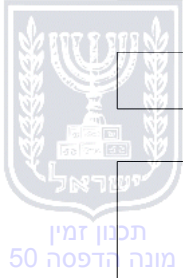


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0554766

התחדשות עירונית רח' הפלמ"ח 10-18 - שינוי לממ/853 ו-ממ/3005



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מייעדת מתחם להתחדשות עירונית במפגש הרחובות פלמ"ח- בן גוריון ויצחק שדה, מתוקף תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה ותוכנית המתאר הכוללנית. כיום במתחם שני בנייני מגורים בני 2 קומות הכוללים 20 יח"ד. הבניינים במצב רעוע וירוד, ללא ממ"דים או חיזוק בפני רעידות אדמה. התכנית קובעת הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה בניינים חדשים למגורים בני 9 קומות, סה"כ 68 יח"ד.

במטרה לשפר את חזות העיר, קובעת התכנית תועלת ציבורית בצורת שטח ציבורי איכותי במפגש רחובות פלמ"ח- בן גוריון ויצחק שדה, מגדירה מחדש את דופן הבינוי לכיוון רחוב הפלמ"ח, מגדירה הוראות לפיתוח המגרש בקומת הקרקע הפונה לרחוב הפלמ"ח ומרחיבה את זכות הדרך ב-1 מ'. כמו כן, ישופרו תנאי המגורים של דיירי המתחם, ע"י הגדלת שטח הדירות הקיימות ובנייתן על פי תקנים עדכניים (רעידות אדמה, בנייה ירוקה, הנחיות פיקוד העורף וכו')



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

התחדשות עירונית רח' הפלמ"ח 10-18 - שינוי לממ/853 ו- ממ/3005	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
427-0554766	מספר התכנית	
2.376 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185672
קואורדינאטה Y	665130

1.5.2 תיאור מקום

הפרויקט ממוקם במרכז העיר גבעת שמואל על מפגש הרחובות הפלמ"ח-בן גוריון. בכתובות: הפלמ"ח 10 והפלמ"ח 12, גבעת שמואל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	640-641	652, 800

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 3005	2114

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני ברק, פתח תקווה, קרית אונו



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



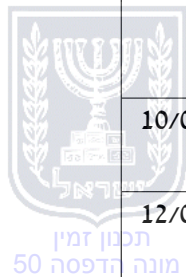
תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
427-0419887	כפיפות	תוכנית מתאר כוללת גבעת שמואל	8734	4877	10/03/2020
ממ/ 3180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ 950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 950. הוראות תכנית ממ/ 950 תחולנה על תכנית זו.	3317		31/03/1986
ממ/ 3005	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3005. הוראות תכנית ממ/ 3005 תחולנה על תכנית זו.	3090		30/08/1984
ממ/ 853	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 853 ממשיכות לחול.	1820		05/05/1972



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שחף זית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שחף זית		תשריט מצב מוצע	לא
איכות הסביבה	רקע		19	24/01/2021	אלדד שרוני	09: 39 08/01/2021		לא
חוות דעת כלכלית	רקע		27	29/10/2019	איציק רפאל	16: 14 31/12/2020	בדיקת כדאיות כלכלית	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		2	23/12/2020	איציק רפאל	14: 58 24/03/2021	טבלאות איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		19	23/12/2020	איציק רפאל	14: 57 24/03/2021	מסמך עקרונות לטבלת איזון והקצאה	לא
טבלאות איזון והקצאה	רקע		2	23/12/2020	איציק רפאל	14: 53 24/03/2021	נספח ב'-שיעבודים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	רקע		2	08/01/2021	שחף זית	10: 45 09/01/2021		לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	05/11/2020	שחף זית	07: 37 14/12/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1: 1	17	17/05/2018	יצחק הל- אור	16: 05 31/12/2020	סקר עצים טבלאות+תמונות	לא
תנועה	מנחה	1: 100	1	20/02/2020	לב ללציוק	07: 39 14/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	08/07/2019	שחף זית	08: 30 21/07/2019		לא

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
יזם	פרטי	רונן דוידוף		הפלמ"ח 10-12 בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	7	03-5320002		office@d- davidoff.co. il



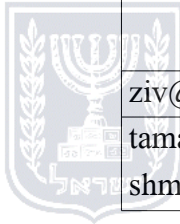
מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רונן דוידוף		הפלמ"ח 10-12 בע"מ	גבעת שמואל	גוש עציון	7	03-5320002		office@d- davidoff.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר	מיופה כח	זיו גרומן	45887		בני ברק	בר כוכבא	23	03-7794004		ziv@groman.co.il
אחר	עיריית גבעת שמואל	עיריית גבעת שמואל		עיריית גבעת שמואל	גבעת שמואל	בן גוריון	24	03-2319222	03-5323558	tamarn@givat- shmuel.muni.il



