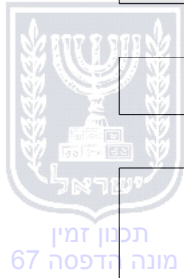


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0169672

התחדשות עירונית רח' בן גוריון מערב- שינוי לתכנית ממ 853 / 12



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

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית בכניסה הראשית לעיר גבעת שמואל.  
הפרויקט תואם את תכנית השלד העירונית שהוכנה ע"י עיריית גבעת שמואל.  
הפרויקט מציע בינוי חדש במגדלי מגורים על ציר הכניסה הראשי לעיר, ומתחבר למחלף החדש המתוכנן מעל כביש מס' 4.

הפרויקט כולל יצירת דופן מסחרית לכיכר ולכוון רחוב בן גוריון.  
במסגרת המגרשים הפרטיים למגורים, ישולבו מבני ציבור כגון גני ילדים/מעונות יום, בתי כנסת, ספריות, מרפאות וכו'.  
הפרויקט כולל:

- א. פינוי בשלבים של 112 יח"ד הקיימות ב-9 מבנים ובנייה מחדש בשלבים של 367 יח"ד ב-3 מבנים המשלבים מסחר ומוסדות ציבור.
- ב. יצירת כיכר ציבורית המשלבת קומת מסחר עם מבני מגורים ובניין התעסוקה השכן.
- ג. סידור תחבורתי חדש.
- ד. קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי.
- ה. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.
- ו. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

התחדשות עירונית רח' בן גוריון מערב- שינוי לתכנית ממ

12/ 853

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0169672

מספר התכנית

20.366 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

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום  
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



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

מרחב תכנון מקומי	גבעת שמואל
קואורדינאטה X	185600
קואורדינאטה Y	664900

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' בן גוריון, כניסה ראשית (מערבית) לעיר מכביש 4, גשר מחלף גבעת שמואל.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	א1	בן גוריון	גבעת שמואל
	5	בן גוריון	גבעת שמואל
	3	בן גוריון	גבעת שמואל
	ב9	בן גוריון	גבעת שמואל
	ג9	בן גוריון	גבעת שמואל
	7	בן גוריון	גבעת שמואל
	1	בן גוריון	גבעת שמואל
	ב1	בן גוריון	גבעת שמואל
	א9	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	1035-1039, 1047-1049	1046, 1050

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
22/08/1976		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 18. הוראות תכנית תמא/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 18
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
09/06/1983		2933	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1001. הוראות תכנית ממ/ 1001 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 1001
26/09/1984		3101	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1002. הוראות תכנית ממ/ 1002 תחולנה על תכנית זו כולל כל שינויה.	כפיפות	ממ/ 1002
11/08/1985		3237	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 1004. הוראות תכנית ממ/ 1004 תחולנה על תכנית זו כולל כל שינויה.	כפיפות	ממ/ 1004
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180
31/03/1986		3317		שינוי	ממ/ 950
31/05/1989	3163	3663		שינוי	ממ/ 3019 / א
01/08/1985		3233		שינוי	ממ/ 853 / 12 / א

## 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				יואב אומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב אומן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	09/01/2018	אריה פישמן	09/01/2018	נספח מצב מאושר	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1		09/01/2018	אריה פישמן	30/01/2018	טבלת איחוד וחלוקה	לא
בינוי	מנחה	1: 500		16/01/2018	יואב אומן	30/01/2018	נספח בינוי	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	04/06/2018	משה פרידמן	04/06/2018	טבלאות	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	19	04/06/2018	משה פרידמן	04/06/2018	נספח לטבלת ההקצאה והאיזון	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	12/03/2018	גור פוכס	12/03/2018	נספח תנועה וחניה	לא
חוות דעת כלכלית	מנחה	1: 1	28	22/03/2018	משה פרידמן	25/03/2018	דו"ח כלכלי	לא
איכות הסביבה	מנחה	1: 1		04/02/2016	רון לשם	06/03/2016	נספח אקלמי	לא
ביוב	מנחה	1: 1000	1	29/01/2018	לב	30/01/2018	נספח ביוב	לא
ביוב	מנחה	1: 1	5	02/02/2016	לב	04/02/2016	פרשה טכנית ביוב	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	29/01/2018	לב	30/01/2018	נספח ניקוז	לא
ניקוז	מנחה	1: 1	18	02/02/2016	לב	04/02/2016	פרשה טכנית ניקוז	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	16/01/2018	צבי שמשוביץ	30/01/2018	נספח עצים	לא
פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1: 1	6	03/03/2016	זאב ברקאי	31/05/2016	נספח פרוגרמתי	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
	אחר			אזורים בנין ( 1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632707	03-5632640	
	רשות מקומית	רשות מקומית		גבעת שמואל	גבעת שמואל	גוש עציון	11	03-5319284	03-5319284	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אזורים בנין ( 1965) בע"מ	תל אביב- יפו	ארניה אסוולדו	32	03-5632707	03-5632640	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בתכנית כלולים מקרקעין בבעלות מדינת ישראל.

