

12 תיקים

דף 1 מתוך 20

1

20 תיקים

אמיליין -

**מסמך א'**

הוראות התכנית (תקנון)

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מתאר מפורטת מס. מ/מ 3154

שינוי לתכנית מתאר מס. מ/מ 950, מ/מ 831, מ/מ 1/3152

**חתימות**

חתימת יוזם ומגיש התכנית  
ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל

**נושאי הפנים**  
מחוז מרכז

27. 03. 2012

נתקבל  
תיק מס'

חתימת עורך התכנית:

טיטו אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

**TITO**  
Architects  
מנדל ב.ס.ר. 2 דרך מנוריון 1  
בני ברק 51281  
טל: 073-222-2222, פקס: 073-222-2227

**TITO**  
ARCHITECTS

חתימת הועדה המחוזית  
לתכנון ולבניה מרכז:

חתימת הועדה המקומית  
לתכנון ולבניה גבעת שמואל:

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 27.03.12  
לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים  
א. אילון  
מנהל משרד הפנים

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

חוק התכנון תשכ"ה 1965  
הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעת שמואל  
תכנית מס': מ/מ 3154 הומלצה  
להפקדה בישיבה מס' 2000024  
מיום 18.3.12  
א. אילון 20.3.12  
יו"ר הוועדה מה"ר הוועדה

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי - גבעת שמואל  
 תכנית מתאר מפורטת מס. מ/מ/3154  
 שנוי לתכנית מתאר מס. מ/מ/950.  
 שינוי לתכניות מפורטות מס' מ/מ/831, מ/מ/3152/1.

**1.0 פרק א'**

מרכז	:	מרחב תכנון מחוזי	1.1
פתח תקוה	:	נפה	1.2
גבעת שמואל	:	מרחב תכנון מקומי	1.3
עיריית גבעת שמואל	:	ראשות מקומית	1.4
תכנית מפורטת מס. מ/מ/3154	:	שם התכנית	1.5
שנוי לתכנית מתאר מס. מ/מ/950.			
שינוי לתכניות מפורטות מס' מ/מ/831,			
מ/מ/3152/1.			
הקמת מתחם מגורים חדש, מוסדות צבור,	:	מהות התכנית	1.6
מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים וכד'.			

## 2.0 פרק ב'

## 2.1 תחום התכנית : בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6369	58-25,21,14,12 ,181,109-80,74-67 ,188,187,185,182 189 195,194	59,24,20,9

## 2.2 מיקום התכנית: בעיר גבעת שמואל מזרחית לדרך המכינה ומצפון לדרך 471 (מכביה).

2.2.1 גבולות התכנית: צפון: מתחמי מגורים - גבעת שמואל.  
דרום: כביש מכביה מס. 471.  
מזרח: דרך רבין.  
מערב: דרך המכינה.

2.3 גבול התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.

2.4 שטח התכנית: 278.99 דונם

2.5 יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה-גבעת שמואל רח' בן גוריון 24 גבעת שמואל  
טלפון 03-5319222 פקס 03-5323558

2.6 בעל הקרקע: שונים.

2.7 המתכנן: טיטו אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, אדר' אומן יואב.  
רח' בן גוריון 1 ב.ס.ר 2 בני ברק  
טלפון 073-2222222 פקס 073-2222227

## 2.8 מסמכי התכנית:

- 2.8.1 הוראות התכנית (תקנון) 20 דפים - מסמך א'.  
2.8.2 תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ 1:1250 - מסמך ב'.  
2.8.3 נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250. מסמך ג'.  
2.8.4 נספח תחבורה מחייב ערוך בקנ"מ 1:1250. מסמך ד'.  
2.8.5 נספח תעול וניקוז תשריט+מסמך הסבר. מסמך ה'.  
2.8.6 נספח ביוב תשריט+מסמך הסבר. מסמך ו'.  
2.8.7 נספח סביבתי הכולל:  
2.8.7.1 נספח אקוסטי.  
2.8.7.2 נספח זהום אוויר.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

