח הבינוי (דופלקס) בשטח כולל של 1,972 מ"ר עיקרי ו 560 מ"ר שירות.
- (2) מספר יחידות הדיוור הוא מרבית, כל תוספת יחיד תהווה סטייה ניכרת.
- (3) מועדוני דיירים 100 מ"ר לכל אחד מששת המבנים 11/1-11/6 בקומה המפולשת- סה"כ 600 מ"ר מסך השטחים העיקריים .
- (4) עבור חניה תת קרקעית בלבד.
- (5) לא כולל קומה מפולשת בין המסחר למגורים.
- (6) קומה גבוהה עם אפשרות לגלריה.
- (7) כולל שטח למחסנים עבור הדיירים בשטח של עד 8 מ"ר לח"ד.
- (8) במידת הצורך ניתן להוסיף שטחי חניה באישור הוועדה המקומית.

חלק ה' – בינוי

1. נספח הבינוי מחייב לגבי מגרשים 11,12,13 בלבד. כאמור בסעיפים שלהלן:

- 1.1. קונטור ומיקום הבניינים.
- 1.2. גובה ומספר הקומות (להוציא הוספת קומה טכנית).
- 1.3. עיצוב אדריכלי.
- 1.4. מיקום הכניסות לבניינים.
- 1.5. הוראות אדריכליות לעיצוב ומידות בקולונדות.
- 1.6. קווי בניין.

2. עקרונות הבינוי האדריכליים

2.1. גגות

- 2.1.1. מתקנים על הגג – המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין יתוכננו כחלק מאדריכלות הבניין.
- 2.1.2. אנטנות – לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס הרשות.
- 2.1.3. קומה טכנית קומה מוגבלת לגובה 2.20 מ' נטו, המשמשת למתקנים טכניים, הנדסיים וליציבות המבנים, הקומה נועדה להסתרה, ומוגדרת כשטח שירות שלא יחשב במניין הקומות ובמניין השטחים העיקריים.
- 2.1.4. יותר שימוש במגוון חומרים באופן אחיד.
- 2.1.5. בגגות שטוחים נצפים שאינם משמשים למרפסת, יבוצע כיסוי הגג בסוג ציפוי חזיתות הבניינים או אריחים או שכבת אגרגט בהיר.
- 2.1.6. בדירות גג לא יותרו מעקות גג שאינם משולבים בעיצוב המבנה הכללי.

2.2. חזיתות

- 2.2.1. ציפוי בניינים – כל הבניינים יצופו בחומרים קשיחים.
- 2.2.2. צנרת גלויה – כל צנרת הבניין תהיינה פנמיות בלבד.
– תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבניין.
- 2.2.3. מזגנים ומיזוג אוויר – פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
– ניקוז מערכת מיזוג האוויר – ראה סעיף צנרת גלויה.
- 2.2.4. פרגולות וסוככים – לא תותר הוספת סוככים ("מרקזות") בחזיתות הבניינים.
- 2.2.5. בכל הבניינים תוקם קומת קרקע בגובה אחיד כאמור בחתך 10 והקולונדות לאורך הדרכים וכלפי הכיכר הפנימית תבנה בהתאם להנחיות העיצוב הארכיטקטוני שבנספח ובתיאום עם מהנדס הוועדה.

3. תשתיות

- כל מערכות התשתיות יהיו תת קרקעיות.
- 3.1. מים – חיבור רשת המים יעשה ע"פ הנחיות משרד הבריאות.
– מוני המים ימוקמו בארונות טכניים באכסדראות חדרי המדרגות במפלס הקרקע או במפלס הקומה המפולשת.
 - רשת המים לשימוש מכבי אש תעשה ע"פ הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
 - 3.2. ביוב – בהתאם לנספח הביוב המחייב.
– יותר מעבר ביוב תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
 - 3.3. ניקוז – בהתאם לנספח הניקוז המחייב ובהתאם לחלק י' – ניקוז.

(חלק ה' המשך - בינוי)

3.4. חשמל

- גנרטורים – יותר שימוש בגנראטורים לשרות הבניינים וזאת לצרכי חירום בלבד.
- כל בניין או קבוצת בניינים יחוייב בחדרי טרנספורמציה, במפלס הקרקע או במפלס המרתף הראשון.

3.5. טלפון

- חדרי תקשורת הטלפון ימוקמו בקומות הקרקע, הגלריה, הקומה המפלשת, או בקומות המרתף של בניינים המגורים התעסוקה והמסחר, בשצ"פ ובשב"צ.

3.6. טל"כ ורדיו

- במקרה ויהי צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לוויין יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הרשות.

