

2014535

מסמך א' - תקנות התכנית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - המרכז

תכנית מס' ממ/במ/3075

שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/950

משרד הפנים  
 מינהל מחוז המרכז - תל אביב  
 18-08-1994  
 ג' ו' ק' ב' ע'  
 ת"פ מס'

אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה, (הוראת שעה) התש"ן - 1990

והוראות החוק חלות עליה

חתימות

חתימת עורך התכנית:

יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז

חתימת היו"ם ומגיש התכנית

מועצה מקומית גבעתיים-ספונג

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 גישור תכנית מס' 3075/ממ/במ  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 101)  
 החליטה ביום 12.9.94 לאשר את התכנית  
 יחיד הועדה לבניה למגורים  
 מהל מעהל התכנון

יעקב דודי  
 מהנדס  
 מועצה מקומית גבעתיים-שמואל

תאריך	אירוע
10.6.91	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז.
14.8.91	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון.
9.11.92	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון מס' 2
16.3.93	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון מס' 3
10.5.93	לדיון בועדה לבניה למגורים - מחוז המרכז - עדכון מס' 4
1.6.93	להפקדה.
29.7.93	להפקדה - עדכון.
19.10.93	להפקדה - עדכון מס' 2
26.5.94	הצעה למתן תוקף.
25.7.94	למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית מס' ממ/במ/3075. שינוי לתכנית מתאר מס' ממ/950. אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.  
מסמך ב' - תשריט יעדי קרקע מצב קיים בקנ"מ 1:2500 ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250.  
מסמך ג' - טבלאות איזון ולוחות הקצאה.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 272.700 דונם.
6. ה מ ק ו ם: מחוז: המרכז  
נפה: פתח-תקוה  
מתעזה מקומית: גבעת שמואל, ממזרח לרח' הזיתים בין רח' נחום בצפון ורח' ז'בוטינסקי בדרום.
7. גתים וחלקות: גוש: 6369  
חלקות: 4-8, 10, 17, 126, 166, 183, 184  
חלק מחלקות: 9, 59, 60, 79, 80, 117, 127, 129, 138, 153, 159, 167, 168, 175, 190-193.  
גוש: 6392  
חלקות: 12, 29, 30, 34-41  
חלק מחלקות: 13-16, 26
8. היוזם ומגיש התכנית: המתעזה המקומית גבעת שמואל.
9. בעלי הקרקע: שונים.
10. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ. תכנית זו הוכנה עפ"י תכנית ממ/במ/3000 (תכנית אב/מתאר) שתוכנה ע"י סלו הרשמן אדריכלים ומתכנני ערים.

## 11. מטרת התכנית

- א. שינוי יעוד של קרקע חקלאית לבניית 1365 יח"ד ורווחה ציבורית.
- ב. קביעת איזורי בניה כדלקמן:
- (1) איזור מגורים ב'
  - (2) איזור מגורים ג'
  - (3) איזור מגורים מיוחד
  - (4) איזור מסחרי
  - (5) שטח פרטי פתוח ושטח פרטי פתוח עם זכות מעבר
  - (6) שטח לבניי ציבור
  - (7) שטח ציבורי פתוח
  - (8) שבילים להולכי רגל
  - (9) איזור למתקנים הנדסיים - מפעלי מים.
- ג. קביעת שטח לדרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים וקביעת דרכים משולבות.
- ד. קביעת איזור עתודה לדרך.
- ה. קביעת חלוקה למגרשים.
- ו. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ז. איחוד וחלוקה מחדש לפי סימן ז' לחוק.
- ח. הנחיות בינוי ובניה בקיר משותף.
- ט. קביעת שלבי ביצוע.

## 12. פ ר ש נ ו ת

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לגבעת שמואל מס' ממ/950. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית ממ/950, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

13. יחס לתכניות מאושרות

תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותרה.

14. תכליות ושימושים

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן:

14.1 באיזור מגורים

- א. בניני מגורים.
- ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירת מגוריהם (אך לא יותר מחדר בדירה), בגודל של 25 מ"ר ורק במגורים צמודי קרקע.

