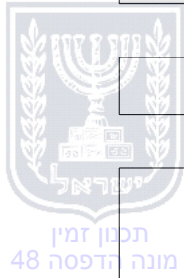


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0124453

התחדשות עירונית - רחוב בן גוריון 2,4,6 - שינוי לממ/ 853



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מתחם בכניסה הראשית של גבעת שמואל, מול גשר קוקה קולה.  
במתחם (חלקה 1043) - 3898 מ"ר - 3 מבני מגורים מחוברים (36 יח"ד), 3 קומות ע"ע.  
מבני המגורים הוקמו בתחילת שנות השמונים, מצויים במצב ירוד, ללא מ.מ.דים, וללא מעליות.  
דיירי המבנים חברו יחד לשפר את המצב הקיים ולקדם הליך התחדשות עירונית במסגרת פינוי בינוי.  
במסגרת התכנית מוצע הריסת 3 בנינים קיימים והקמת שני בנינים בני 16 קומות, 72 יח"ד בכל בנין, סה"כ 144 יח"ד (מתוכם 26 יח"ד קטנות - 3חד').  
כמו כן שטח מסחרי בקומת הכניסה ו-2.5 מרתפי חניה, וזכות מעבר לציבור בחזית רחוב בן גוריון.  
בנוסף מציעה התכנית שטח ציבורי פתוח לאורך רחוב מבצע קדש, וזיקת הנאה למעבר לחלקה 1044, בתחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

התחדשות עירונית - רחוב בן גוריון 6,4,2 - שינוי לממ/

שם התכנית

שם התכנית

1.1

853

ומספר התכנית

427-0124453

מספר התכנית

3.898 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

קואורדינאטה X 185650

קואורדינאטה Y 664770

רחוב בן גוריון 2,4,6 גבעת שמואל.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות : גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	2	בן גוריון	גבעת שמואל
	6	בן גוריון	גבעת שמואל
	4	בן גוריון	גבעת שמואל

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	1043	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

לא רלוונטי

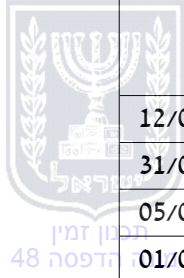
**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/03/2013	3487	6563		החלפה	ממ/ 3180
31/03/1986		3317	שינוי לתכנית מתאר	שינוי	ממ/ 950
05/05/1972		1820		שינוי	ממ/ 853
01/08/1985		3233	כל עוד לא שונו בתכנית זו	שינוי	ממ/ 853 /12 /א
25/06/1972		1833		שינוי	ממ/ 853 /2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			צבי שסל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		צבי שסל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/03/2014	שסל צבי	23/03/2014	1	1: 500	מנחה	מצב מאושר
לא		11/07/2017	שסל צבי	11/07/2017	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		08/11/2017	אסף שגיא	25/07/2016	40		מנחה	דו"ח סביבה
לא		20/07/2016	אבינר עמוס	18/07/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		06/03/2016	זאב ברקאי	28/02/2016	6		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		31/10/2016	צבי פרליס	30/10/2016	1	1: 200	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים + תמונות העצים	11/07/2017	צבי פרליס	01/06/2014	11	1: 1	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא		16/12/2015	משה ספיר	25/05/2014	31	1: 1	רקע	חוות דעת כלכלית
לא		06/03/2016	יורם לבל	01/03/2016	5		רקע	ביוב וניקוז
לא		06/03/2016	יורם לבל	28/02/2016	1	1: 500	רקע	ביוב
לא		06/03/2016	יורם לבל	28/02/2016	1	1: 500	רקע	מים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עו"ד בשם הדיירים עפ"י ייפוי כח	פרטי	רון אשר	15063		תל אביב- יפו	שד' רוטשילד ) (1	11	073-7962606	03-6207424	asher1adv@ gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: בעלי הזכות בקרקע ע"י עו"ד רון אשר.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל (נופי הגבעה) בעמ	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	11	073-7962606		tair.gold@gmail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632307	

**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** לעו"ד אשר רון ייפוי כח בשם הדיירים

(1) כתובת: מנחם בגין 125,קרית הממשלה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