**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	יואב אומן	117714	טיטו אדריכלים בע"מ	בני ברק	בן גוריון דוד	1	073-2222222	073-2222227	office@tito.co.il
יועץ כלכלי	יועץ	זאב ברקאי			ירושלים	ארלוזורוב	10			zevbar@012.ne.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	לבב	12100	י.לבב מהנדסים יועצים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	32 א	03-6952418	03-6916647	lebel@lebel.c o.il
דר'	יועץ סביבתי	רון לשם		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה (1)	34	02-6427684	02-6427103	shl@shl.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	גור פוכס	103059	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב- יפו	הברזל	3	03-6485999	03-6487272	medv@medv .co.il
שמאי ויועץ כלכלי	שמאי	משה פרידמן	341	ברק פרידמן כהן ושות'	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7553111	03-7531000	moshe@kfb.c o.il
	אגרונום	צבי שמשוביץ		צ. שימשוביץ	פתח תקוה	ויזנטל שמעון	3	03-9316250		zvish212@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד. 3694.



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 67



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 67



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
גבול מיגבלות בניה	מיגבלות בניה מתחנת דלק בהתאם לתמ"א 18 .
זיקת הנאה	יותר מעבר רגלי. לא יבנו גדרות.
זיקת הנאה לרכב	יותר מעבר מוטורי לתא שטח אחר.
כביש לביטול	ביטול דרך קיימת.

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**

התחדשות עירונית בכניסה הראשית לגבעת שמואל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

התחדשות עירונית ע"י:

- פינוי בשלבים של 112 יח"ד הקיימות ב-9 מבנים ובנייה מחדש בשלבים של 367 יח"ד ב-3 מגדלים, המשלבים חנייה תת קרקעית, מסחר ומבני ציבור.
- יצירת כיכר מסחרית בין מבני התעסוקה הקיימים הסמוכים לתכנית ומבני המגורים החדשים.
- סידור תחבורתי חדש.
- קביעת זכויות בנייה והוראות בינוי למגורים ומסחר.
- קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ולרכב.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית לפי פרק ג' סעיף ז לחוק התכנון והבניה.
- קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	8 - 10
דרך מוצעת	6, 7, 12
מגורים ומסחר	2A
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
מסחר	2B

		תאי שטח	יעוד
		11, 5 - 3	שטח ציבורי פתוח
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט	
2A	מגורים ומסחר	בלוק מבנה לשחזור/העתקה	
6	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים להעתקה	
2A	מגורים ומסחר	בלוק עץ/עצים להעתקה	
4, 3	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים להעתקה	
9	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לעקירה	
12, 7, 6	דרך מוצעת	בלוק עץ/עצים לעקירה	
2A	מגורים ומסחר	בלוק עץ/עצים לעקירה	
1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	בלוק עץ/עצים לעקירה	
2B	מסחר	בלוק עץ/עצים לעקירה	
5 - 3	שטח ציבורי פתוח	בלוק עץ/עצים לעקירה	
9	דרך מאושרת	בלוק עץ/עצים לשימור	
10, 8	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה	
7, 6	דרך מוצעת	גבול מגבלות בניה	
2A	מגורים ומסחר	גבול מגבלות בניה	
2B	מסחר	גבול מגבלות בניה	
5 - 3	שטח ציבורי פתוח	גבול מגבלות בניה	
8	דרך מאושרת	דרך /מסילה לביטול	
6	דרך מוצעת	דרך /מסילה לביטול	
2A	מגורים ומסחר	דרך /מסילה לביטול	
1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	דרך /מסילה לביטול	
2B	מסחר	דרך /מסילה לביטול	
5 - 3	שטח ציבורי פתוח	דרך /מסילה לביטול	
5, 4	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה	
2A	מגורים ומסחר	זיקת הנאה למעבר ברכב	
1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב	
2B	מסחר	זיקת הנאה למעבר ברכב	
5	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר ברכב	
9	דרך מאושרת	זיקת הנאה למעבר רגלי	
7, 6	דרך מוצעת	זיקת הנאה למעבר רגלי	
2A	מגורים ומסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי	
2B	מסחר	זיקת הנאה למעבר רגלי	
5	שטח ציבורי פתוח	זיקת הנאה למעבר רגלי	
2A	מגורים ומסחר	חזית מסחרית	
1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	חזית מסחרית	
2B	מסחר	חזית מסחרית	
1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	מבנה להריסה	