14.2 באיזור מסחרי

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב).
- ה. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבנינים סגורים.
- ו. תחנת מוניות.
- ז. שירותי בריאות.

14.3 בשטח לבניני ציבור

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

14.4 בשטח ציבורי פתוח

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.

ג. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.

ד. חניון ציבורי על-קרקעי ותת-קרקעי.

14.5 בשטח פרטי פתוח

לא תותר כל בניה למעט גינון ומתקני גן וכן חניה לדיירי הבית.

14.6 בדרכים וחניונים

א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות.

ג. תחנות לתחבורה ציבורית.

ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.

ה. גינון.

ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.

ז. חניה על קרקעית ותת קרקעית.

ח. שירותים ציבוריים בחניה תת קרקעית.

14.7 בעתודה לדרך

א. גינון ונטיעות.

ב. ריצוף, שבילים, מדרכות.

ג. כניסה לחניות פרטיות.

ד. חניה ציבורית.

14.8 בשטח למתקנים הנדסיים - מפעלי מים

מתקנים הקשורים בשאיבת מים ובאספקתם.

14.9 מערכות תשתית

מערכות תשתית על קרקעיות ותת קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האיזורים.

15. האיזורים והוראות הבניה:

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקה לאיזורים והוראות הבניה:

האיזור	הסימון בתשריט בצבע	שטח מגרש מינ' במ"ר	רוחב חזית מינ' במ'	מספר קומות מירבי	% או שטח בניה מקס' בקומה	סה"כ בניה	קווי בנין		
							קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	כחול	450	15	2 + מרתף + עלית גג	35% <i>57.5</i> <i>W</i>	70% למעט מרתף ועלית גג	עפ"י התשריט	3	6
מגורים ג'	צהוב	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	10' ע"ע + ק.גג	40%	110 מ"ר בממוצע לדירה ב-70% מהדירות ו-80 מ"ר בממוצע לדירה ב-30% מהדירות	עפ"י התשריט	4 או עפ"י התשריט	4
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	12 ע"ע + ק.גג  16 ע"ע + ק.גג במגרשים מס' 37/10 ו-39/10	40%	כמו באיזור מגורים ג'	עפ"י התשריט	6 או עפ"י התשריט	6
מסחרי	אפור מותחם אפור כהה	עפ"י התשריט	עפ"י התשריט	1	40%	40%	עפ"י התשריט	עפ"י תכנית בינוי	עפ"י תכנית בינוי
שטח לבניני ציבור	חום מותחם חום כהה	500	20	3	40%	120%	עפ"י התשריט	4	4

קווי בניה			סה"כ בניה	% או שטח בניה מקס' בקומה	מספר קומות מירבי	רוחב חזית מינ' במ'	שטח מגרש מינ' במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
אחורי	צדדי	קדמי							
			עפ"י תכליות האיזור כמפורט בסעיף 14.4 לעיל.					ירוק	שטח ציבורי פתוח
			א. עפ"י תכליות האיזור באישור הועדה המקומית. ב. טיפול ארכיטקטוני עפ"י הנחיות מהנדס המועצה.					צהוב מותחם סגול עם פסים אלכסוניים מצולבים בסגול	שטח למתקנים הנדסיים
			א. ייחשב כחלק ממגרש הבניה הצמוד לו. ב. לא תותר כל בניה למעט פיתוח.					ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח
			עפ"י תכליות האיזור כמפורט בסעיף 14.7 לעיל.					ירוק עם פסים מצולבים אלכסוניים באדום	עתודה לדרך

הערת הנחיות מיוחדות:

- (1) באיזור מגורים ג' ומגורים מיוחד תהיה הבניה עפ"י תקנות תכנית זו מ/מ/במ/3075 ובכפוף לתכנית בינוי לכל השטח בשני קטעים מזרחי ומערבי, באישור התעדה המקומית ולהנחיות הבינוי בתשריט. הנחיות הבינוי הן עקרוניות וניתן להכניס בהן שינויים בכפוף לתכנית הבינוי.
- (2) קו בנין לשבילים לשצ"פ ולשטח לבניני ציבור יהיה קו בנין צדדי
- (3) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין -0- בכל הכיוונים.
- (4) קולונדה תותר בקו -0- בתחום המגרש (ר' הוראות להלן בסעיף 27).
- (5) באיזור מסחרי ובשצ"פ הגובל בו תהיה הבניה עפ"י תקנות תכנית זו מ/מ/במ/3075 ובכפוף לתכנית בינוי כוללת לכל השטח המסחרי באישור התעדה המקומית.
- (6) באיזור מסחרי ובאיזורי מגורים ג' ומגורים מיוחד יותרו קירות משותפים בין בנינים בכפוף לתכנית הבינוי שלעיל.
- (7) לפחות 30% מהדירות בכל חלקה מקורית באיזורים מגורים ג' ומגורים מיוחד יהיו בנות 3 חדרים ושטחן העיקרי לא יעלה על 80 מ"ר.
- (8) באיזור מגורים ג' ומגורים מיוחד יהיה המרווח בין הבנינים בשיעור מינימלי של 1 מ' לקומה לכ"א מהבנינים.
- (9) במגרש 37/2 יהיה קו הבנין האחורי 3 מ'.
- (10) במקומות המסומנים בתשריט כשפ"פ עם זכות מעבר, תובטח או בתכניות הפיתוח שיוגשו טרם קבלת היתר וכן ברישום בלשכת רישום המקרקעין.

16. חישוב אחוזי הבניהא. כ ל ל י

אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות

השטחים המותרים בסעיף 15 לעיל הנם לשימושים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:



מתנות למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת	האיזור
מרתף בגבולות קומת הקרקע	חניה 32 מ"ר ליח' מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	מגורים ב'
שירותים כלליים עד 50% משטח קומה טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת העמדים.  חניה עד לשטח 100% של המגרש.  מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	קומת עמדים בשטח הקומה שמעליה.  שירותים לכלל הדיירים בקומת עמדים עד 50% משטח הקומה.  בקומת מגורים 15 מ"ר ליח"ד לחדר מדרגות ולובי קומתי בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.  מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בין אם הינו בקומה ובין אם הינו בקומת עמדים. תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל.	מגורים ג' + מגורים מיוחד
20% מהשטח הבנוי לשרותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  חניה עד ל-100% שטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפרל.  בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום למכירה.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.  קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.  20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מדרגות, מעליות ומילוט.  20% נוספים במקרה של מעבר (פסג') פנימי.  על הגג שירותים כלליים בשיעור 20% משטח הקומה שמתחתיו.  תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל.	מסחרי
כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ותנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.  חניה עד ל-100% שטח המגרש	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.  20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מחסנים, מדרגות, מעליות.  תותר קומת עמדים עד לשטח הקומה שמעליה.  תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל.	שטח לבנייני ציבור

17. טבלת שטחי מגרשים והקצאת זכויות

הערות	מ צ ב מ ו צ ע				שטח רשות במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
5 מגרשים א518	10		2590	29/5-29/1	מגורים ב'	15445	29	6392
	30		1920	29/6	מגורים ג' + שפ"פ			
	43		2440	29/7	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	83	45	6950	סה"כ				
		15	2317	29/8	מסחרי			
		60	9267	סה"כ				
			2096		שצ"פ			
			4082		דרכים			
		40	6178					
11 מגרשים א500	22		5500	30/11-30/1	מגורים ב'	27000	30	6392
	32		1751	30/12	מגורים ג' + שפ"פ			
	46		2528	30/13	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	43		2371	30/14	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	143	45	12150	סה"כ				
			1600	30/15	מסחרי			
			2450	30/16	מסחרי			
		15	4050	סה"כ				
		60	16200					
			5140		שצ"פ			
			2000		שב"צ			
			3660		דרכים			
		40	10800	סה"כ				