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 50

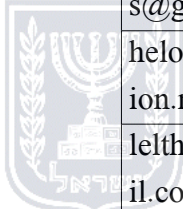
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שחף זית		זית לב אדריכלים	תל אביב- יפו	דיצה		074-7014693		shachaf@ztlv .co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עבדללה אלזיר	1082	מודדי עירון	ערערה	ערערה (1)				eron.engineers@gmail.com
אגרונום	יועץ	יצחק הל-אור			רחובות	השומרים	8	08-9455772		helor@netvision.net.il
תנועה	יועץ	לב ללצ'וק		ללצ'ויק הנדסה בע"מ	פתח תקוה	בן יהודה	1		077-5494011	lelthuk@gmail.com
	שמאי	איציק רפאל	1188		תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36 א	03-6961250		office@ktap.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(2)		09-8854291	09-8854576	Esharony@esharony.co.il

(1) כתובת: תא דואר 30026.

(2) כתובת: ת.ד 8776 א.ת נתניה דרום.



משרד התכנון והדפסה
50



משרד התכנון והדפסה
50

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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**

1. קביעת מתחם להתחדשות עירונית ולשיפור חזות פני העיר ברחוב הפלמ"ח על ידי פינוי והריסה של 20 יח"ד ובניית 68 יח"ד בשלושה בניינים בני תשע קומות, ותוספת זכויות בהתאם.
 2. א. שינוי ייעוד שטח משביל למגורים.
 - ב. שינוי ייעוד שטח ממגורים לשצ"פ ליצירת כיכר עירונית בצומת הרחובות פלמ"ח ובן גוריון.
 - ג. שינוי ייעוד שטח ממגורים לדרך לצורך הרחבת זכות הדרך.
 - ד. שינוי ייעוד אזור מגורים ב' לאזור מגורים ג'.
3. קביעת קווי בנין למתחם.
4. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 50**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הריסת שני מבנים קיימים בני שתי קומות בהם 20 יח"ד ובניית שלושה בניינים בני תשע קומות, בהם 68 יח"ד בהתאם לתוכנית המתאר הכוללת.
2. א. שינוי ייעוד שטח משביל למגורים על מנת לאפשר בניית מגורים ולתכנן חניונים בהתאם.
 - ב. שינוי ייעוד שטח ממגורים לשצ"פ לצורך יצירת כיכר עירונית בשטח של כ-250 מ"ר, במפגש הרחובות הפלמ"ח ובן גוריון.
 - ג. שינוי ייעוד ממגורים ב' לדרך לצורך הרחבת זכות הדרך ב-1 מ' לפי סעיף 62א(א)(1)+(2).
 - ד. שינוי ייעוד אזור מגורים ב' למגורים ג'.
3. קביעת הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת קווי בנין חדשים למתחם לפי סעיף 62א(א)(4).
6. קביעת מספר קומות תת-קרקעיות לתכנון חניונים ותוספת זכויות בניה בהיקף של 4725 מ"ר לפי תוכנית המתאר הכוללת - מתחם C1, סעיף 4.1.6, ס"ק 4 וס"ק 6.
7. קביעת זכויות בניה למגורים, תוספת זכויות של 5,876 מ"ר עיקרי ו-1,762 מ"ר שירות, לפי תוכנית המתאר הכוללת - מתחם C1, סעיף 1.2 ו-4.2.

תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
שטח ציבורי פתוח	3, 2
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	דרך מוצעת	5
בלוק ביטול	מגורים ג'	1
בלוק ביטול	שטח ציבורי פתוח	3, 2
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מוצעת	5
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	2
מבנה להריסה	דרך מאושרת	4
מבנה להריסה	דרך מוצעת	5
מבנה להריסה	מגורים ג'	1
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	3, 2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	4
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	5
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ג'	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	3, 2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	263.41	11.14
מגורים ב' מיוחד	1,853	78.37
שביל	161	6.81
שצ"פ	87	3.68
סה"כ	2,364.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	273.77	11.58
דרך מוצעת	122.52	5.18
מגורים ג'	1,762.96	74.55
שטח ציבורי פתוח	205.58	8.69
סה"כ	2,364.83	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מבואות, לוביים, חדרי שירות, חללים טכניים, ושטחים נלווים הדרושים לתפקוד הבנין. בקומת המרתף יותרו: חניה, חללים טכניים, מחסנים, שטחי שירות, ושטחים נלווים הנדרשים לצורך תפקוד הבנין.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 3 מבני מגורים בני 8 קומות+קומת גג חלקית מעל הכניסה הקובעת ומעל 3 מרתפי חניה. 2. יותרו 68 יח"ד לכל היותר (כולל דירות הגן) בשטח עיקרי ממוצע של כ-88 מ"ר. 3. תמהיל הדירות יכלול לפחות 20% דירות קטנות בשטח של עד 75 מ"ר (עיקרי+ממ"ד) 4. מסתורי כביסה ומזגנים יופנו לחזיתות צדדיות או אחוריות בתאום עם מה"ע. 5. לא יותר תכנון של חללים כפולים, למעט בקומת הגג ובקומת הקרקע. 6. לא יופנו גינות פרטיות לרחוב הפלמ"ח. 7. בחזית הבנין כלפי רחוב הפלמ"ח יותר גינון משותף בלבד, ללא גדרות או הגבהת המפלסים ביחס לרחוב. 8. תותר הבלטת מרפסות לקווי בנין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.6 מ'. 9. מפלס הכניסה למגורים לא יעלה על 50 ס"מ ממפלס המדרכה שמול הכניסה. 10. לא תותר הפניית פילרים/חדרי אשפה/תשתיות לחזית הרחוב. 11. מערכות טכניות על הגג יוסתרו ע"י מעקה הגג שגובהו לא יקטן מ 1.5 מ'.
ב	חניה
	תותר הקמת מפלסי חניה תת-קרקעית בגבולות המגרש ובכפוף לסעיף 6.4 (מי נגר עילי)
ג	הוראות פיתוח
	השטח שמעל למפלס החניה יפותח בחלקו כגינה. אזורי מילוי לשתילת עצים מעל תקרת המרתף יהיו בעומק של 1.2 מ' לפחות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטחי גינון ונטיעות, חורשות, גן שכונתי, מתקנים פתוחים לספורט ומשחק, ריהוט חוץ, מתקני הצללה ופיתוח שטח לשימוש הולכי רגל והציבור בכלל, מתקנים טכניים, תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	פיתוח השצ"פ יהיה המשכי לרחוב ויפותח כחלק מהרצף העירוני.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	באזור זה יותרו תכליות המפורטות בהגדרות דרך בהוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, למעט מסילת ברזל.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תינתן עדיפות להולכי רגל לאורך הרחוב. 2. תכנון מפורט של הדרך יכלול עיצוב נופי לדרך ולמדרכות, תאורה, גינון והשקיה.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	1. שבילים, דרכים, חניות, הצללות, גינון, פיתוח, מתקנים טכניים ותשתיות. 2. בתת הקרקע בגבול עם המגרש הפרטי, יותר למקם דיפון עבור החניון בכפוף לאישור מהנדס העיר.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. על קרקע : א. יותרו עבודות פיתוח, ואחזקה, סככות המתנה לרכב ציבורי, רחבת כיבוי, ריהוט רחוב, תאורת רחוב, גינון ונטיעות. 2. תת קרקע : א. תותר הנחת קווי תשתית תת קרקעיים לסוגיהם. ב. בגבול עם המגרש הפרטי יותרו עבודות דיפון ואיטום עבור החניון, בכפוף לאישור מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)				מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות		עיקרי						
2	3	(2) 3	(1) 3	3	9	37	68	60	7638	4725		1762	5876	1763	1	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"ר	תאי שטח	יעוד
מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)		
816 (3)		מגורים ג'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למזרח.

(2) למערב.

(3) תותר חריגת מרפסות מקו הבנין בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (8).



