

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0377507

קניון גבעת שמואל - תוספת מגורים שינוי לממ/מק/3139

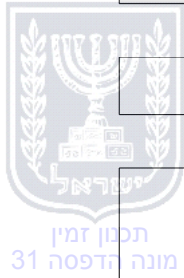
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית בשטח של כ-15 דונם, ממוקמת בחלקה הצפוני של גבעת שמואל בצומת הרחובות הנשיא ועוזי חיטמן. בשטח התכנית מאושר תכנון לקניון ומבנה משרדים מעליו לפי תוכנית מק/ממ/3139. במסגרת תכנית זו מוצעת תוספת למגדל מגורים.

בהתאם מוצע לשנות את ייעוד השטח מייעוד "מסחר" לייעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ומשצ"פ לדרך ואו טיפול נופי.

התכנית מגדירה את שטחי הבניה עבור המגורים וכן תוספת של שטחי שירות על קרקעיים עבור הקניון והמשרדים ושטחי שירות תת - קרקעיים.

גובה מגדל המגורים המוצע הינו 25 קומות כולל 2 קומות הקניון, קומה טכנית ובנוסף מעקה גג עליון על פי תכנון. חישוב שטחי הבנייה:

זכויות קיימות לפי תכנית מאושרת ממ/מק/3139 : 25,215 מ"ר.

שטח עיקרי מוצע למסחר ותעסוקה, סה"כ 16,250 מ"ר לפי הפירוט הבא:

$$16,250 = 6,600 + 9,650 \text{ (מסחר)}$$

סה"כ שטחים מוצעים למגורים 11,917 מ"ר לפי הפירוט הבא:

$$11,917 = 11,817 + 100 \text{ (מועדון דיירים)}$$

סה"כ שטחים להמרה ממגורים על פי תכנית תקפה, לתעסוקה ומסחר: 8,965 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קניון גבעת שמואל - תוספת מגורים שינוי לממ/מק/3139

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

427-0377507

מספר התכנית

15.010 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185733
קואורדינאטה Y	665578

1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש 4. בין הרחובות עוזי חיטמן ממזרח לנשיא מדרום.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	הנשיא		
גבעת שמואל	חיטמן עוזי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6189	מוסדר	חלק	1150-1151	
6191	מוסדר	חלק		2, 13

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
ממ/ 3180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3180 ממשיכות לחול.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ מק/ 3072 / ב/ 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 3072 / ב/ 1 ממשיכות לחול.	4580		30/10/1997
ממ/ מק/ 3139	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ מק/ 3139 ממשיכות לחול.	5039		13/12/2001



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				אבנר ישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבנר ישר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/11/2017	אבנר ישר	04/12/2017	נספח בינוי	לא
פיתוח סביבתי	מנחה	1: 500	1	12/09/2017	אלישע האוסמן	12/09/2017	נספח נופי	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 500	1	03/04/2017	דגש הנדסה	05/04/2017	נספח תנועה הינו מנחה למעט מיקום הכניסות והיציאות לחניונים, לגביהם הוא מחייב.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/12/2016	אבנר ישר	30/03/2017	תשריט מצב מאושר	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**תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			זילי נכסים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-5757650	03-5757670	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			זילי נכסים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-5757650	03-5757670	

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 31

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			זילי נכסים בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	35	03-5757650	03-5757670	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבנר ישר		ישר אדריכלים	תל אביב- יפו	טשרניחובס קי	18	03-6203220		mail@a- yashar.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אלישע האוסמן		האוסמן אדריכלים ובוני ערים) (1983 בע"מ	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027		
מהנדס	יועץ תחבורה	דגש הנדסה		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577	משה פוגל מדידות הנדסיות	בני ברק	עמיאל	6	03-6199543	03-5796689	office@mfog el.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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**

שינוי יעוד הקרקע ל"מגורים, מסחר ותעסוקה" ותוספת שטחי בניה למגורים.
שינוי קווי הבניה, הוראות הבינוי וקביעת זיקות הנאה במגרש בהתאם.
פתיחת רחוב הנשיא למעבר הולכי רגל וכלי רכב לדרך חדשה ממערב וסימון זיקת הנאה.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 31