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	11, 3
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	2A
קו בנין עילי	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
קו בנין עילי	מסחר	2B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	10 - 8
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	12, 7, 6
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ומסחר	2A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	2B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	11, 5 - 3

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	7,009	34.42
מגורים ג'	6,349	31.18
שביל	53	0.26
שצ"פ	6,955	34.15
<b>סה"כ</b>	<b>20,366</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,230.55	20.86
דרך מוצעת	2,716.01	13.39
מגורים ומסחר	2,193.98	10.82
מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	3,239.06	15.97
מסחר	970.55	4.78
שטח ציבורי פתוח	6,933.97	34.18
<b>סה"כ</b>	<b>20,284.12</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.            ב. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים.            ג. מועדון דיירים.            ד. שימושים ציבוריים : גני ילדים, מבני ציבור וחינוך, בתי כנסת, מעונות יום, סיפריות, רווחה, מבנה ספורט וקהילה, מבנה דת, מרפאות.            ה. שימושים מסחריים שלא יהוו מטריד לדיירי בנין המגורים כגון : בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בשני בנינים (B,C) שיעוצבו באותה שפה אדריכלית וסימטרית ככל שניתן, עם קומת מסד בגובה 9.5 מ' שתאפשר גלריה שיכולה לשמש למסחר.            ב. החזית לכיכר הציבורית ולכוון רחוב בן גוריון (כמסומן בתשריט) תהיה מחייבת על קו הבנין .            ג. בקומת הקרקע יתוכננו מבני ציבור, לוביים בשטח מינימלי של 80 מ"ר ומתקנים טכניים כנדרש.            ד. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים והציבור (מבני הציבור), מועדון דיירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטריד לדיירי בנין המגורים כגון : בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.            ה. לא יותרו דירות למגורים בקומת הקרקע.            ו. בחלל קומת הקרקע יותרו מתקנים טכניים והנדסיים כגון : מערכות מיזוג אוויר, דחסנית, ח. שנאים, ח. תקשורת וכיוצ"ב.            ז. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.            ח. קומת הגג- תותר קומה טכנית גבוהה למתקני הנדסיים לשימוש הבנין הכוללת חדרים על הגג.            ט. המרחק המינימלי בין שני הבנינים לא יפחת מ-15 מ'.            י. 20% מתוך הדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות .            יא. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא עולה על 5 מ"ר לדירה.            יב. מבני הציבור שישמשו לגני ילדים יהיו עם חצר פרטית.            יג. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.            יד. תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח 1; 3 בתת הקרקע.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>1. פתרון החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויתוכנן בתחום תא השטח.            2. תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח 1; 3 בתת הקרקע.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>לא תותר גדר לכוון הכיכר הציבורית והחזית המסחרית.</p>
4.2	<p><b>מגורים ומסחר</b></p>