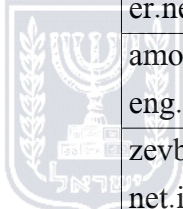
תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיז	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	צבי שסל	20968	שפייזמן שסל אדריכלים	רמת גן	ספיר יוסף (1)	5	03-5340584	03-5353514	spcharch@inter.net.il
מהנדס	יועץ תחבורה	עמוס אבינר	28440	אופק הנדסת תנועה בע"מ	הוד השרון	החרש (2)	4	09-7706000	09-7706001	amos@ofec-eng.co.il
	יועץ כלכלי	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10		02-5672021	zevbar@012.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יורם לבל	12100	י. לבל מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.co.il
מודד	מודד	מאיר ליברמן	497	דיאמנט ליברמן מדידות בע"מ	בני ברק	לח"י (3)	27	03-9417011	03-9417013	dcc_il@yahoo.com
שמאי מקרקעין	יועץ כלכלי	משה ספיר	630		פתח תקוה	ליפשיץ דניאל	47	03-9233115	077-3233115	
	אגרונום	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516	08-9462033	
	יועץ סביבתי	אסף שגיא		אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	הוד השרון	הבנאי	5	09-7883555	09-7404499	

(1) כתובת : יוסף ספיר 5.

(2) כתובת : החרש 4.

(3) כתובת : לח"י 27.



משרד התכנון והדפסה  
מונה הדפסה 48



משרד התכנון והדפסה  
מונה הדפסה 48



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת מתחם להתחדשות עירונית לשיפור חזות הכניסה לעיר, ולרווחת דיירי הבנינים, ע"י פינוי והריסה של יח"ד קיימות, ובינוי מחדש של שני בניינים הכוללים מגורים ושטח מסחרי בקומת הכניסה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

1. שינוי יעוד מגורים ג' לאזור מגורים ד' ושצ"פ.
2. קביעת זכויות בניה והוראות בניה ליעוד מגורים ד' (עם חזית מסחרית) ושצ"פ. הקמת 144 יח"ד, בשני מבנים הכוללים קומות מגורים מעל חזית מסחרית ומעל מרתפי חניה.
3. קביעת קוי בנין.
4. קביעת הנחיות לבינוי ופיתוח, הריסת מיבנים קיימים, ניקוז ושלבי ביצוע.
5. קביעת תנאים להגשת היתרי בניה ואיכלוס.
6. קביעת הנחיות לטיפול בעצים בוגרים - נספח עצים בוגרים.
7. קביעת תנאים סביבתיים.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.898

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
דירות קטנות - עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד). מתוך סך היח"ד.	26		+26		יח"ד	דירות קטנות (יח"ד)
	144		+108	36	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מתוכם 2,000 מ"ר עבור מרפסות מקורות, ו- 200 מ"ר למועדון דיירים.	17,000		+12,907	4,093	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	180		+180		מ"ר	מסחר (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	101
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ד'	101
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטח ציבורי פתוח	201
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ד'	101
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	101
חזית מסחרית	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	מגורים ד'	101
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201
קו בנין עילי	מגורים ד'	101
שיקום/התחדשות	מגורים ד'	101
שיקום/התחדשות	שטח ציבורי פתוח	201

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,898	מגורים ג'
100	3,898	סה"כ