הערות	מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
2 מגרשים x 500	4		1000	35/2-35/1	מגורים ב'	8915	35 34 (חלק)	6392
	16		1168	35/3	מגורים ג' + שפ"פ	402:8 = 50		
	30		1866	35/4	מגורים מיוחד + שפ"פ	8965		
	50	45	4034	סה"כ				
						שצ"פ	4931	
						שב"צ דרכים		
	2		500	36/1	מגורים ב'	9902	36 38 (חלק)	6392
	3		750	36/2	מגורים ב'	4502:12 = 375		
	21		1575	36/3	מגורים ג' + שפ"פ	10277		
	32		1800	36/4	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	58	45	4625	סה"כ				
						שצ"פ דרכים	5652	

הערות	מצב מוצע				שטח רשות במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
8 מגרשיםx500	16		4000	37/8-37/1	מגורים ב'	19010	37	6392
	34		1889	37/9	מגורים ג'+שפ"פ	4502:2 = 2251	38 (חלק)	6392
2 מגרשיםx500	60		3309	37/10	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	4		1000	38/2-38/1	מגורים ב'	21955	39	6392
7 מגרשיםx503	14		3521	39/7-39/1	מגורים ב'	402:2 = 201	34 (חלק)	6392
2 מגרשיםx1321	48		2642	39/8-39/9	מגורים ג'+שפ"פ			
	61		3365	39/10	מגורים מיוחד + שפ"פ	837:2 = 419	4 (חלק)	6369
	237	45	19726	סה"כ		43836		
			650	37/11	מסחרי			
			1815	39/11	מסחרי			
	6		2465	סה"כ				
	51		22191	סה"כ				
	49		21645		שצ"פ שב"צ דרכים			

הערות	מצב מוצע				שטח רשות במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
10 מגרשים א500	20		5000	6/10-6/1	מגורים ב'	13644	6	6369
	32		1777	6/11	מגורים ג' + שפ"פ	10652	40	6392
	39		2148	16/12	מגורים מיוחד + שפ"פ	837:4 = 209	4 (חלק)	6369
	39		2148	16/13				6392
	130	45	11073	סה"כ		402:4 = 101	34 (חלק)	
					שצ"פ שב"צ דרכים	24606		
		55	13533					
4 מגרשים א500	8		2000	41/4-41/1	מגורים ב'	997	41	6392
	47		2607	41/5	מגורים מיוחד + שפ"פ	402:8 = 50	34 (חלק)	6392
	55	45	4607	סה"כ		837:4 = 209	4 (חלק)	6369
					שצ"פ שב"צ דרכים	10237		
		55	5630					
	2	48	450	38/3	מגורים ב'	$\frac{4502 \times 5}{24} = 938$	38 (חלק)	6392
	2	48	450	38/4	מגורים ב'	$\frac{4502 \times 5}{24} = 938$	38 (חלק)	6392

הערות	מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
8 מגרשיםx500	16		4000	5/8-5/1	מגורים ב'	18703	5	6369
	32		1777	5/9	מגורים ג'+שפ"פ			
	48		2640	5/10	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	96	45	8417	סה"כ				
		55	10286		שצ"פ שב"צ דרכים			
	3		750	7/1	מגורים ב'	9064	7	6369
	20		1466	7/2	מגורים ג'+שפ"פ			
	27		1863	7/3	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	50	45	4079	סה"כ				
		55	4985		שצ"פ דרכים			
14 מגרשיםx500 2 מגרשיםx1777 2 מגרשיםx2656	28		7000	10/14-10/1	מגורים ב'	42480	10	6369
	3		750	10/15	מגורים ב'			
	2x32 = 64		3554	10/17-10/16	מגורים ג'+שפ"פ			
	2x48 = 96		5312	10/19-10/18	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	38		2500	10/20	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	229	45	19116	סה"כ				
		55	23364		שצ"פ שב"צ דרכים			

הערות	מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש	
	מס' יח"ד	%	שטח במ"ר	מס' מגרש				יעוד
12 מגרשים א 500	24		6000	183/12-183/1	מגורים ב'	42561	183	6369
	38		2038	183/13	מגורים ג' + שפ"פ			
	40		3128	183/14	מגורים ג' + שפ"פ			
	48		3586	183/15	מגורים מיוחד + שפ"פ			
	80		4400	183/17-183/16	מגורים מיוחד + שפ"פ			
2 מגרשים א 2200	230	45	19152	סה"כ				
		55	23409		שצ"פ			
					שב"צ			
					דרכים			

18. הנחיות בינויחיבור חניונים תת-קרקעיים

ניתן יהיה לחבר חניונים תת-קרקעיים עפ"י תכנית בינוי גם בתחום שטחים ציבוריים באישור המתצה המקומית.