	<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים.                  ב. מרתפי חניה מתקנים טכניים ומחסנים.                  ג. מועדון דיירים.                  ד. שימושים מסחריים שלא יהוו מטריד לדיירי בנין המגורים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.</p>	<b>4.2.1</b>	<b>הוראות</b>
<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. בתא שטח זה תותר בניה למגורים בבנין אחד, עם קומת מסד בגובה של כ-9.5 מ' שתאפשר גלריה למסחר ועם חזית מחייבת למסחר על קו הבנין לכוון הכיכר הציבורית וחזית מסחרית לכוון רחוב בן גוריון, קומת הקרקע תכלול לוביים ומתקנים טכניים לפי הצורך.                  ב. בקומת הקרקע יותרו שימושים לטובת הדיירים. מועדון דירים, מחסן עגלות/אופניים ואחסנה למסחר. לוביים בשטח מינימלי של 80 מ"ר.                  ג. בחלל קומת הקרקע יותרו מתקנים טכניים והנדסיים כנדרש כגון: מערכות מיזוג אויר, דחסנית, ח. שנאים, ח. תקשורת וכיוצ"ב.                  ד. הקומות הטיפוסיות ישמשו למגורים.                  ה. קומת הגג- תותר קומת גבוהה לטובת מתקנים טכניים והנדסיים לשימוש הבנין כוללת חדר על הגג.                  ו. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסות.                  ז. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות תותר בו אחסנה למסחר וכמו כן מחסנים דירתיים בשטח שלא עולה על 5 מ"ר לדירה.                  ח. בחזית המסחר יותר גגון עד קו גבול המגרש.</p>	<b>4.2.2</b>	<b>א</b>
<p><b>חניה</b></p> <p>1. פתרון החניה יהיה ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ויתוכנן בתחום תא השטח.                  2. החניון התת קרקעי בתאי שטח 2A; 2B יהיה משותף עם הפרדה ע"פ השימושים השונים.</p>	<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>לא תותר גדר לכוון הכיכר הציבורית והחזית המסחרית.</p>	<b>ג</b>	<b>מסחר</b>
	<b>4.3</b>	<b>שימושים</b>
<p>א. בתא שטח זה יותר מסחר וכמו כן שטחי השירות הנילוויים.                  ב. קומת המסד תהיה בגובה של כ-9.5 מ' בהתאמה למסחר שבתא שטח 2A ובהתאם לטופוגרפיה במקום. תותר גלריה. ביצועו יהיה כחלק בלתי נפרד מהבנין שבתא שטח 2A.                  ג. יותרו שימושים מסחריים שלא יהוו מטריד לדיירי בנין המגורים. יותרו שימושים כגון: בתי קפה, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, סטודיו לאומנים, קליניקות פרטיות וכו'.                  ד. החזית המסחרית תהיה בקו הבנין.                  ה. יותר גגון בחזית המסחרית עד לקו גבול המגרש.                  ו. בתא שטח זה תהיה כניסה לחניה תת קרקעית שתשמש כניסה למרתף התת קרקעי המשותף עם</p>	<b>4.3.1</b>	

	<b>מסחר</b>	<b>4.3</b>
	תא שטח 2A. ז. מרתף החניה יהיה כחלק בלתי נפרד מהמרתף שבתא שטח 2A.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
	<b>חניה</b> 1. המבנה יכלול מרתף חניה של 5 קומות. 2. החניון התת קרקעי בתאי שטח 2A; 2B יהיה משותף עם הפרדה ע"פ השימושים השונים.	א
	<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.4</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
	שימוש לשעות הפנאי לכלל הציבור הכולל: צימחיה, מתקני משחקים, ריהוט גן, מתקנים ומצללות. לא תותר בניה תת קרקעית ועל קרקעית. חניה ציבורית תת קרקעית תותר בתא שטח מס' 3 בלבד.	
	<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>
	<b>חניה</b> 1. בתא שטח מס' 3 תתאפשר חניה תת קרקעית לצרכי ציבור. 2. תכסית החניה תהיה 70% משטח תא השטח. 30% הנוותרים יהיה פנוי מבינוי תת קרקעי ויאפשר ניקוז וגינון. 3. החניה התת קרקעית תהיה ציבורית וללא אפשרות הצמדה לשימושים גובלים. 4. תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי שטח 1; 3 בתת הקרקע.	א
	<b>סביבה ונוף</b>	ב
	א. תאי שטח מס' : 3,4,5,11 ב. אזור זה יותר לגינון ופיתוח לכלל הציבור. ג. לא יותרו גדרות לכוון הככר והחזית המסחרית. ד. אנדרטה- העתקת האנדרטה תבוצע ע"י היזם ומיקומה המדויק ייקבע ע"י מהנדס העיר. ה. הועדה המקומית תאשר את תכנית הפיתוח לשצ"פ המבטיחה את פיתוחו ותפקודו כשצ"פ שכונתי עבור תושבי השכונה. ו. עומק הקרקע מעל החניון יהיה 1.2 מ' לפחות עבור נטיעות עצים בוגרים.	
	<b>רישום שטחים ציבוריים</b> רישום השטחים הציבוריים יהיה ע"ש הרשות.	ג
	<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.5</b>
	<b>שימושים</b>	<b>4.5.1</b>
	מעבר מוטורי	
	<b>הוראות</b>	<b>4.5.2</b>
	<b>זכות מעבר לרכב</b> תותר זיקת מעבר לרכב מתחת לכביש (בתא שטח מס' 6 ) בין תאי שטח 3,4 כמסומן בתשריט.	א
	<b>דרך מוצעת</b>	<b>4.6</b>