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
91.56	3,586.75	מגורים די
8.44	330.81	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>3,917.56</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>בכל הקומות מעל מפלס הקרקע מותרים מגורים, מבואות, ומערכות טכניות. בקומת כניסה - מסחר, מבואות, מועדוני דיירים, חדרי עגלות, חדר אשפה, מחסנים וחניות מקורות. מתחת למפלס הקרקע - חניה, מחסנים ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>(1) תותר הקמת 2 מבני מגורים עד 15 קומות מגורים, 144 יח"ד כולל דירות גן, מעל קומת כניסה בגובה עד 6 מ', ומעל 2 קומות מרתפי חניה, מחסנים ומתקנים טכניים ומחסני אופניים.</p> <p>(2) תמהיל הדירות יכלול לפחות 26 דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (שטח עיקרי + מ.מ.ד).</p> <p>(3) מבני המגורים יתוכננו דומים באופיים ובשפתם האדריכלית. גמר המבנים חיפוי אבן בשילוב חומרים קשיחים נוספים. מרחק מינימלי בין מגדלי המגורים 9 מ' (למעט בין מרפסות). יתוכננו מעקות בקומת הגג העליון להסתרת מתקנים טכניים.</p> <p>(4) לא יותרו חדרי מגורים על הגג.</p> <p>(5) יותרו דירות גן מעל קומת הכניסה.</p> <p>(6) תותר הבלטת מרפסות מעבר לקוי בנין בקו בנין קידמי וצדדי עד 40% או 2 מ' הנמוך מביניהם.</p> <p>(7) תותר הקמת מרפסות עד לשטח של 15 מ"ר ליח"ד, בהתאם לחוק ולתקנות - כמפורט בהערה 1 לטבלה 5.</p> <p>(8) יותרו מחסנים בקומת הכניסה ובמרתפים, בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד. לא יותרו מחסנים בקומות המגורים. סה"כ מחסנים דירתיים לא יעלה על מספר הדירות.</p> <p>(9) שטח פתוח משותף לשימוש כלל הדיירים בקומת הכניסה לא פחות מ- 380 מ"ר.</p> <p>(10) תותר הקמת מפלסי חניה תת קרקעית בגבולות המגרש. תובטח גישה בטוחה להולכי רגל מהחניון למבואות הבנין.</p> <p>(11) תותר תוספת מפלס מרתף חניה אחד, מעבר למפלסים המותרים בתכנית. תוספת שטחי שרות ומפלסים לצורך זה לא תחשב כסטיה מהוראות התכנית.</p> <p>(12) בשטח המסחרי לא יותרו עסקי מזון והסעדה.</p> <p>(13) בכל בנין ינתן מועדון דיירים בשטח של 100 מ"ר כחלק מהשטח העקרי המותר.</p> <p>(14) מחסן עגלות ואופניים במפלס הכניסה כשטח שרות על קרקעי.</p>
ב	<p><b>פיתוח סביבתי</b></p> <p>(1) תתוכנן כניסה למתחם, להולכי רגל מרחוב מבצע קדש, דרך השצ"פ.</p> <p>(2) השטח שמעל למפלס החניה העליון יפותח בחלקו כגינה. התקרה של המרתף העליון תתוכנן כך שישולבו בה אזורי מילוי קרקע בגובה של 1.2 מ' לפחות לשתילת עצים, בהתאם לתכנית הפיתוח ובאישור מהנדס העיר.</p> <p>(3) מניעת מטרדי רוח - בפינות המבנים ובמעברים בין המבנים ינטעו עצים או כל משבר רוח אחר בהמלצת אדרי' נוף. במידת הצורך תקורה מבואת הכניסה להולכי רגל או לחילופין תיבנה כניסה נוספת עבור הולכי הרגל.</p> <p>(4) תתוכנן רצועת גינון לאורך הדופן המזרחית של המגרש אשר תכלול עצים רחבי עלים, לעצים יתוכננו ערוגות שעומקן 1.5 מ' לפחות.</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
ג	<b>הנחיות מיוחדות</b> מפלס הכניסה (לחזית המסחרית) יקבע במפלס הרחוב, על מנת ליצור המשכיות ורציפות במרחב הציבורי.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> גינון, נטיעות, שבילים, התקנת ריהוט גן/רחוב, משחקים, מצללות, רחבות מרוצפות ושביל כניסה למבנה המגורים.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח סביבתי</b> השצ"פ יפותח במפלס המדרכה ללא מדרגות ובאופן שיאפשר קליטת מי נגר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48



תכנון זמין  
מונה הדפסה 48

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
3	12	6	2 (7)	2 (6)	16 (5)	55	40 (4)	144	931	33000	10000 (3)	5980 (2)	17020 (1)	3587	101	מגורים ד'	
										200		20	180			מגורים ד'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחים עיקריים כוללים 14820 מ"ר למגורים, 2000 מ"ר למרפסות מקורות ו-200 מ"ר למועדון דיירים (100 מ"ר לכל בנין). שטחים אלו יעודיים לשימושים המפורטים. לא יהיה ניתן להעבירם לשימוש אחר.
- (2) שטח שרות על קרקעי כולל שטח למחסן עגלות ואופניים כ-50 מ"ר, אשר ישמש כשטח משותף, למעט המחסנים הדירתיים.
- (3) שטח שרות תת קרקעי כולל שטח מחסן דירתי, עד 6 מ"ר נטו ליח"ד.
- (4) תמהיל הדירות יכלול לפחות 26 דירות קטנות בשטח של 80 מ"ר (שטח עיקרי+ממ"ד).
- (5) קומת כניסה, קומה ראשונה (דירות גן), 13 קומות טיפוסיות, קומת דירות גג וקומת גג טכנית.
- (6) תוספת מפלס חניה אחד לא תחשב כסטיה מהוראות התכנית.
- (7) קו בנין דרומי - תותר הבלטת מרפסות עד 40% או 2 מ' - הנמוך מביניהם.