**3.0 פרק ג':**

- 3.1 יחס לתכניות:**
- 3.1.1 תכנית זו תגבר על כל יתר תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות החלות בתחומה.
- 3.1.2 במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספחים יגברו הוראות התשריט.
- 3.2 מטרות התכנית:**
- הקצאת שטח לבניית מתחם מגורים בן 1800 יח"ד.
- 3.2.1 שינוי ייעוד מחקלאי ל: מגורים ג' (בניה רוויה), בניני ציבור, מסחר, שטח ציבורי פתוח, דרכים.
- 3.2.2 קביעת שמושים ותכליות, זכויות והוראות בניה.
- 3.2.3 קביעת נספחים מנחים.
- 3.2.4 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.2.5 קביעת הוראות אקוסטיות.
- 3.2.6 קביעת הוראות על עריכתה של תכנית אחוד וחלוקה לא בהסכמה. לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית.
- 3.3 נספחים**
- 3.3.1 נספח בינוי מנחה**
- נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין מספר יח"ד, גובה מבנים, קווי בנין ומערך השטחים הציבוריים והפתוחים והיקפם. תוספת ו/או שינוי לעניין זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
- 3.3.2 נספח תחבורה**
- שינוי נספח התחבורה בעניין הנגישות למתחם, יהווה שינוי לתכנית שבנדון.  
לא תותר נגישות ישירה מדרך 471 ("מכבית") לשימושי הקרקע הגובלים.  
הערה: נספח התחבורה יהיה מחייב.
- 3.3.3 נספח אקוסטי**
- בנספח מפורטים ממצאי בדיקות רעש חזיות מדרך מס' 471 (מכבית). תחזיות הרעש בנספח האקוסטי תתבססנה על נתוני התנועה חזיים בדרך מס' 471 לשנת 2010.
- 3.3.4 נספח זהום אוויר**
- לבדיקת פוטנציאל זהום אוויר מדרך 471.
- 3.3.5 נספח תיעול וניקוז**
- כולל כל פתרונות הניקוז העילי והתת-קרקעי. תכנית הניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז תהווה נספח מחייב לתכנית זו. נספח הניקוז יכלול חישובים הידרולוגיים (כמות מי נגר) לפני ואחרי פיתוח השטח.
- 3.3.6 נספח ביוב**
- מאושר ע"י משרד הבריאות, כולל הבטחת מימושו בפועל, לרבות הסכמי בצוע עם הרשויות הרלבנטיות.

## 4.0 פרק ד':

## 4.1 רשימת האזורים השימושים והתכליות:

## 4.1.1 רשימת האזורים:

אזור מגורים ג'	4.1.1.1
אזור למבני צבור (שב"צ).	4.1.1.2
אזור למסחר.	4.1.1.3
אזור לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).	4.1.1.4
אזור לדרכים.	4.1.1.5

## 4.1.3 רשימת התכליות

תכליות ראשית	אזור מגורים ג'	4.1.3.1
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלס
"מערכות טכניות והנדסיות", "קומה טכנית", "מערכות תשתית", "מבנה תשתית".	כללי	כל המפלסים
חניונים ודרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות לתפעול החניון, מחסנים (דירתיים ומשותפים). חדרים לפעילויות חברה וספורט לשימוש הדיירים בלבד.	מרתפים	מתחת למפלס 0.00
קומת קרקע - מבואה, משרד תחזוקה, חדרים לפעילויות חברה וספורט לשימוש הדיירים בלבד, מחסנים דירתיים ומשותפים וכד'.	מגורים	מעל למפלס 0.00
קומות - מגורים וכל התכליות הדרושות לתפעול הבניין והדירות לרבות מחסנים ובתנאי שלא יהיו בקיר משותף עם דירת מגורים.		
חלק מדירות המגורים תהיינה דו-קומתיות (דופלקס) ו/או דירות גג בתוספת קומה עליונה, מרפסת גג.		
חניונים ודרכי גישה, "פיתוח סביבתי"	שונות	
מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבניין וכן מרפסות גג וגיטון.		גג

	אזור למבני צבור	4.1.3.2
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלו
מערכות טכניות והנדסיות קומה טכנית מערכות תשתית מבנה תשתית	שימוש ציבורי: השימושים הציבוריים המנויים בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה.	כל המפלים
חניונים ודרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות לתפעול החניון.		מתחת למפלו 0.00
מרפסות גג, פרגולות, ספסלים, גיבון, מתקנים טכניים הדרושים לתפעול הבניין.		גג

	אזור למבני מסחר	4.1.3.3
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלו
מערכות טכניות והנדסיות קומה טכנית מערכות תשתית מבנה תשתית	מסחר כולל חניונים מכל הסוגים שירותים בנקאיים ופיננסיים כולל שירותי אשנב ושירותי דואר, בתי קפה, מרפאות, משרדים מכל הסוגים וכד'.	כל המפלים
חניונים ודרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות לתפעול החניון.		מתחת למפלו 0.00 *
פרגולות, ספסלים, מתקנים טכניים וכד'.		גג