1. שינוי יעוד הקרקע מיעוד "מסחר" ליעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" ומיעוד "שצ"פ" ל"דרך ו/או טיפול נופי".
2. קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל יעוד קרקע.
3. המרת שטחי מסחר בהיקף של 8,965 מ"ר עיקרי לפי תוכנית תקפה לשימוש מגורים ותוספת שטחי בניה עבור מגורים עד לסך של 11,917 מ"ר עיקרי לשימוש זה.
4. תוספת שטחי שירות עיליים עד לסך של 15,068 מ"ר לשימושים השונים במגרש ותוספת שטחי שירות תת קרקעיים עד לסך של 35,000 מ"ר.
5. קביעת מספר יחידות הדיור עבור מגורים.
6. שינוי קווי הבניין במגרש.

תכנון זמין
מונה הדפסה 31

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		15.01
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
+20	20	מתוך סה"כ 101 יחידות דיור בתחום התכנית.
+101	101	
+11,917	11,917	
-15,565	9,650	כולל 400 מ"ר עיקרי בתת הקרקע.
+6,600	6,600	
		תעסוקה (מ"ר)
		מ"ר
		מ"ר
		מ"ר
		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
דרך ו/או טיפול נופי	200
מגורים מסחר ותעסוקה	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	מגורים מסחר ותעסוקה	100
קו בנין עילי	דרך ו/או טיפול נופי	200
קו בנין עילי	מגורים מסחר ותעסוקה	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	9,860	65.79
שצ"פ	5,127	34.21
סה"כ	14,987	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	5,132.87	34.20
מגורים מסחר ותעסוקה	9,877.38	65.80
סה"כ	15,010.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים מסחר ותעסוקה****4.1.1****שימושים**

מפלס הכניסה ומעליו

א. מגורים, לרבות שטחים לרווחת הדיירים: מועדון דיירים, לובי, חדרי אופנים ועגלות.

ב. שימושים למסחר לרבות סופרמרקטים, מסעדות ובתי קפה בקומת הקרקע ובקומה שמעליה.

ג. שימושים לתעסוקה כגון משרדים, מרפאות, בנק, דואר וכד'.

ד. שטחי ספורט מקורים כגון מכון כושר.

ה. מתקנים טכניים והנדסיים.

מתחת למפלס הכניסה

חניה, פריקה וטעינה, מתקני מחזור, שטחי אחסנה, מתקנים טכניים והנדסיים, שטחי מסחר

ושטחי משרדים נלווים למסחר.

4.1.2**הוראות**

א

בינוי ו/או פיתוח

1. הבינוי המוצע כולל מבנה למגורים ומבנה לתעסוקה על גג מבנה מסחר (קניון).

2. השטח המסומן בפוליגון זיקת הנאה בתשריט התוכנית ישמש כהמשך רחוב הנשיא ויותר בו מעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב וכן גינות, נטיעות וכיוצ"ב במפלס הקרקע. מתחת למפלס הכניסה יהווה שטח זה חלק ממערך המרתפים הכולל ויותרו השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 לעיל.

פריסת השימושים במגרש

1. תותר הקמת מועדון דיירים בקומה השנייה של המסחר.

2. דירות מגורים יותרו מעל קומות המסחר בלבד. (קומה 3 ואילך).

הוראות בניה למגורים

1. גובה מגדל המגורים לא יעלה על 22 קומות למגורים מעל קומות המסחר. בנוסף תותר הקמת קומה טכנית על גג המבנה.

2. תותר הקמת קומה טכנית נוספת, אשר תמוקם בתחום מגדל המגורים, על גג מבנה המסחר.

קומה זו לא תחשב במניין הקומות לעיל, ובלבד שגובהה לא יעלה על 2.2 מ'.

3. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.1 מ'.

4. 20% מכלל יחידות הדיור תהינה יחידות דיור קטנות בשטח כולל שלא יעלה 80 מ"ר שטח כולל בהתאם לחוק.

5. שטח דירה ממוצע לא יעלה על 117 מ"ר עיקרי.

6. שטח למועדון דיירים לא יעלה על 100 מ"ר מכלל השטחים העיקריים לשימוש מגורים כמפורט בסעיף 5.

7. תותר הצמדת חצרות לדירות המגורים בקומה הראשונה מעל גג מבנה המסחר.

