

**תוכן העניינים**

4	1	1. זיהוי וסיווג התכנית
9		2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10		3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11		4. יעודי קרקע ושימושים
12		5. טבלת זכויות והוראות בניה
13		6. הוראות נוספות
13		7. ביצוע התכנית
14		8. אישורים וחתימות

ועדה המקומית 3d ה-6  
 אישור תכנית מס' 1/3169/22/06  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשינוח מס' 2006005 ביום 21/06/06  
 מהנדס תועדה יו"ר הועדה

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' ממ/מק/1/3169**

**איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים של מגרשים ציבוריים בגבעת שמואל**

**מחוז המרכז**

**מרחב תכנון מקומי מצפה אפק**

**סוג התכנית תכנית מפורטת**

## דברי הסבר לתכנית

מועצה מקומית גבעת שמואל מבקשת לפתח מגרשים ציבוריים שאושרו בתכניות מ/מ/במ/3098, מ/מ/במ/3075, מ/מ/מק/3098/12 – תוך מספר שינויים.  
השינויים הם: א. הגדלת מגרש מסי 9/31 לכיוון צפון ודרום לשם יצירת חצר לגן ילדים שתעמוד בדרישות משרד החינוך.

ב. ביטול יעוד של בניין ציבורי במגרש 82 והעתקתו למגרש 40/1 ויעוד מגרש 82 לשצ"פ.

הגדלת מגרש ציבורי 9/31 לכיוון צפון ודרום באה במענה להתנגדות שכנים לתכנית מ/מ/מק/3169- שהתקבלה ע"י הוועדה המקומית.

חילופי השטחים הם לא הסכמה של בעלי הקרקע (מ.מ. גבעת שמואל ובעלים של חלקה מסי 46 שבה טרם הסתיים הטיפול בהפקעה) וללא הגדלת זכויות הבניה. וללא שינוי סה"כ השטחים לפי יעודם. התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיף 62 א (1)

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז המרכז

## תכנית מס' ממ/מק/3169/1

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים

1.1 שם התכנית

3.753 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה

27/06/06

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

איחוד וחלוקה לא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק".

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית

תכנית בסמכות ועדה מקומית עפ"י סעיפים 62 א (1) (4) לחוק.

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

אופי התכנית

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

186.600 קואורדינטה מערב  
מזרח - Y  
665.050 קואורדינטה זרום  
צפון - X

1.5.2 תאור מקום במזרח גבעת שמואל, האתר הצפוני גובל ממערב ברחוב לוי אשכול, בחלקו הצפוני, והאתר הדרומי בסמטת משה דיין, גובל בחלקו המערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית גבעת שמואל

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבתן חלה התכנית ישוב גבעת שמואל.

שכונה רחוב מספר בית שכונת הדר סמטת לוי אשכול וסמטת משה דיין. לוי אשכול 15-21, משה דיין 7-9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6392	מוסדר	• חלק מהגוש	82	40, 46, 80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6392	אין

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
ממ/במ/3098	9/32, 9/31
ממ/במ/3075	40

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אין

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/במ/3098	שינוי		4421	30.6.96
ממ/3098/12	שינוי		5164	6.3.03
ממ/במ/3075	שינוי		4249	6.10.94