19. תכנית להוצאת היתר הבניהא. תכנית גימור ופיתוח

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המתצה המקומית אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור המתצה המקומית כתנאי למתן היתר.

תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים (כמצויין בסעיף 16.א').

התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת-קרקעית והעל-קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'.

התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:-

- (1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
- (2) פתרונות להסתרת כביסה.
- (3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- (4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים.



- (5) פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלויזיה.
- (6) פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- (7) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- (8) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.
- (9) פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- (10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- (11) גימור הקשור בשלבויות הבניה.
- (12) באיזור מסחרי

פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראוה.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.

ריהוט הרחוב יכול שיכלול את האביזרים הבאים: עמדי תאורה, עמדי חשמל, עמדי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

**\*הערה:** כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

ב. מזגנים

(1) בכל זירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז ללא חוט ושקע) למיזוג אויר.

(2) בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר.

(3) מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על יזם לא יפריעו לציבור.

ג. תוגש ותאושר ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל מסגרת ארגונית, שתהא אחראית לאחזקה שוטפת של המבנים והגינון במגרשים המיועדים לבניה.

ד. הועדה המקומית רשאית שלא להוציא אישור לאיכלוס הבנינים אלא אם כן הסתיימו עבודות התשתית לפיתוח הנוף הכלולות בתכנית הפיתוח והבינוי לביצוע או שהעבודות הנ"ל הגיעו לשלב המשביע את רצונו של מהנדס המועצה.

לקבלת היתר בניה, המבקשים יגישו נוהל אחזקה שוטף של הנכס, כשהוא מאושר ע"י מהנדס המועצה.

20. אחזקת השטח הפרטי והפתוח ובניני מגורים

כל שטח פרטי פתוח המיועד לגינון, ישמש את כל הדיירים, והטיפול בו חל על מבקשי היתר הבניה אשר יגישו נוהל אחזקה שוטף במבני המגורים ובשטחים המגוננים ע"י מסגרת ארגונית, שיאושר ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל.

21. ביוב וניקוז21.1 ביוב

(1) לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.

(2) יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.

- (3) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע הצנרת ובמתקנים.
- (4) טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפתול של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
- (5) טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להיתחברות למערכת המרכזית.

#### 21.2 ניקוז

מערכת הניקוז בתחום התכנית תחובר למערכת הניקוז הקיימת בגבעת שמואל.

#### 22. מניעת מטרד

כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש. כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

#### 23. הריסת מבנים

היתרי בניה יותנו בהריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה בחלקה. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

24. דרכים

רדיוס בין דרכים (גדל מינימלי):

- רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.

- רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 8 מטר רוחב)-

10 מטר.

- רדיוס בין דרכים מאספות יהיה - 18 מטר.

\*הערה: הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא ייקבע אחרת בתכנית

תחבורתית כוללת לשכונה.

25. חניה

א. תנאי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות

חניה) התשמ"ג-1983.

ב. כניסה לחניה במגרשים ממזרח לרח' הזיתים תותר דרך רצעת השצ"פ

- עתודה לדרך.

ג. החניה באזור מגורים ג' ומגורים מיוחד תהיה תת-קרקעית.

26. יציע (גלריה)

לא תותר התקנת יציע (גלריה) באזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:

א. גובה חלל החנות לא יפחת מ- 4.5 מ'.

ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ- 2.10 מ' ולא

יעלה על 2.40 מ'.

ג. שטח היציע יהיה כקבוע בחוק.