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
<p>1. החניה תהיה תת-קרקעית בתחום המגרש.</p> <p>2. תקן החניה ליח"ד מעל 120 מ"ר : 1:1.4, תקן חניה ליח"ד מתחת 120 מ"ר : 1:1 (השטחים כוללים ממ"ד).</p> <p>3. תותקן מערכת איוורור מאולץ בהתאם לתקנים ולתנאים לשמירת איכות האויר במרתפי החניה. המערכת תעמוד בדרישות ת"י 1001 או התקן העדכני ביותר. מיקום פתחי יציאות האויר לא יהיה לחזית הרחוב. הפניית פתחי איוורור לשצ"פים ייעשה באופן שלא יהווה מטריד סביבתי ובאישור מה"ע. פתחי כניסת האויר לחניון לא ימוקמו בסביבה בה קיים ריכוז גבוה של מזהמי אויר והרחק ככל הניתן מנקודת פליטה.</p> <p>4. חניות נכים לא יוצמדו ליח"ד, ויתוכננו מעבר לתקן הנדרש.</p>	
6.2	איכות הסביבה
<p>1. אקוסטיקה:</p> <p>בכל תחומי התכנית יובטחו תנאים למניעת רעש בלתי סביר כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן 1990, ועמידה בתקני רעש או בקריטריונים של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. קרינה:</p> <p>באשר לתחנות השנאה או מתקני חשמל טעוני היתר: אופי המתקן ומיקומו ייקבע בתיאום עם חברת החשמל לעת התכנון המפורט ובכפוף לעמידות בחוק הקרינה הבלתי מייננת (20016) ובהתאם למתן היתרי הקמה /סוג של המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. איכות האויר וריחות:</p> <p>לא יותר השימוש במתקנים אלקטרומכאניים ותפעוליים המונעים באמצעות דלקי בעירה מסוג נפט/מזוט אלא בגז ובחשמל או סולר.</p> <p>4. חסכון ושימור איכות המים:</p> <p>א. ככל שיתוכננו אמצעים או מתקנים לשימוש חוזר במים הם יפורטו בשלב ההיתר לרבות: קביעת שטח למתקן טיפול/אגירה, תכנית צנרת וכיו"ב.</p> <p>ב. מי מזגנים יתועלו בעדיפות לעבר גינות או אזורי גינות (מערכת התיעול תהייה תת קרקעית או באמצעות מאגר ייעודי לאיסוף מי ניקוז מזגנים).</p> <p>5. גנרטורים:</p> <p>מיקום גנרטורים יעשה תחת התחשבות בשיקולי רעש, שיקולים חזותיים ושיקולים למניעת זיהום מי נגר וקרקע.</p> <p>6. פעולות פיתוח, עבודות עפר, בנייה והריסה:</p> <p>א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.</p> <p>ב. פסולת הבניין מהאתר תפונה לאתר מורשה מהמשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בניה.</p>	
6.3	הפקעות ו/או רישום
<p>1. התכנית כוללת חלוקה חדשה. רישום החלוקה החדשה בפנקס המקרקעין ייערך על פי סעיף 125 בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p> <p>2. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 וירשמו ע"ש הרשות המקומית. תשריטים לצורך רישום ביחס לשטחים הציבוריים יוכנו ע"י יוזם התוכנית ויוגשו לוועדה המקומית בתוך שנה מיום אישור התוכנית.</p>	

6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>1. ניקוז:</p> <p>א. ע"פ תמ"א 4/ב34 יוותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים משטח התוכנית. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקי נחל וכו'). ניתן יהיה להתיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני חדירה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, וכו' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי התוכנית בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. שטח ההפקעה לדרך יכלל בשטח המגרש הכללי לצורך חישוב שטחי החלחול הנדרשים.</p> <p>ג. תישמר הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.</p> <p>ד. יש לוודא שמערך הניקוז והפניית מי הנגר לא ייפגעו בתפקוד השצ"פ כאיזור ציבורי למעבר ושהות הולכי רגל.</p> <p>2. תברואה:</p> <p>א. היתר הבנייה יכלול את מיקום המתקנים לאצירת אשפה ופסולת למחזור בהתאם לתקנות ודרישות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנון חדר האשפה מיקומו וגודלו יעשו תחת התחשבות בשיקולים חזותיים ותברואתיים ובאופן התואם את הנחיות אגף איכות הסביבה או הגורמים בעירייה האמונים על פיניו האשפה לעת קבלת ההיתר.</p>	
6.5	שמירה על עצים בוגרים
<p>בהתאם להוראות תיקון 89 לחוק, סעיף 83ג. בדבר הצורך בשמירה על עצים בוגרים בתאי שטח, יש לקבל אישור של פקיד היערות בגין שמירה על עצים בוגרים הקיימים במגרש.</p>	
6.6	סטיה ניכרת
<p>1. סגירת מרפסות, חלוקת חללים כפולים, חריגה במספר הקומות, תוספת יח"ד, יהוו סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>2. שינוי גובה מפלס הכניסה מעל למוגדר בהוראות יהווה סטייה ניכרת. שינויים בטווח 0.5 מ' יותרו משיקולים כגון ניקוז, נגישות, גישה מרחוב.</p>	
6.7	תנאים למתן היתרי איכלוס
<p>1. גמר פיתוח התוכנית באופן מלא לרבות הדרך.</p> <p>2. רישום תצ"ר ע"ש עיריית גבעת שמואל.</p> <p>3. הצגת הסכם התקשרות עם חברת ניהול.</p>	
6.8	תנאים בהליך הרישוי
<p>א. תנאי לבקשת היתר בניה - הגשת תוכנית פיתוח לאישור מה"ע.</p> <p>ב. תנאי להיתר בנייה יהיה הצגת דו"ח אקוסטי אשר ייבחן את הפעילות והמתקנים במבנה ויצג את אמצעי ההפחתה הנדרשים במידה ותימצא חריגה מהמפלסים הקבועים בחוק.</p> <p>ג. תנאי להיתר יהיה הגשת דו"ח קרינה אשר ייבחן את חדרי ומתקני החשמל בבניין ויצג את אמצעי ההפחתה הנדרשים להורדת מפלסי הקרינה לערכי החשיפה המותרים במידה ויידרש.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום ואישור כל מקורות הפליטה שמקורם בתכנית (חניונים, גנרטורים, ארובות וכיו"ב), אופן אוורור החניון (טבעי או מאולץ או מעורב) וחדרי אשפה מול האגף לאיכות הסביבה בעיריית גבעת שמואל.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון מערכת בקרה וגלאים לגז CO במפלסי החניון התת קרקעיים.</p>	
6.9	
	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