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר מוטורי
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זכות מעבר לרכב</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי
2940	3	3	3	3	5	(3) 25	84	65	(2) 210	16000	(1) 10500	21966	3252	B, C	1	מגורים	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
											250	650		B, C	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
							(5)				(4) 800	1500		B, C	1	מסחר	מגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
2198	(9) 3	(8) 0	3	3	5	(7) 30	100	49	(2) 157	(6) 16000	(1) 7850	16441	2203	A	2A	מגורים	מגורים ומסחר	
							(5)				(4) 750	1500		A	2A	מסחר	מגורים ומסחר	
	3	3	0	3						(10)	(4) 200	450	974	A	2B	מסחר	מסחר	
					3					) 10000 (11			4410		3		שטח ציבורי פתוח	

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:

א. ניתן יהיה להעביר את שיטחי השירות עבור המסחר אל מתחת לפני הכניסה הקובעת.

ב. תותר קומת קרקע כפולה.

ג. תותר קומת מסחר נוספת.

ג. בקומה הכפולה מעל לקומת הקרקע ניתן יהיה לתכנן גלריה.

ד. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך חנייה באישור מהנדס העיר.



- ה. תותר קומה טכנית כפולה כוללת חדר על הגג.
- ו. תותר חניה תת קרקעית בכל שטחי המגרשים.
- ז. יותרו גגונים בולטים לאורך החזית המסחרית עד קוי המגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) תותר בנית מועדון דיירים.
- (2) מתוכם 20% דירות קטנות..
- (3) קומת קרקע כפולה+קומת מסחר+ 22 קומות מגורים+קומה טכנית על הגג.
- (4) כולל גגונים.
- (5) תותר קומת קרקע כפולה.
- (6) כולל את החניה בתא שטח 2B.
- (7) קומת קרקע כפולה+קומת מסחר+ 27 קומות מגורים+קומה טכנית על הגג.
- (8) לכוון מערב.
- (9) לכוון רח' בן גוריון.
- (10) חניה תת קרקעית משולבת עם תא שטח 2A.
- (11) לחניה ציבורית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67



תכנון זמין  
מונה הדפסה 67

**6. הוראות נוספות****6.1****אדריכלות**

1. 20% מתוך דירות היזם יהיו דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר (עיקרי + שירות) ללא מרפסת.
2. ניתן יהיה להעביר את שיטחי השירות עבור המסחר אל מתחת לפני הכניסה הקובעת.
3. בקומה הכפולה שבקומת הקרקע ניתן יהיה לתכנן גלריה.
4. קוי הבנין של המסחר לכוון הכרות יהיו מחייבים.
5. ניתן להוסיף קומות מרתף לצורך חנייה באישור מהנדס העיר.

**6.2****חניה**

- א. החניה ליח"ד הגדולות מ-100 מ"ר עיקרי תהיה על-פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, ובתאום עם עיריית גבעת שמואל.
- ב. החניה ליח"ד קטנות מ-100 מ"ר עיקרי תהיה על-פי תקן של 1:1.
- ג. החניה תהיה בתחום התכנית בלבד.
- ד. בשטח התכנית יבנה חניון כמפורט בנספח התנועה.
- ה. תוספת קומה ו/או תוספת שטח עבור חניה תת קרקעית לא תחשב כסטייה.
- ו. שינוי מיקום היציאות והכניסות לרכב מהמגרש לרחוב ולהיפך יהיה בסמכות מהנדס העיר, ויקבע בהיתר הבניה.
- ז. יותרו חניות מעל התקן התקף באישור מהנדס העיר.
- ח. תקן החניה למסחר, לפי תקן החניה התקף בעת מתן היתר.
- ט. בתא שטח מס' 1 תהיה רמפת כניסה משותפת אחת לשני הבנינים.
- י. תתאפשר נגישות בין החניונים התת קרקעיים של תאי מס' 1 ו-3.
- יא. התכנית המקסימלית לחניה התת קרקעית בתא שטח מספר 3 תהיה 70%, יתרת השטח ישמש לחילחול.

**6.3****איכות הסביבה**

תותר הקלה במרחקים של כ-10% ע"פ תמ"א 18-תחנת דלק.