## 1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

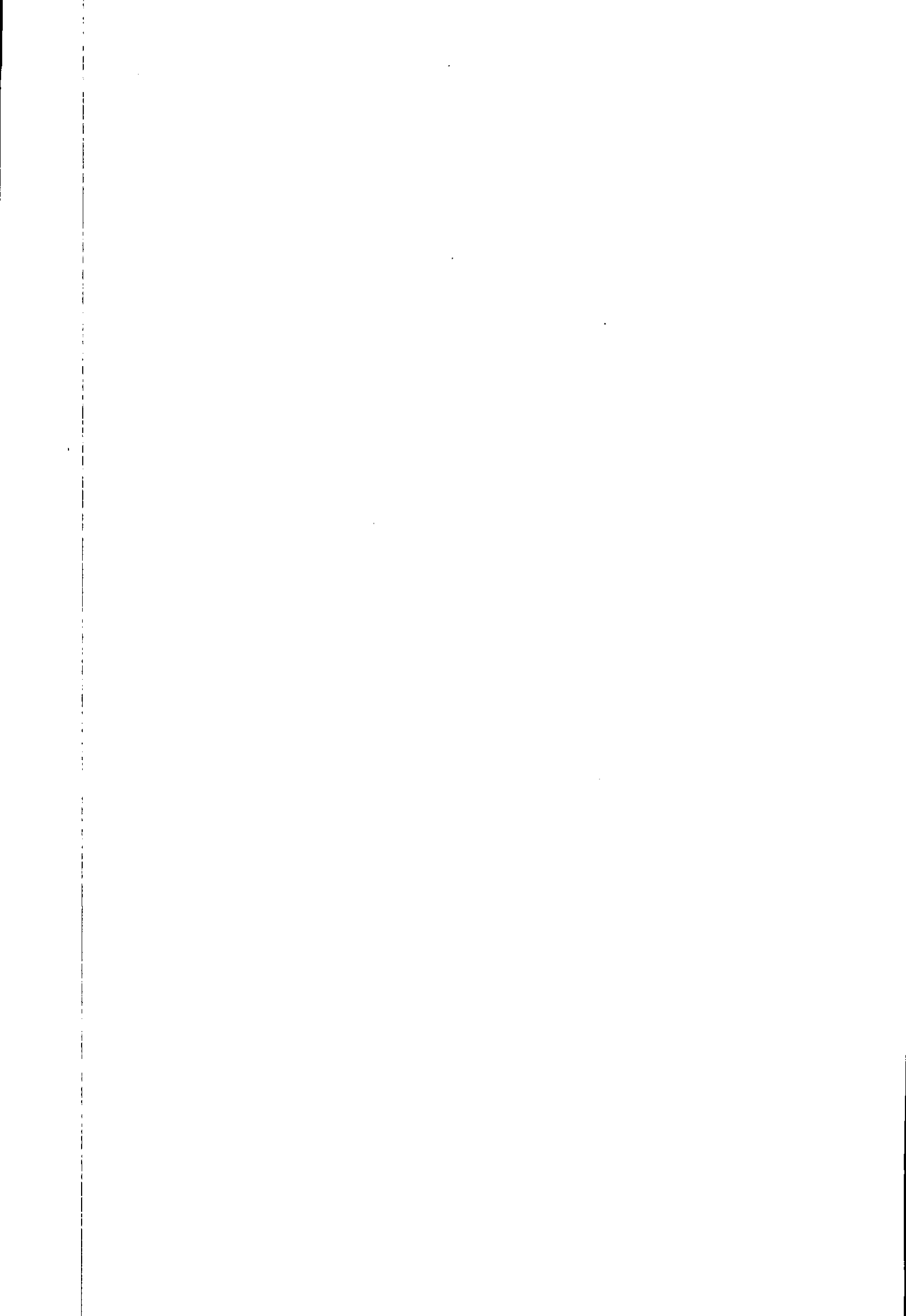
מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ממ/מק/3169	התכנית נדחתה עקב התנגדויות	5434	7.9.05

## 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• אין		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• אין		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• אין		

## 1.6.4 ערך על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	אין	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	אין	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	אין	



**1.7 מסמכי התכנית**

תאריך תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קניימ	תחולה	סוג המסמך
29/06/06	מהנדס מ.מ. גבעת שמואל	יעקב מאור	27/06/06	1		1:500	מחייב	תשריט
29/06/06	מהנדס מ.מ. גבעת שמואל	יעקב מאור	27/06/06		16		מחייב	תוראות
29/06/06	מהנדס מ.מ. גבעת שמואל	גדי דגני	6/03/06		6		מחייב	טבלת איזון ולוח תקצאות

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 החוראות על השרויים.

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

1.8.1 מגיש התכנית

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	5323558		5319222	בן גוריון 24, גבעת שמואל	שם לשות מקומית מועצה מקומית גבעת שמואל			ריטה לבדק	מהנדס המועצה	

1.8.1.1 יזם: פמול

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם לשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם פמול
	5323558		5319222	בן גוריון 24, גבעת שמואל	שם לשות מקומית מועצה מקומית גבעת שמואל					



1.8.2 בעלי עניין בקרקע

זואיל	מקס	סלולרי	טלפון	מחנה	שם ומספר האגיד / שם ושטח מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-5323558		03-5319222	מחנה בן גוריון 24, נבעת שמואל	שם ושטח מקומית מנעה שמואל נבעת שמואל		003883477 003883485 003883466	מנעה שמואל ישראל בררית דווי מלכה דדוקמן אסתר		בעלים

1.8.3 עורד התכנית ובעל מקצוע מטעמו לרבות מורד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

זואיל	מקס	סלולרי	טלפון	מחנה	שם ומספר האגיד / שם ושטח מקומית	מספר רשיון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מחנה
taba@taba.co.il	823119104	0524285648	04 8327076	18 אינטרנציונל 2 חיפה		005698832	005698832	יעקב מאור	מתכנן ערים שמאי	מתכנן שמאי
Dar-gar@zahav.net.il	627730604	0524285648	8627730304	2 רח' האשעל פ.ת. קיסריה				גדי זנגי	מקרקעין	שמאי

**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
לכל המונחים בתכנית תהיה המשמעות כאמור בתכניות המאושרות החלות עליה	