6.9

והבניה התשכ"ה 1965.

6.10

הוראות בזמן בניה

הנחיות כלליות לשלבי הבניה

הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה. יעשה שימוש באמצעים או בשיטות בניה רב-פעמיות / מתועשות ויינקטו אמצעים לצמצום פסולת הבנייה ולמירוב מחזור פסולת הבנייה. כמו כן, תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח להתארגנות באתר ומניעת מטרדים עפ"י חוקי העזר התקפים, אשר יוגשו לאישור מנהל היחידה לאיכות הסביבה בעיריית גבעת שמואל.

א. רעש

תנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות (ובפרט לעבודות החפירה): הכנת נספח ביצוע לשלב העבודות. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש וכו'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.

ב. רעידות

הכנת נספח ביצוע כתנאי להוצאת היתר לתחילת העבודות. הנספח יתייחס לדרישות תקן DIN 4150 חלקים 2 ו-3. הנספח יתייחס לכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה וכד'. בהתאם לתוצאות הבדיקה, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.

ג. מניעת מטרדי אבק בשלבי ההקמה

כתוצאה מפעולות הבנייה, ייתכנו מצבים של הרחפה ופיזור של אבק לסביבה. כדי למנוע חשש ממטרדים ולמזער פליטות ופיזור אבק לסביבה, יש לנקוט בפעולות הבאות:

- 1.ג. בסיום כל יום עבודה יש לדאוג לטיטוא הכבישים בנקודות הכניסה והיציאה מהאתר.
- 2.ג. תבוצע הרטבה במים או חומר מייצב אחר (אין להשתמש בשמנים, דלקים או מלחים) של אזור פעילות כלי החפירה ודרכי העפר באופן תדיר ועל פי הצורך.
- 3.ג. צמצום פליטת אבק מפעולות קידוח יעשה על ידי שימוש במכונות קידוח (מיקרופיילים) מצוידות במערכות הרטבה וכיסוי מגדל הקידוח בשרוול/אוהל או כל אמצעי אחר אשר ימנע פליטת אבק במשך הקידוח.

- 4.ג. משאיות היוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות. במידת הצורך תתבצע שטיפה של גלגלי המשאית.
- 5.ג. ערמות עפר וחומרי גלם בעלי מרקם חלקיקי/ אבקתי ימוקמו במקום מוגן מרוחות ויכוסו במידת הצורך, למניעת היווצרות אבק.

ד. טיפול בפסולת בניין

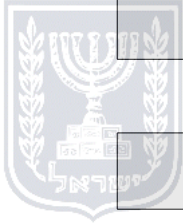
- 1.ד. יש להציג חישוב כמויות הפסולת הצפויה (עפ"י מפתח כמויות מקובל) וכן הצגת הסכם התקשרות עבור הטמנת פסולת בניין בהתאם לכמות המוצהרת החזויה.
- 2.ד. פסולת בניין תפונה באחריות בעל היתר הבנייה לאתר פסולת עימו עשה הסכם פינוי.
- 3.ד. מתן טופס 4 / תעודת גמר למבנה יותנה בהצגת תעודת משלוח ואישור האתר על הטמנתה בפועל של הכמויות המוצהרות על שם בעל ההיתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50