**6.4****ניהול מי נגר**

- א. יש להבטיח כי 15% משטח התכנית יישאר כשטח חדיר למים עבור החדרת מי נגר וניקוז תת"ק
- בהתאם לתכנית תמ"א 34 ב' 4 ובתאום עם מנהל רשות המים.
- ב. על פי תמ"א 4/ב/34 מי הנגר יופנו אל השצ"פ בתחום התוכנית. השטח המגונן יהיה נמוך ככל הניתן מסביבו, מחופה בחומר חדיר למים כגון: חצץ/ דשא/ חלוקים על מנת לאפשר החדרת מי נגר. לא יתאפשרו מסגרות אבן גבוהות מסביב לשטחים המגוננים. השטחים המגוננים לא יגדרו בחומרים בלתי חדירים.
- ג. מהירות זרימת המים, בשטח התכנית, תרוסן באמצעים כגון גדרות אבן ובמקביל לקווי הגובה, ככל הניתן.

**6.5****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. הגשת תוכניות פיתוח ותשתיות תהיה באישורו של מהנדס הרשות.
- ב. קבלת הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא פינוי פסולת בניין ועודפי עפר.
- ג. השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.5</b>
<p>התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.</p> <p>ד. הצגת פתרון אקוסטי לפתחים בבנייני המגורים.</p> <p>ה. בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הבטחון.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית ומשרד הביטחון.</p>	

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
<p>א. בתא שטח מס' 4 תינתן זיקת הנאה לכניסה לחניון תת קרקעי שבתאי שטח מס' 2A; 2B.</p> <p>ב. תהיה זכות מעבר תת קרקעית בחניונים לכלי רכב מתא שטח 2B לתא שטח 2A</p>	

<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	<b>6.7</b>
השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית זו יירשמו על שם הרשות המקומית.	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.8</b>
<p>א. מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה,</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.</p> <p>ג. היתר בנייה יינתנו כמפורט בשלבי הביצוע.</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.9</b>
<p>פסולת בניה ועודפי עפר יפונו לאתר המאושר ע"י עיריית גבעת שמואל ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם. ההובלה תעשה אך ורק ע"י מובילים בעלי רישיון עסק להובלת פסולת. תותר הפעלת מגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסכמת.</p>	

<b>הוראות פיתוח</b>	<b>6.10</b>
ינטעו עצים בוגרים ע"פ דרישת מחלקת שפ"ע.	

<b>בניה ירוקה</b>	<b>6.11</b>
התכנית תעמוד בהוראות ת"י 5281 התקף לבניה ירוקה ברמה שלא תפחת מ-55 נקודות (כוכב אחד לפחות) בדרוג אנרגטי שלא יפחת מדרוג B.	

<b>הנחיות מיוחדות</b>	<b>6.12</b>
<p>א. לכל בניין תהיה חברת ניהול ואחזקה.</p> <p>ב. בכל שלב תישמר הגישה לכניסה הקיימת היום למתחם עמיטק ולתחנת הדלק.</p>	

<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר למבנה A	ביצוע רחוב רחבעם זאבי במיקומו החדש כמפורט בנספח התנועה.
2	היתר למבנה B	א. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון 9ב', 9ג'.

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
		(פינוי 32 יח"ד) ב. ביצוע קטע רחוב רחבעם זאבי עד הכניסה לחניון כמפורט בנספח התנועה.
3	היתר למבנה C ולתא שטח 3 (חניון ופיתוח)	א. אישור תכנית פיתוח לשצ"פ שבתא שטח מס' 3 ע"י הועדה המקומית. ב. הריסת בניינים שכתובתם בן גוריון מס' 1, 1א', 1ב', 3, 5, 7, 9א', 9ב' (פינוי של 96 יח"ד) ג. היתר הבניה לחניון התת קרקעי בתא שטח מס' 3 יהיה חלק מהיתר הבניה של בנין C.

## 7.2 מימוש התכנית

15 שנה מיום אישור התכנית.

שלביות הביצוע המפורטת בסעיף 7.1 הינה מחייבת, אך סדר השלבים אינו מחייב ובתנאי שתובטח גישה מוטורית לכל אחד מהשלבים ובתנאי שבכל שלב תישמר הגישה הקיימת היום למתחם עמיטק ולתחנת הדלק. היתר הבניה לחניון התת קרקעי שבתא שטח מס' 3 יהיה חלק מהיתר הבניה של בנין C שבתא שטח מס' 1.