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**

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים תוך שמירה על אותו גודל שטח לכל יעוד וללא שינוי בזכויות הבניה.
- הקטנת קו בנין קדמי עד 2.80 במקום 3.0, עפ"י הבנוי בשטח.
- קביעת קו בנין צידי אחורי במגרש מס' 40/1, לכיוון שטח ציבורי פתוח, ל-3.0 מ' במקום 4.0 מ'.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת מגרש 9/31, שבו מתוכנן גן ילדים מ-606 מ"ר עפ"י הקיים ל-782 מ"ר.
- ביטול היעוד של "שטח לבנין ציבורי" בחלקה 82 והפיכתו ל"שטח ציבורי פתוח".
- ביטול חלק מהיעוד של "שטח ציבורי פתוח" בחלקה 40 והפיכתו ל"שטח לבנין ציבורי" במקום השטח שהיה מיועד ליעוד זה בחלקה 82.
- קביעת קו בנין קדמי לכיוון רח' לוי אשכול, במגרש מס' 9/31, ל-2.80 מ'.
- החלת הוראות הבניה על פי תכניות המאושרות על תכנית זו.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		3.753	שטח התכנית – זונם
אין	אין	עפ"י תכניות מאושרות ממ/מק/3098/12, ממ/מב/3075, ממ/במ/3098.	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר

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

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
	לא רלוונטי	40/1, 9/31	מבני ציבור
		80, 40/2, 9/32, 82	שטח ציבורי פתוח

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מבני ציבור :

#### 4.1.1 שימושים

- בהתאם לתכניות מאושרות ממ/מק/3098/12, ממ/מב/3075, ממ/במ/3098, כלהלן:
- א. בינייני חינוך, תרבות, רווחה, דת ובריאות.
  - ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

#### 4.1.2 הנראות

- א. הנראות הבניה יהיו בהתאם לתכניות מאושרות ממ/מק/3098/12, ממ/מב/3075, ממ/במ/3098.
- ב. קו בניין במגרש 9/31 כלפי רח' לוי אשכול יהיה 2.80 מ' לפי הבנוי.
- ג. קו בניין צידי ואחורי במגרש מסי 40/1 לכיוון ש.צ.פ. – 3.0 מ'.
- ד. שאר המירווחים יהיו בהתאם לתכניות המאושרות.

### 4.2 יעוד: שטח ציבורי פתוח

#### 4.2.1 שימושים

- בהתאם לתכניות מאושרות ממ/מק/3098/12, ממ/מב/3075, ממ/במ/3098, כלהלן:
- א. ככרות, גנים, חורשות ומתקני גן.
  - ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
  - ג. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.
  - ד. חניון ציבורי על קרקעי ותת קרקעי.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

ייעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזרבי (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)			מספר יחיד	צפיפות (שטח/תא)	אחוזי בניה (שטח/תא)	אחוזי בניה כוללים (שטח/תא)	שטח בניה (ק"מ)	מרחק לבנייה הקובעת	שטח לבנייה הקובעת		גודל מגרש/מזרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ייעוד
			עיקרי	שירות	עיקרי							שירות				
מבני ציבור	9/31	801	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	700 (ק"מ)	90	40%	40%	120	700 (ק"מ)	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	711	82,80 / 9,32 / 40/2	שטח ציבורי פתוח	
מבני ציבור	40/1	711	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	700 (ק"מ)	90	40%	40%	120	700 (ק"מ)	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	711	82,80 / 9,32 / 40/2	שטח ציבורי פתוח	
שטח ציבורי פתוח	82,80 / 9,32 / 40/2	711	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	700 (ק"מ)	90	40%	40%	120	700 (ק"מ)	100 (ק"מ)	600 (ק"מ)	711	82,80 / 9,32 / 40/2	שטח ציבורי פתוח	

כברות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן. מגרשי משחקים ושעשועים, שבילים להולכי רגל ולאופניים. תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות. תיוון ציבורי על קרקע ותת קרקעי.

\* מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. 20% מהשטח הבנוי לחדרי מכונות, מחסנים, מדרגות, מעליות, תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה מעליה למעלת. תחנת \*\* כמו מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. תניה עד ל- 100% משטח המגרש.

**6. הוראות נוספות**

הגדלת השטח לבנייני ציבור לא תאפשר הגדלה בזכויות הבניה. זכויות הבניה המותרות יהיו כפי שמצוין בטבלה בסעיף 5.

**6.1 תנאים למתן היתר בניה:**

בהתאם לתכניות מאושרות ממ/מק/3098/12, ממ/מב/3075, ממ/במ/3098. לא יוצא היתר בניה בתחום התכנית טרם הגשת ת.צ.ר. לאישור יו"ר הועדה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	השלמת גן ילדים במגרש 9/31	אין
ב	פיתוח שטחים ציבוריים במגרשים 19/32 - 82	
ג	הקמת בניין ציבורי במגרש 40/1	

**7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים מיום אישורה.


**8. אישורים וחתימות****8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חוזמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<p>ועדה המקומית 3034 א"כ</p> <p>אישור תכנית 11/3/69</p> <p>הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית</p> <p>בישיבה מס' 2006005 מיום 21/01/06</p> <p>מחנך הועדה יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים



8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
					מגיש התכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
24/6/06		—	00269832	2 פו. SKN	עורך התכנית