	אזור לש.צ.פ.	4.1.3.4
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלוס
מערכות טכניות והנדסיות מערכות תשתית מבנה תשתית מבנה תשתית, פרגולות, ספסלים, קיוסקים וכד'. דרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות.	כללי שירותים כנדרש. מגרשים ומתקני ספורט.	כל המפלוסים
מערכות טכניות והנדסיות מערכות תשתית	שטח ציבורי פתוח	מתחת למפלוס 000 ±
"פיתוח סביבתי" פרגולות, מתקני הצללה ושייבה פסי ירק המפרידים בין שימושי קרקע. שילוט. אלמנטים אומנותיים * שבילים ציבוריים מגרשי ומתקני ספורט מגרשי ומתקני חניה		מעל למפלוס 0.00

הערה:

ברצועת שצ"פ שמצפון ולאורך דרך 471 (מכביה), במרחק עד 20 מ'  
מגבול השטח לעיצוב מדרונות בתחום התכנית, תותר התקנת תשתיות  
ומערכות תשתיות תת-קרקעיות אזוריות.

	אזור לדרכים	4.1.3.5
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלוס
מערכות טכניות והנדסיות מערכות תשתית מבנה תשתית	כללי	כל המפלוסים
מעברים תת-קרקעיים.	דרכים	מתחת ל- 0.00
קווי מתח גבוה תמרורים ורמזורים תהנות להעלאת נוסעים והורדתם מפרצי חניה וחניות ריהוט רחוב ואלמנטים אומנותיים ככרות שילוט מסלולי נסיעה לאופניים גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל וכן כל השימושים המותרים בדרך כהגדרתם בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה.	דרכים	מעל למפלוס 0.00

**פרק ה' טבלת הוראות בניה**

צד	קו בנין במ"א	שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל ל-0.00 (מוצע)		שטחי בניה במ"ר מתחת ל-0.00		תכנית % מרבית ב-	מס' קומות		מס' לבנין יח"ד	שטח מדרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע בתשריט	ייעוד
		שדות	עיקרי	שדות	עיקרי		מס' קומות	מס' קומות					
7	2.5	5.5	שדות	עיקרי	7500	300	35%	מס' קומות	74	2,345	1	צהוב	מגורים ג'
			קרקע	240									
			קומות	480									
			גג	0									
7	2.5	5	שדות	עיקרי	7500	300	35%	מס' קומות	74	2,225	2	צהוב	מגורים ג'
			קרקע	240									
			קומות	480									
			גג	0									
7	2.5	5	שדות	עיקרי	7500	300	35%	מס' קומות	74	2,141	3	צהוב	מגורים ג'
			קרקע	240									
			קומות	480									
			גג	0									
7	2.5	5	שדות	עיקרי	7500	300	35%	מס' קומות	74	2,068	4	צהוב	מגורים ג'
			קרקע	240									
			קומות	480									
			גג	0									

עד 4

הערה: לא תותר בנית דירות בקומת קרקע, למעט דירת שומר שלא יעלה על 60 מ"ר ברוטו, אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
 \*עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות



פרק ה' טבלת הוראות בניה

צדדי	קוי בנין במ"א		שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל ל-0.00 (ממוצע)		שטחי בניה במ"ר לקומה מתחת ל-0.00		תכנית מרבית % ב-3	מס' קומות	מס' יח"ד לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע בתשריט "יעוד	"יעוד
	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	עקרי							
7	2.5	5	שרות	עיקרי	7500	300	35%	1 קרקע + 20 מגורים + 1 טכני גג	74	2,090	5	צהוב	מגורים ג'
			400	קרקע									
			160	קומות									
			60	גג									
7	2.5	5	שרות	עיקרי	7850	300	35%	1 קרקע + 20 מגורים + 1 טכני גג	78	2,085	6		
			400	קרקע									
			160	קומות									
			60	גג									
7	2.5	5	שרות	עיקרי	8900	450	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	2,985	7		
			600	קרקע									
			240	קומות									
			60	גג									
7	2.5	5	שרות	עיקרי	8900	450	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	3,112	8		
			600	קרקע									
			240	קומות									
			60	גג									