3.7. מבני תשתיות

- כל מבני התשתיות יחופו בציפוי מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר המאושר ע"י מהנדס הרשות.
- מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

חלק ו' – הוראות ותנאים למתן היתרי בניה

1. תנאים למתן היתר- הריסות ופינוי

1.1. תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנים המסומנים להריסה בתשריט.

1.2. תנאי מוקדם למתן היתר יהיה תיאום הוראות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר מול הרשות המקומית בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה במסגרת תוכניות הפיתוח, בהתאם לחלק טו' להוראות-טיפול בפסולת.

2. תנאים למתן היתר- שלביות ביצוע

2.1. תנאי להוצאת היתר בניה מעבר ל-123 יחידות דיור ושטח מסחרי של 1,450 מ"ר יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ורשות הניקוז לביצוע בפועל של פתרונות הביוב והניקוז, עד פתרון הקצה, לשביעות רצונם.

2.2. פיתוח הכיכר בשלב א' לתוכנית יבוצעו עפ"י סימון גבולות שלב א' של הכיכר בתשריט ובנספח הבינוי. ביצוע החניון התת-קרקעי בשלב א' יבוצע עפ"י נספח החניה לשלב א', בהתאמה.

3. תנאים למתן היתר- תכניות

תנאי מוקדם למתן היתר בניה לבניין/בניינים הוא, אישור תכנית בינוי לביצוע, פיתוח, תשתיות של המתחם על ידי מהנדס הוועדה המקומית.

3.1. תכנית בינוי לביצוע בקנ"מ 1:250/1:500 תוכן על גבי תוכנית מדידה ועל בסיס נספח הבינוי ותכלול בין היתר:

3.1.1. כל מערכות התשתית (חשמל, תקשורת וכבלים, מים, ביוב, ניקוז, גז וכדומה).

3.1.2. העמדת מבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים חזיתות ותתכים עקרוניים.

3.1.3. מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.

3.1.4. חזיתות עקרוניות כולל מבנים שכנים.

3.1.5. שילוט ופרטי פיתוח.

3.1.6. פירוט נגישויות למרתפי החניה (ע"פ נספח התחבורה).

3.1.7. מפלסי הכניסה לבניינים.

3.1.8. חומרי גמר לפיתוח ובניין.

3.2. תוכניות פיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תוכנית הבינוי ותוכנית כבישים, תתבסס על תוכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז, תכיל את הנושאים הבאים:

3.2.1. מערך השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים וציון מפלסים בתחום התוכנית.

3.2.2. תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים

3.2.3. פתרונות פינוי אשפה וגזם.

3.2.4. מבני תשתית.

3.2.5. פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה, תאורה ושימור מי נגר.

3.2.6. פירוט חומרי גמר וחיפויים.

3.2.7. הוראות לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר.

3.3. תוכנית תשתיות (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תוכנית הפיתוח ותוכנית הכבישים, תכיל את הנושאים הבאים:

3.3.1. מערך התשתיות (היבשות והרטובות).

3.3.2. צוברי גז.

3.3.3. תאורה.

3.3.4. תיעול.

(חלק ו' המשך - הוראות ותנאים למתן היתרי בניה)

4. תנאים למתן היתר- איחוד וחלוקה

4.1. לא יוצאו היתרי בניה ללא הגשת תשריט איחוד וחלוקה לצורכי רישום לאישור הוועדה המקומית.

5. תנאים למתן היתר- תנועה וחניה

5.1. היתר הבניה של מגרש 12 יפוצל כך שחלק א' יהיה למרתפי החניה ושטחי שירות בלבד, חלק ב' של ההיתר יהיה לבינוי שמעל לקרקע הכולל גם שטחים עיקריים.

5.2. תנאי למתן היתר בניה לחלק ב' של מגרש 12 (שטחים עיקריים) יהיה סלילת רח' בר-לב על פי תכנית הסדרי תנועה במתכונת דו מסלולית בקטע שמדרך רבין ועד רחוב בגין, שתאושר על ידי משרד התחבורה.

5.3. תנאי להיתר בניה למגרש מס' 11 (מגורים ומסחר), יהיה ביצוע הסדרי תנועה לרח' בר-לב בקטע שבין מזרח התוכנית לבין הצומת עם רח' הזיתים. על פי תכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי משרד התחבורה.

5.4. ייבנה מעבר להולכי רגל ברחוב בר-לב, במפלס השונה ממפלס הכביש לפי המסומן בתשריט. בניית המעבר הדו מפלסי, יהיה תנאי להוצאת היתר בניה במגרש מספר 11 (אזור מגורים מיוחד ומסחר). סטייה מסעיף זה תהווה סטייה ניכרת.