**6. הוראות נוספות**

6.1	חניה
	<p>1. תת קרקעית בתחום המגרש (כולל אגף אחורי של קומת הכניסה).</p> <p>2. מס' מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן התקף ביום מתן ההיתר.</p> <p>3. תותקן מערכת איוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האויר במרתפי החניה. המערכת תעמוד בדרישות תקן ישראלי 1001 או התקן העדכני ביותר מסוג זה. מיקום פתחי יציאות האיוורור לא יופנו לשטחים ציבוריים רגישים, ולא יגרמו למטרדים סביבתיים. פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר, והרחק ככל האפשר מנקודות פליטה.</p>
6.2	בניה ירוקה
	<p>הבניה תהיה בהתאם לתקן בניה ירוקה, התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p> <p>תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>
6.4	רישום שטחים ציבוריים
	<p>השצ"פ ירשם ע"ש עיריית גבעת שמואל כחוק, ויועבר לבעלות הרשות המקומית. בכיוון רח' בן גוריון תרשם זיקת הנאה לציבור להולכי רגל, כמסומן בתשריט. בנוסף, תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לחלקה 1044 על פי התשריט.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. ביצוע בדיקה הנדסית וקביעת הוראות ע"י המהנדס האחראי על השלד למניעת השפעות החפירות והקמת החניון התת קרקעי על המבנים הסמוכים.</p> <p>2. אישור מהנדס העיר/אדריכל העיר לנספח בינוי מנחה ולתכנית עיצוב אדריכלי שתכלול חתכים לשני המבנים, הדמיות והוראות מפורטות בדבר מפלסים, פתחים וחומרי גמר למבנה.</p> <p>3. הצגת פתרונות ניקוז למי נגר עיליים.</p> <p>4. אישור תכנית פיתוח ותשתיות למגרש המגורים ולשצ"פ, על פי דרישת מהנדס העיר. התכנית תכלול פתרונות ניקוז, תאורה, גדרות, אשפה, גז ושבילים.</p> <p>5. שימור ו/או העתקת עצים באישור מהנדס העיר, ועל פי נספח עצים.</p> <p>6. מתן פתרון ביוב תוך שילוב, התאמה ושדרוג התשתיות הקיימות.</p> <p>7. הגשת מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, המפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי ואופן הטיפול בהם - הנחיותיו יוטמעו בהיתר הבניה.</p> <p>8. עריכת בדיקה אקוסטית בהתאם להנחיות עריכת דו"ח אקוסטי של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>9. הצגת הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת.</p> <p>10. עריכת חוות דעת סביבתית לענין השפעת הבנינים שיוקמו על משטר הרוחות מסביבם, ופירוט האמצעים שיש לנקוט למניעת מפגעים בנושא זה. חוות הדעת תכלול גם אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים כתוצאה מעירוב השימושים (המסחר בקומת קרקע) כלפי המגורים.</p> <p>11. לבנינים תמונה חברת ניהול ואחזקה למתחם כולו, באישור מהנדס העיר.</p>