הוראות בניה למסחר ותעסוקה

1. מספר הקומות המקסימלי עבור מבנה לתעסוקה יהיה 7 קומות מעל קומות המסחר כולל קומת



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31

מגורים מסחר ותעסוקה	4.1
<p>גג טכני.</p> <p>2. במסגרת קומות המסחר, תותר הקמת קומת גלריה אשר תשמש לשטחי שירות של המסחר או לשטחי תעסוקה.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית לתעסוקה לא יעלה על 3.80 מ'.</p> <p>גגות</p> <p>1. כל השטחים הפנויים על הגגות ירוצפו או יכוסו באבן בהירה או בחצץ בגוון בהיר או בגינון.</p> <p>2. תותר הקמת מערכות סולריות על גג הבנין, בתנאי שישולבו כחלק מעיצוב החזית החמישית.</p> <p>3. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות, לרבות באגפים הנמוכים, ובלבד שהם יותקנו, לשביעות רצון מהנדס העיר במסגרת הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמת מרתפים בתכסית 100% משטח המגרש בכפוף למתן פתרון לחלחול וניקוז.</p> <p>2. תתוכנן הפרדה בין חניונים למגורים לבין חניונים ליתרת השימושים.</p> <p>3. החניות בתחום התכנית למעט החניות לדיירי המגורים ולשטחי התעסוקה, תהינה ציבוריות ולא תוצמדנה לשימושים השונים.</p> <p>4. עד אכלוס מגדל המגורים, יותרו שימושי מסחר במרתף העליון בהיקף של עד 3,700 מ"ר שטח עיקרי, שטחים אלו הינם מסך השטחים העיקריים העל קרקעיים המותרים במגרש. שימוש זה יותר עד לאכלוס מגדל המגורים. עם אכלוס המבנה יהפכו חללים אלה לשטחי שירות.</p> <p>הנחיות עיצוב</p> <p>עיצוב המבנים יהיה בהתאם להנחיות מרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
דרך ו/או טיפול נופי	4.2
שימושים	4.2.1
<p>נטיעות, גינון, שטחי נוי, שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים ומעבר כלי רכב, חניות, ריהוט רחוב, מתקני תשתיות וכדומה.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר הצבת צובר גז בתחום תא שטח 200, לאורך הדופן הגובלת בתא שטח 100, לשימוש תא שטח 100 בכפוף לאישור משרד העבודה.</p>	

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה					
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	100	9915	11917	4767				101		25 (1)	4				
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	9915	9250	8200						2 (3)					
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	100	9915	6600	1980						9 (4)					
מגורים מסחר ותעסוקה	סך הכל >	100	9915	27667	14947	400	35000	78538	101	90	25 (1)		0 (5)	5 (6)	0 (7)	0 (8)

תכנון זמין
מונה הדפסה 31תכנון זמין
מונה הדפסה 31

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים ד'	100	1414 (2)
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	משרדים	100	
מגורים מסחר ותעסוקה	<סך הכל>	100	

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

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניווד שטחים עיקריים למסחר לקומת המרתף העליון בהיקף של 3,700 מ"ר מתוך סך השטחים העל קרקעיים בכפוף לעמידה בהוראות סעיף 4.1.2, מרתפים, סעיף קטן 4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 25 קומות כולל 2 קומות מסחר וקומה טכנית ובנוסף מעקה גג עליון.

(2) 14 מ"ר למרפסת עבור כל יח"ד.

(3) תותר הקמת גלריות במסגרת קומות המסחר אשר לא יחשבו במניין הקומות. בנוסף תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה.

(4) 7 קומות למשרדים כולל קומה טכנית מעל 2 קומות מסחר.

(5) למזרח, קו בניין עילי למבנה משרדים ומבנה מגורים כמסומן בתשריט.

(6) למערב, קו בניין 10 בקומת הקרקע בלבד כמסומן בתשריט.

(7) לדרום, קו בניין 5 בקומת הקרקע בלבד.

(8) לצפון, קו בניין עילי למבנה משרדים ומבנה מגורים כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. אישור משרד הבטחון לגובה המבנים.
2. תאום מול רשות התעופה האזרחית:
- א. תנאי למתן היתר בניה בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.2**הוראות פיתוח**

- נטיעת עצים
- במקומות המיועדים לנטיעת עצים מעל תקרת החניון יובטח מילוי אדמה בעומק 1.5 מ' לפחות.