27. קולונדות

א. באזור המסחרי תהיה חובת בניה קולונדה או גגון בצמוד לחזיתות

המסחריות.

ב. קו בנין מותר לקולונדה -0- בכל הכיוונים.

- ג. שטח הקולונדה ייחשב כשטח שירות.  
 ד. עומק הקולונדה יהיה 3.0 מ' לפחות.

### 28. כרכובים וגגונים

- א. במבני מגורים - שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחשבו באחוזי הבניה.  
 ב. במבני מסחריים - תותר התקנת גגן שאינו בולט יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 מ' ו-3.0 מ' באם גובהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'.  
 השטח שמתחת לגגון לא יחשב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגבול המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ.

### 29. בניה על גגות (באיזורי מגורים ג' ומגורים מיוחד)

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה, כמו כן תותר הקמת חדרי יציאה כמפורט בסעיף ד' להלן.  
 ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.  
 ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.  
 ד. חדרי יציאה לגג  
 באיזורי מגורים יותרו חדרי יציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים בכפוף לתנאים הבאים:  
 (1) בניה קשה בלבד.  
 (2) השטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.

- (3) השארת שטח לכלל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.  
 (4) מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.  
 (5) מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.  
 (6) עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של מספר יציאות נפרדות.  
 (7) חדר היציאה לגג ייחשב כשטח עיקרי.  
 (8) הוראות סעיף זה יחולו גם באזור מגורים ב'.

### 30. קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

<u>שטח פתוח</u>	<u>שטח בנוי</u>	
		<u>קו חשמל במתח נמוך</u>
2.25 מ'	2.00 מ'	מהתיל הקיצוני
3.00 מ'	2.25 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח גבוה</u>
6.50 מ'	5.00 מ'	מהתיל הקיצוני
8.50 מ'	6.50 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח עליון</u>
13.50 מ'	9.50 מ'	מהתיל הקיצוני
20.00 מ'	14.00 מ'	מציר הקו
		<u>קו חשמל במתח על</u>
25.00 מ'	20.00 מ'	מתיל קיצוני
40.00 מ'	35.00 מ'	מציר הקו

\*הערה: המרחקים מקווים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני.

31. תחנות טרנספורמציה

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד (למעט חדר מדרגות ופתחי איזור מקורים שיבלטו מעל פני הקרקע) או עיליות כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות אלו. שטחן יחשב כשטח שירות.

32. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתוכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית גבעת שמואל על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת שתקבע.
- ב. זכויות הבניה במגרשים שלהן יוקנו למועצה המקומית עפ"י הסכם שייחתם בינה ובין בעלי הקרקע:  
גוש 6392 מגרשים: 13/1, 29/8, 30/15, 30/16, 37/11, 39/11.
- ג. חלקה 34 בגוש 6392 - החלקה תירשם ע"ש המועצה כחלק מההפרשות לצרכי ציבור, רק ע"י חתימת הבעלים.
- ד. עם רישום החלקות החדשות יבוטלו זיקות הנאה וזכויות קדימה בנוגע לזכויות השקיה, זכות קבלת מים (צנורות) וזכות מעבר מים (צנורות).
- ה. חלקיהם של בעלים בחלקות 34, 38 בגוש 6392 ובחלקה 4 בגוש 6369 יאוחדו עם חלקיהם בחלקות אחרות אשר בבעלותם.

33. הוצאות תכנון

המועצה המקומית תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון על פי הוראות סעיף (12)69 לחוק.

34. היטל השבחה

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה - תשכ"ה 1965.