	<p><b>היטל השבחה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>היטל השבחה ככל שיחול, ע"פ התוספת השלישית לחוק התו"ב, יגבה כחוק.</p>		
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>1. עודפי עפר ופסולת בנין, בזמן הריסת המבנים הקיימים, והקמת המבנים החדשים, שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופרדו ויפוננו לאתר/ מפעל מחזור. שאר סוגי הפסולת יפוננו לאתרים מוסדרים כדון, באישור מהנדס העיר.</p> <p>2. יש להציג למח' הרישוי באגף ההנדסה של עיריית גבעת שמואל כתב כמויות לכמויות הפסולת החזויות והסכם עם קבלן פינוי והסכמה עקרונית עם אתר קולט.</p> <p>3. יש להציג קבלות מהאתר הקולט על קליטת החומרים והכמויות.</p> <p>4. לא תאושר הטמנה בקרקע של פסולת או עודפים מכל סוג.</p> <p>5. תתאפשר הקמת מגרסה נידת, תוך נקיטת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. עבודות שינוע הפסולת, גריסתה וכיו"ב יבוצעו ע"י קבלנים בעלי רשיון עסק ובהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות מסוג זה.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>1) לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר מים לצורך קליטת כמות גדולה כל הניתן של מי נגר עילי, וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2) ניתן להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים מתחום המגרש בתנאי שיותקנו מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, ו/או קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>3) מערכות מי הגשם המנקזות את הגגות והמרפסות (צמ"גים), ינותבו למערכות תעול נפרדות בחצר המגרש. כלל מי המרזבים ינותבו ויחוברו אל מערכת הניקוז התת קרקעית של הרחוב.</p> <p>4) ניתן יהיה לנצל את השצ"פים לקליטת מי נגר עילי משטח התכנית ותכנונם בהתאם עם עדיפות לפיתוח אקסטנסיבי.</p>	<p><b>6.8</b></p>
	<p><b>סטיה ניכרת</b></p> <p>לא יותרו תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין ותוספת קומות.</p>	<p><b>6.9</b></p>
	<p><b>איכות הסביבה</b></p> <p>1. פסולת ביתית -</p> <p>א. מיכלי אצרת פסולת ימוקמו בתחום המגרש, בחדרים סגורים.</p> <p>ב. מערך האצירה יאפשר מיון והפרדה של פסולת במקור למס' זרמים ברמת המגרש/ הבנין, ולכל הפחות לשני זרמים: פסולת רטובה (אורגנית) ופסולת יבשה (אריוזות, מיכלים וכד').</p> <p>2. תובטח הפרדה סבירה בין המסחר בקומת הכניסה, ובין הכניסות לבתי המגורים.</p> <p>3. במידת הצורך יש להתקין ארובות לגנרטור חירום (במידה ויותקן) אשר יבטיחו שבהפעלת הגנרטור לא ייווצרו מפגעי ריחות וזיהום אויר לשימושים רגישים שכנים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. מערכת המים תתחבר לקו המים הקיים ברח' בן גוריון, באמצעות שני חיבורי צרכן.</p> <p>2. מערכת הביוב תחובר למערכת הקיימת ברח' בן גוריון, ובהמשך לרח' רחבעם זאבי. בעתיד, כאשר יוקם פרויקט "שער העיר" יוסטו השפכים לקו הביוב החדש שיונח לאורך רח' בן גוריון. הקוים יתחברו למערכת ההולכה העירונית בקוטר 250 מ"מ ומעלה, אשר קיימת מדרום לצפון</p>	<p><b>6.11</b></p>