6.3**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
2. הסדרי התנועה והחניה למגורים יהיו לפי נספח התנועה. נספח התנועה יחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניה.
3. כלל החניות תהיינה תת קרקעיות לרבות פריקה וטעינה ופינוי אשפה.

6.4**ניקוז**

1. יש להבטיח לפחות 15% משטח המגרש כשטח חדיר למים, כאדמה מחלחלת, כשטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. באישור רשות הניקוז ומהנדס העיר ניתן יהיה לקבוע אחוז קטן יותר להחדרה במידה ויקבעו הוראות להתקנת מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכו'.
3. פתרון חלחול מי נגר בתחומי המגרש, באמצעים טכנולוגיים והנדסיים, יובא לאישור מהנדס העיר. מי נגר מגגות המבנים, נגר עילי משטחים מרוצפים, שטחי גינון ומי מזגנים יאספו בתחום המגרש וינוקזו למתקני חלחול בתאום ובאישור מהנדס העיר.

6.5**היטל השבחה**

- היטל השבחה ייגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6**כתב שיפוי**

- היזם ישא בכל תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, ולא תהיה תביעה ו/או דרישה כלשהי כלפי הועדה המקומית גבעת שמואל ו/או עיריית גבעת שמואל, בגין הכנת התכנית וביצועה.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

- השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שמה ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.8**איכות הסביבה**

1. מערכות פינוי האשפה והמערכות הסניטאריות של שטחי המסחר והתעסוקה יהיו עצמאיות ונפרדות מהמערכות של שטחי המגורים ויוקצו להם שטחים נפרדים, לרבות מעברים ודרכי גישה נפרדות.

6.8

איכות הסביבה

2. תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לחוות דעת סביבתית אשר תכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:

א. הגשת בדיקה אקוסטית לעניין רמות הרעש הצפויות מהמערכות המכאניות במבנה, מהדרכים ומהמסילות הקיימות והמתוכננות הסמוכות. מסקנות הבדיקה והמלצות לפתרון תיושמה בהיתר הבניה בהנחיות תכנון מפורטות המונעות חשיפת התושבים לרעש.

ב. הצגת פתרון מערכות האוורור בבניין, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכותיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע.

ג. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מיחזורה, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.

3. אקוסטיקה

א. הנחיות בנושא אקוסטיקה תהינה בהתאם לנספח איכות הסביבה שיוכן כתנאי להיתר בניה.

ב. רמת המיגון האקוסטי תבטיח מניעת פגעים מרעש מתחבורה וכבישים סמוכים, וכן עמידת המיגון מרעש מטוסים בהתאם לסעיפים המתאימים בדו"ח האקוסטי שיוכן לעת הגשת היתר הבנייה.

ג. חו"ד האקוסטית לתכנית הבקשה להיתר תוגש לבדיקת היחידה הסביבתית בעיריית גבעת שמואל ואישורה.

ד. עבודות ההקמה, מערכות מכאניות ואחרות תבוצענה תוך עמידה בכל דרישות התקינה הקיימת בנושא מניעת רעש ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית רמת גן ואישור עיריית רמת גן.

ה. פרטי המיגון האקוסטי ככל שיידרש לרבות לדירות מגורים יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב היתר הבנייה ובהתבסס על נתוני תנועת כלי רכב ורכבות מעודכנים.

מפוחי אוורור חניונים:

ו. רמות הרעש בתוך החניונים בנק' כלשהי לא תהיה גבוהה מ 70 dB(A) בעת פעולת המפוחים. רמת הרעש מחוץ למבנה לא תהיה גבוהה מ 65 dB(A) . על גבי המפוחים יותקנו משתיקי קול צילינדרים, הן בצד היניקה והן בצד הפליטה.

מפוחים/מנדפים ומערכות מיזוג אוויר על גג מבנה הקניון:

ז. ככל שיוצבו מערכות מיזוג אוויר, מפוחים ציריים ומאיידים יוצבו בתוך מעטפת סגורה המעניקה צל אקוסטי לסביבה. בנוסף יותקנו משתיקי קול על גבי המערכות השונות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31



תכנון זמין
מונה הדפסה 31