הערה: לא תותר בנית דירות בקומת קרקע, למעט דירת שומר שלא יעלה על 60 מ"ר ברוטו, אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
 \* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

**פרקה' טבלת הוראות בניה**

צדד	קוי בנין במ"א	שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל 0.00-ל (מוצע)		שטחי בניה במ"ר מתחת ל-0.00		תכנית מרבית %-ב	קומות	מס' מתחת 0.00-ל	מס' מעל 0.00-ל	מס' לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע בתשריט	ייעוד
		שטות	עיקרי	שטות	עיקרי									
7	2.5	5	קרקע		8900	450	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	0.00-ל	94	3,230	13	צהוב	מגורים ג'
			600	360										
			240	720										
			60	0										
7	2.5	5	קרקע		8900	450	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	0.00-ל	94	2,438	14	צהוב	מגורים ג'
			600	360										
			240	720										
			60	0										
7	7	5	קרקע		14900	600 (300x2)	40%	20 קרקע + 1 מגורים + 1 טכני גג	0.00-ל	148 (74X2) (2 בנינים)	4,620	15	צהוב	מגורים ג'
			400x2=800	240x2=480										
			160x2=320	480x2=960										
			60	0										
7	7	5	קרקע		10000	450	40%	1 קרקע + 18 מגורים + 1 טכני גג	0.00-ל	100	4470	16	צהוב	מגורים ג'
			600	360										
			240	720										
			60	0										

הערה: לא תותר בנית דירות בקומת קרקע, למעט דירת שומר שלא יעלה על 60 מ"ר ברוטו, אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
 \* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

**פרק ה' טבלת הוראות בניה**

צידי	אחורי	קוי בנין במ"א	שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל ל-0.00 (מוזע)			שטחי בניה במ"ר מתחת ל-0.00	תכנית מרבית ב- %	מס' קומות	מס' קומות מעל ל-0.00	מס' קומות מתחת ל-0.00	מס' יח"ד לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע "עוד בתשריט"	ייעוד
			שרות	עיקרי	קרקע										
7	2.5	5	שרות	עיקרי	קרקע	8900	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	מתחת ל-0.00	94	3,370	9		
			600	360											
			240	720											
			60	0											
7	2.5	5	שרות	עיקרי	קרקע	8900	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	4	94	3,240	10		
			600	360											
			240	720											
			60	0											
7	2.5	5	שרות	עיקרי	קרקע	8900	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	4	94	3,214	11		
			600	360											
			240	720											
			60	0											
7	2.5	5	שרות	עיקרי	קרקע	8900	40%	1 קרקע + 17 מגורים + 1 טכני גג	94	4	94	3,124	12		
			600	360											
			240	720											
			60	0											

הערה: לא תותר בנית דירות בקומת קרקע, למעט דירת שומר שלא יעלה על 60 מ"ר ברוטו, אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
 \* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

פרק ה - טבלת הוראות בניה

צדו	קו"י בניה במ"א		שטחי בניה במ"ר לקומה		שטחי בניה במ"ר לקומות מעל ל-0.00 (ממוצע)		שטחי בניה במ"ר	מתחת ל-0.00	עיקרי	שטחי בניה במ"ר*	תכסית מרבית ב-%	מס' קומות	מס' קומות מעל ל-0.00	מס' הבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט במ"ר	מס' מגרש	צבע ייעוד בתשריט	ייעוד
	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	מתחת ל-0.00												
7	7	5	שרות	עיקרי	10000	450	40%	מעל ל-0.00	מתחת ל-0.00	100	4,270	17	מגורים	צהוב				
			600	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18	קרקע + 18									
			240	קומות	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			60	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			0	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
7	7	5	600	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני	100	3,670	18	מגורים					
			240	קומות	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			60	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			0	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			360	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
7	7	5	600	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני	100	3,700	19	מגורים					
			240	קומות	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			60	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			0	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			360	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
7	7	5	600	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני	52	3450	20	מגורים					
			240	קומות	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			60	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			0	גג	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
			600	קרקע	10000	450	40%	קרקע + 18 + טכני	קרקע + 18 + טכני									
סה"כ													1800					

הערה: לא תותר בניה בירות בקומת קרקע, למעט בירות שומר שלא יעלה על 60 מ"ר בחוטו, אשר יכלל בשטח העיקרי בקומת הקרקע.  
 \* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

670 (038)