6. תנאים למתן היתר- ניקוז

6.1. אישור מהנדס לכיווני הגג כנדרש ע"י רשות הניקוז. שימוש בגג המרתף לקליטת המים מחייב יצירת שיפוע בגג המרתף ולכן נדרש סיכום מוקדם עם קונסטרוקטור כדי להחליט סופית על כיווני הכוונת הגג, אף אם מדובר בשינוי נספח הניקוז המחייב (אשר לא מחייב אישור נוסף).

חלק ז' – הוראות בענייני חלוקה חדשה

1. התכנית כוללת הוראות בדבר חלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק תכנון ובנייה – התשכ"ה.

2. רישום החלוקה החדשה יעשה ע"פ סעיף 125 לחוק תכנון ובנייה – התשכ"ה.

3. השטחים המיועדים לצרכי ציבור לפי תכנית זו ירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965 או בדרך אחרת.

4. תרשם ברשומות הערת אזהרה על זיקת הנאה לזכות מעבר לציבור.

חלק ח' – הוראות בענייני חנייה ותנועה

1. נספח התחבורה מהווה חלק בלתי נפרד בתכנית זו. כל הדרישות המצוינות בנספח יצוינו ויסומנו בתכניות הבקשה לקבלת היתרי-הבנייה.

2. מספר מקומות החניה בתוכנית יהיה על פי תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה ולא פחות מהמספר הרשום בטבלת ביקוש החניה שבנספח התנועה. כפי שמוצגת בנספח התנועה.

3. הרכב קומות החניה והוראות החניה כפי שמצוין בחלק ג' – רשימת תכליות ושימושים סעיפים 5.1.2, 1.5, 2.4. ובחלק ד' – טבלת זכויות הבנייה במגרשים, סעיפי קווי בניין 1.2, 1.4.1, 1.6.1.

חלק ט' – חשמל (קו מתח עליון 161 ק"ו).

1. מצפון לקו הכחול המהווה גבול תכנית זו, קיים קו מתח עליון (161 ק"ו). יש לשמור על קו בניין של 20 מ' מציר הקו החשמל.
2. ראה הוראות בדבר קווי בניין לקו חשמל תת קרקעי בחלק ד' סעיף 1.4.

חלק י' – הגבלת בניה לגובה

1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 – תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

חלק י' – ניקוז

1. טיפול בנגר עילי: מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר.
- 1.1. במגרשי השב"צ (מ"ס 14,15,16) תובטח תכסית פנויה של 20% לפחות לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר חלחול מי נגר עילי בתחום המגרש.
- 1.2. במגרשי המגורים והמשרדים (מס' 11,12) ומגרש השצ"פ לכיכר הפנימית (מ"ס 13), הכוללים מרתף חנייה על רוב שטח המגרש, יינקטו אמצעים להשהיית וויסות מי-הנגר מעל תקרת מרתף הכיכר המרכזית, ובהמשך העברה לקידוחי החדרה בהיקף החיצוני בתחום המגרש, ומוצא עודפים אל מערכת התיעול העירונית.

חלק יא' – רישום שטחים ציבוריים

1. השטחים המיועדים לצורכי ציבור לפי תכנית זו, ירשמו ע"ש הרשות המקומית לפי הוראות סעיף 125 לחוק תכנון ובנייה תשכ"ה – 1965 או בדרך אחרת.

חלק יב' – היטל השבחה

1. היטל השבחה יגבה ע"פ חוק.

חלק יג' – מועד ביצוע התכנית

1. חמש (5) שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

חלק יד' – סטייה ניכרת

1. מספר יחידות הדיוור הוא מירבי, סה"כ 204 יח"ד, כל תוספת יחידת דיוור תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.
2. סטייה מסעיף 5.4 בפרק ו' מעבר להולכי רגל ברחוב בר-לב במפלס שונה ממפלס הכביש ייחשב כסטייה ניכרת מהתוכנית.

חלק טו' – טיפול בפסולת

1. במסגרת נספחי הפיתוח יש להגיש נספח טיפול בפסולת בניין ועודפי עפר לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 1.1. פסולת בניין: יבוצע תיאום מול הרשות המקומית עבור טיפול בפסולת בניין באופנים הבאים: מחזור, מילוי, גריסה ושינוע לאתר מורשה עפ"י דין.
- 1.2. עודפי עפר: יבוצע תיאום מול הרשות המקומית לצורך קבלת אישור זמני לפריקת עודפי עפר במגרש סמוך אשר בבעלות העירייה, כמו כן יש לוודא כי ימצא פתרון לעודפי העפר באחד מהאופנים אשר מוצעים על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- 1.3. עבודות הפיתוח יתואמו מול דרישות המשרד להגנת הסביבה בנושא פסולת.