<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>במקביל לכביש 4, ומתחברת למערכת הקווים של איגוד דן, ובקצה למט"ש השפד"ן.</p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p align="center"><b>הוראות בזמן בניה</b></p> <p>1.מניעת מטרדי הריסה, כרייה, חפירה ודיפון :  א.אמצעי הקטנת קצב פליטת החלקיקים בזמן העבודות-  1.מומלץ להרביץ את החול במים לפני הכרייה, בעיקר את שכבת החול העליונה (עם העמקת הבור, יתכן שלא יהיה צורך בהרבעה).  2.בעת העמסת החול על המשאיות יש להקפיד לשפוך את העפר מגובה מינימלי ולתוך ארגז המשא.  3.מסביב אתר הכרייה תבנה גדר אטומה בגובה של כ-2 מ'.  4.ציוד מיכני מונע ע"י מנועי בנזין או דיזל יתוחזק לפני הגעתם לשטח ובמידת הצורך באתר עצמו ע"מ להבטיח שהמנועים יעבדו באופן יעיל ופליטות עשן וריחות תהיינה מינימליות. במידה ונמצא שהציוד פולט עשן או ריחות ברמה בלתי סבירה או שתקבלנה תלונות משכנים, יבצע לאלתר מפעיל הציוד תחזוקה של המנוע והחלפת הציוד לתקן תקין ע"מ לחסל את המטרד.  ב.אמצעים לצמצום מטרדי רעש בשלב עבודות הכרייה, החפירה והדיפון-  1.העבודות והציוד יעמדו לכל הפחות בדרישות אלו או בדרישות המעודכנות לזמן הביצוע-  א.מפלסי הרעש, שגורם הציוד המכני, יעמדו בדרישות תקנות למניעת מפגשים (רעש בלתי סביר מציוד בניה התשל"ט-1979). בדיקת כלים לפי דרישות התקנות והגשת דו"ח על תוצאות המדידות יהיו תנאי להפעלתם בשטח.  ב.התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) תשנ"ג-1992 ועדכון לתקנות מ-4/2011.  ג.מאחר והבניה המתוכננת נמצאת בסמיכות למגורים ומבנה ציבור, בעת הפעלתו של הציוד הגורם למפלסי רעש גבוהים במיוחד, מומלץ להסתייע במחיצות אקוסטיות ניידות המיועדות למטרה זו.  ד.אם במהלך העבודות ידרשו פעולות בניה חריגות, כגון פיצוצים או הפעלת מקדח כלונסאות, יש לידע את התושבים בבנינים הגובלים במקום הבניה על המועד ומשך הזמן של ביצוע עבודות אלו.  2.טיפול בעודפי עפר :  א.עודפי עפר ינוצלו בעדיפות ראשונה לשימוש בתחום האתר ובמידת הצורך יפנו לאתר מאושר.  ב.ערמת העפר הינה לעפר בלבד ולא תושלך בערמה בערמה פסולת בנין מכל סוג שהוא.  ג.משך העירוס הזמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע שלבי הפרויקט.  3.מניעת פליטות אבק לסביבה :  א.הקבלן ינקוט באמצעים לצמצום אבק מדרכים ע"י הרטבה במים ו/ או בחומרים מייצבים.  אין להרטיב בתמלחות, דלקים או חומרים מזהמים אחרים.  ב.ארגז המשאית יכוסה כיסוי מלא כנדרש בתקנות התעבורה והנהג יטאטא את העפר מן הדפנות.  ג.ערימות עפר, פסולת בנין ובמידת האפשר חומר גרוס הנדרש לעבודות ההקמה ירוכזו במרחק מקסימלי ממבני המגורים ומבני הציבור הקיימים בסמיכות לפרויקט ויורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.  ד.במידת הצורך חלקי המבנים המיועדים להריסה יורטבו לפני ההריסה ובמהלכה, ע"מ למנוע מטרדי אבק.  ה.בימים בהם ישנן רוחות חזקות המסיעות אבק מאתר הבניה לכיון מבני המגורים/ ציבור יש</p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>

## הוראות בזמן בניה

6.12

- להפסיק את עבודות העפר.
4. בקרה על הקמה ותפעול של אתר ההתארגנות:
- א. מיקום שטח התארגנות יהיה בתחום מגרשי הפיתוח.
- ב. פסולת - יש לודא הקמת מתקנים לאגירת הפסולת (פחי אשפה ובתי שימוש כימיים) ופינוי לאתר מורשה בלבד.
- ג. פסולת תאסף במהלך כל היום בתחום אתר ההתארגנות, ע"מ למנוע סחיפה של פסולת אל הסביבה הבנויה או המגוננת.
- ד. הגדר סביב אתר ההתארגנות תנוקה במהלך העבודות מפסולת שנאספה עליה.
- ה. מניעה וטיפול במפגעי יתושים, למשל ע"י אחסון ופינוי צמיגים משומשים, מניעת היוצרות מקוי מים עומדים או ביוב בתחומי התכנית ועוד.
- ו. מכלי סולר עיליים לצורך תדלוק צמ"ה (במידה ויהיו) יונחו במאצרות תיקניות ע"פ דרישות המשרד להגנת הסביבה.
- ז. שיקום אתר העבודה-בגמר העבודה יפונה האתר באופן מושלם, כולל כל שאריות הפסולת והגידור.
- ח. יש לשמור על שלמותו ונקיונו של השטח הגובל בשטח התכנית.
- ט. איש קשר: הקבלן המבצע ימנה איש קשר, שפרטיו יפורסמו באתר העבודה, לשם מתן מענה לפניית ציבור וזאת בכל שעות היממה, במטרה לטפל בפניות תושבים בנוגע למפגעים הנגרמים מהפרויקט.
5. תאורת אתר העבודה:
- א. יש לודא כי לא יגרם מפגע לבתי המגורים הסמוכים.
- ב. יש לודא כי לא יגרם סנוור לכלי רכב בדרכים סמוכות.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בקשה להוצאת היתר בניה	קבלת היתר הריסה לכל שלושת המבנים הקיימים בהינף אחד, ופינוי כל הדיירים הקיימים במתחם.

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים.