מהדורה מס 1 18.12.00  
 מעודכן ל 11.03.2012

**פרק ה' טבלת הוראות בניה**

צ"ד	קו"י בנין במ"א		שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל ל-0.00 (מוצע)		שטחי בניה במ"ר מתחת ל-0.00		תכנית מרבית %	מס' קומות	מס' יח"ד לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע בתשריט	ייעוד																					
	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי																												
5	עד גובה 6 מ'	5	588	סה"כ בכל הקומות 2940	4800	2000	60%	עד 3	2450		40	אפור בהיר	מסחרי																					
														5	מעל גובה 6 מ'	5	סה"כ בכל הקומות 1818	2000	630	40%	עד 2	6313	30	חום בהיר מתוחם חום כהה	שב"צ									
																										5	5	סה"כ בכל הקומות 1160	1000	400	40%	עד 1	4027	31
10/5	12	5	900	2500	775	310	40%	עד 4	3130	33																								
7	0	5	900	2500	775	310	40%	עד 4	3130	33																								

\* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

\*\* במגרשים 32, 34 בלבד - שטח בניה עיקרי ושירות כלול בסה"כ שטחי בניה

פרק ה' טבלת הוראות בניה

צד	אחורי	קדמי	שטחי בניה במ"ר לקומה (ממוצע)		שטח בניה במ"ר מתחת ל-0.00 (ממוצע)	שטח בניה במ"ר מתחת ל-0.00	תכנית מרבית ב-%	מס' קומות		מס' יח"ד לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע יעד בתשריט	יעוד
			שרות	עיקרי				מעל 0.00-ל	מתחת 0.00-ל					
7	5	5	715	1985	סה"כ בכל הקומות	עיקרי שרות	40%	4	עד 2	במ"ר	3970	34	חום בהיר מתחום חום כהה	שב"צ

\* עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות

\*\* במגרשים 32, 34 בלבד - שטח בניה עיקרי ושירות כלול בסה"כ שטחי בניה

**פרק ו'****הוראות להכנת תכנית מפורטת :**

עם אשורה של תוכנית זו תוכן תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה ובה יקבעו: הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. הזכויות הנכנסות בתכנית האיחוד והחלוקה יהיו על פי ייעודי הקרקע וזכויות הבניה בתכנית המתאר ממ/950.

**פרק ז'****4.3 תנאים למתן היתר בניה:**

- 4.3.1 אשורה של תכנית מפורטת לאחוד וחלוקה מחדש הכוללת לוח הקצאות וטבלאות איזון.
- 4.3.2 אישור תכנית אב לניקוז ותכנית ניקוז מפורטת לתכנית זו, הנגזרת מתכנית האב, ע"י רשות הניקוז.
- 4.3.3 הוצאת היתר בניה ל 900 יח"ד הראשונות, תותנה בחיבור מערכת הביוב ישירות לשפד"ן.
- 4.3.4 הוצאת היתר בניה מעבר ל 900 יח"ד הראשונות תותנה ב:
- 4.3.4.1 מימוש בפועל של חיבורים נוספים מדרך רבין לגבעת שמואל.
- 4.3.4.2 לאחר תאום עם עיריית פתח-תקוה (פתרון ביוב דרך מערכת עירונית של פתח-תקוה).
- 4.3.4.3 תנאי להיתר בניה, אישור משרד הבריאות על ביצוע פעילויות נדרשות (במידה וידרשו) במסגרת שטח השיפוט של עיריית פתח תקוה.
- 4.3.5 לא יוצאו היתרי בניה טרם פינוי הפולשים בכל שטח התוכנית.
- 4.3.6 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית כולה, פינוי הפולשים מכל שטח התוכנית.
- 4.3.7 אשור תכנית תנועה כולל סימון ותימרוור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (ראה סעיף 4.3.10 שלהלן) וכן אשור תוכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכד').
- 4.3.8 הגשת דו"ח אקוסטי מפורט שיצורף למסמכי הבקשה להיתר בניה. הדו"ח האקוסטי יפרט חישובים, הנחיות ואמצעים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), עפ"י התקנות שתהיינה בתוקף, ובכלל זה מניעת רעש תחבורה מדרך מס. 471, ומניעת רעש ממתקנים, מערכות, מזגנים וכיו"ב. הקריטריונים למיגון אקוסטי מרעש מביצוע דרך מס' 471 יהיו: 64 dBA למבני מגורים (קומת קרקע). 59 dBA למבני צבור וחינוך.