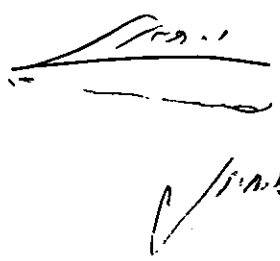
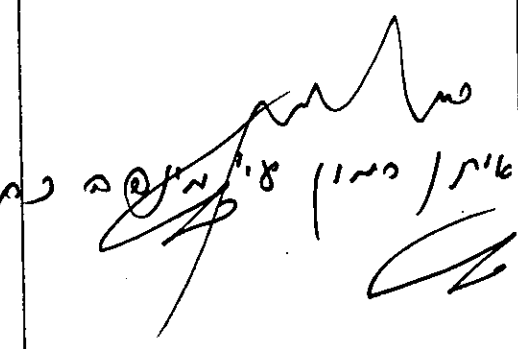
35. זמן ביצוע

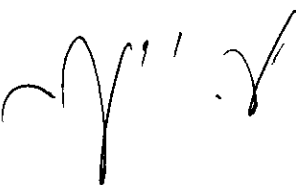
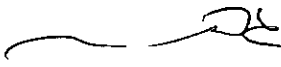
- א. תחילת ביצוע התכנית - תוך שנתיים מיום מתן תוקף לה.
- ב. יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20% מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות על-פי התכנית וביצוע 100% מהתשתיות.



## 36. טבלת שטחי מגרשים וחתימות בעלים

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים	חתימה
6392	29	15445	צפורה כהן	א כהן
6392	30	27000	יואל שפירא עדינה שטאהל (טל) מלכה שפירא יואש שפירא יורם שפירא	יואל שפירא עדינה שטאהל מלכה שפירא יואש שפירא יורם שפירא
6392	35	8915	צבי הורוביץ	צבי הורוביץ רות ריבלין
6392	34 (חלק)	$402:8 = 50$ 8965	רות ריבלין (הורוביץ)	
6392	36	9902	אריה אראל	אריה אראל
	38 (חלק)	$4502:12 = 375$ 10277		

גוש	חלקה	שטח רשות במ"ר	שם הבעלים	חתימה
6392	37	19010	יגאל חיון	
6392	38 (חלק)	$4502:2 = 2251$	אברהם חיון	
6392	39	21955	שלמה חיון	
6392	34 (חלק)	$402:2 = 201$		
6369	4 (חלק)	$837:2 = 419$		
		43836		
6369	6	13644	חיים גסר	
6392	40	10652	דב פקלמן	
6369	4 (חלק)	$837:4 = 209$	יוסף פקלמן	
6392			איתן רמון	
	34 (חלק)	$402:4 = 101$	רחל כץ	
		24606	מרדכי מואס	
			אברהם יפה	
			ישראל פיניסה	

ח ת י מ ה	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
<p>מזכר יקוני מיזם כח</p> 	ירקוני עדי	9978	41	6392
	ירקוני יורם	402:8 = 50	34 (חלק)	6392
	שפירא משה	837:4 =	4	6369
	שפירא רם	209	4 (חלק)	
	שפירא אהוד	10237		
	פרויד עירית			
	פרויד דן			
	כץ חנן			
	כץ אוריאל			
	כץ יואב			
<p><del>למכר</del></p> 	<p>לאה גפני אברהם גפני</p>	$\frac{4502 \times 5}{24} = 938$	38 (חלק)	6392
<p>ענינה סל"ט</p>	עליזה ענתבי	$\frac{4502 \times 5}{24} = 938$	38 (חלק)	6392

חתימה	שם הבעלים	שטח רשות במ"ר	חלקה	גוש
	הדסה לוי רבקה ירושלמי (לוי) דליה טויכר (לוי)	18703	5	6369
כ"ה יח א"ג ח"א נ"ה				
	באטוס ידידיה	9064	7	6369
	אורה יבנאי תרצה רובינסקי (יבנאי) תמר שריג (יבנאי)	42480	10	6369
השם של החלקים הוא יבנאי (יבנאי) 1/2				
	יאיר קוטלר עודד קוטלר אבינועם אדר משה הלוי דניאל הלוי יעל הלוי גלית הלוי בן ציון הלוי אסף הלוי	42561	183	6369
השם של החלקים הוא יבנאי (יבנאי) 1/2				

התאמה לתמ"א 31 .37

התכנית נבדקה עפ"י הוראת סעיף 5.3 לתמ"א 31 ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית.

לתכנית מצורף נספח ("נספח א") המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תך התיחסות לסעיף הנ"ל.