**4.3.9 הוראות בדבר פיתוח סביבתי למניעה/הפחתת רעש**

שמירת רצועת שצ"פ עבור מיגון אקוסטי (סוללות עפר משולבות בקיר אשר גובהו יקבע עפ"י הנספח האקוסטי המפורט לפי סעיף ב' לעיל), לאורך הכביש + גיגון אקוסטי, (עצים ושיחים), ומיקום לפי הצורך לאורך הכביש בתחום המיועד לעיצוב מדרונות.

**4.3.10 שלבי ביצוע מטלות תחבורתיות:**

4.3.10.1 לא יוצאו היתרי בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר אישור

משרד התחבורה לתכניות של המטלה התחבורתית הבאה:

הרחבת דרך המכינה בקטע דרך בר אילן (471) - רח' ד'בוטינסקי.

רימזור צומת דרך בר אילן (471) - דרך המכינה (כולל רימזור בצומת

הסמוך דרך בר-אילן-רח הרצל ק. אונ).

4.3.10.2 לא תבוצע הרחבת דרך המכינה והרימזור, כאמור בסעיף קטן א' דלעיל

אלא לאחר שיבוצעו עבודות הבטון של גשר המכינה מעל כביש 471

(מכבית) כולל סיפון הגשר. הרמזורים הנדרשים במערכת הצמתים

הנ"ל יבוצעו לפי התכנון המפורט של הרמזורים הסופיים בצמתים אלה.

לפי תכנון כביש 471 (מכבית).

4.3.10.3 בכל מקום שנאמר בסעיף זה, "משרד התחבורה" יש לקרוא "משרד

התחבורה או מע"צ" לפי ההקשר.

4.3.10.4 שלבי ביצוע עפ"י סעיף 6.1.1 להלן

4.3.11 היתרי בניה למבנים גבוהים על מגרשים 1 עד 20, יינתנו בכפוף לאישור מינהל

התעופה האזרחית ובו הנחיות להתקנת סימנים הדרושים לבטיחות הטיסה

ולהקמת עגורנים.

4.3.12 עפ"י דרישת הרשות המקומית ו/או עפ"י דרישת משרד התחבורה ניתן יהיה לבטל

את מעגל התנועה (הככר) בצומת דרך המכינה רח' קרן היסוד ולהתקין במקומו

רמזור ככל שיידרש עם גידול נפחי התנועה בצומת.

4.3.13 הגשת תכנית בינוי מחייבת למגרש, לאישור מהנדס הועדה המקומית, אשר תציג

פתרונות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית בנושאים הבאים:

4.3.14.1 עיצוב חזיתות.

4.3.14.2 שילוב מזגנים, מתקני תלית כביסה, מתקנים סולריים ופרגולות.

4.3.14.3 פתוח סביבתי, גיגון, גדרות ורחבות מרוצפות.

4.3.14.4 חניה ודרכים (ראה גם פרק 5).

4.3.14.5 העמדת מבנים.

4.3.14.6 כניסות ויציאות למרתפי החניה.

4.3.14.7 גישה להולכי רגל.

4.3.14.8 עמידה בהוראות התכנית לנושא הניקוז, אשר תכנית אב לניקוז ותכנית ניקוז

מפורטת בשטח התכנית, הנגזרת מתכנית האב.

4.3.15 תנאי למתן היתרי בניה לפעילות הספורט, הכנת מסמך סביבתי למזעור השפעות סביבתיות על המגורים

הקרובים, לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.



**4.3.16 שלביות ביצוע שצפ"ים**

פיתוח שצ"פ 50 יושלם עם סיום אכלוס 80% יח"ד בפרויקט.	4.3.16.1
פיתוח שצ"פ 51 יושלם כתנאי ל טופס 4 למגרשים 2, 3, 9, 10 האחרון מביניהם.	4.3.16.2
פיתוח שצ"פ 52 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרש 15.	4.3.16.3
פיתוח שצ"פ 53 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרשים 4, 5, 12, 13 האחרון מביניהם.	4.3.16.4
פיתוח שצ"פ 54 יושלם במקביל לבינוי מגרש 32.	4.3.16.5
פיתוח שצ"פ 55 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרשים 16, 17, 18, 19, 20 האחרון מביניהם.	4.3.16.6
פיתוח שצ"פ 56 יושלם במקביל לבינוי במגרש 30.	4.3.16.7
פיתוח שצ"פ 57 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרשים 1, 2, 7, 8, 9 האחרון מביניהם.	4.3.16.8
פיתוח שצ"פ 58 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרשים 3, 4, 10, 11, 12 האחרון מביניהם.	4.3.16.9
פיתוח שצ"פ 59 יושלם כתנאי לטופס 4 למגרשים 5, 6, 13, 14 האחרון מביניהם.	4.3.16.10

**4.4 תנאים למתן אישור לאכלוס**

**4.4.1** תנאי למתן אישור לאכלוס המבנים, ולהפעלת מבני החינוך יהיה ביצוע אמצעי המיגון האקוסטי מפני רעש תחבורה עפ"י ממצאי הנספח האקוסטי. כמו כן יעביר מבקש ההיתר למהנדס רשות הרישוי אישור של יועץ אקוסטיקה מוסמך כי המבנים נבנו עפ"י הסטנדרטים שצוינו בהוראות התכנית ובהוראת היתרי הבניה בהתאמה. שנה אחרי פתיחת דרך 471 ממחלף דרך 471 דרך 4 עד מחלף דרך 471 דרך רבין, תבוצע מדידת רעש בקומות נמוכות מאלה בהן נדרש מיגון אקוסטי עפ"י הדו"ח האקוסטי. במידה ותמצאנה חריגות מהקריטריונים, יוסיפו יזמי המבנים מיגון אקוסטי דירתי גם לקומות הנמוכות, לפי תוצאות הבדיקה.

**4.4.2** בצוע תכנית ניקוז מאושרת, בפועל.

**5. פרק ח'****5.1 חניה****5.1.1 כללי:**

תקן החניה באזורי המגורים יהיה 2 מקומות חניה לכל יח"ד בתחום המגרש. ביתר האזורים יחושב תקן החניה עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הבקשה להיתר בניה עפ"י השימושים המבוקשים בתוך גבולות המגרש. כל קומות החניה מגרשים 1 – 20 תהינה מתחת למפלס ה± 000 הקובע של הבניין ובתחום המגרש.

**5.1.2** במגרשים 30 – 34, 40: תותר חניה מעל ומתחת לקרקע, עפ"י תכנון מפורט בבקשה להיתר בניה. במגרשים 50 – 51 ביעוד שצ"פ, לא תתאפשר חניה מתחת לקרקע

5.2 בניה משמרת מים – עקרונות תכנון

- 5.2.1 המתחם יתוכנן על פי עקרונות של בניה מקטינת נגר. המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא (פיקים) במוצאי הניקוז אל המאסף. מטרת התכנית הן: מניעת גידול בספיקות הגאות של ערוצי הזרימה המקומיים והאזורים כתוצאה מבנית השכונה והחדרה מרבית של מי גשם לאקוֹיפּר.
- 5.2.2 בכל מגרש לייעוד מבני ציבור עליו יוקם מבנה, יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכנית קרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.
- 5.2.3 בכל המגרשים עם בניה הרוויה ורבי הקומות בהם יבנו מרתפים לחניה יתוכננו המרתפים עפ"י ההנחיות הבאות:  
חניון תת-קרקעי למגרשים 1-6 לא יעבור מעבר ל- 5 מ' מגבול המגרשים 7-14.  
חניון תת"ק למגרשים 7-14 לא יעבור מעבר ל- 6 מ' מגבול המגרשים 1-6.  
גגות הבניינים במגרשים 1-6, 7-14 ינוקזו באמצעות צנרת אל הרצועה שבין 2 קבוצות המגרשים 1-6, 7-14.
- הניקוז מתחת לקרקע של גגות החניונים של הבניינים 1-6 יכוון אל הרצועה הנ"ל.  
באותו אופן מגרשים 16-20 (גגות וגם גגות החניונים). במגרשים 16, 17 החניון יסתיים 5 מ' מגבול המזרחי של המגרש. להגדלת שטח החלחול וההשהיה. זאת, בנוסף לשצ"פ 5 מ' קיים בתכנית.
- 5.2.4 עודפי המים, שלא יקלטו בשטחי החלחול, יופנו אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים, אשר בהם תותקן מערכת תעול עירונית. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ובשום פנים ואופן לא לכיוון מגרשים סמוכים. חישוב האוגר הנדרש יהיה בהתאם לידע הקיים בנושא. בשלב זה, חישוב האוגר הנדרש יתבסס על המלצות ראשוניות של התחנה לחקר הסחף במשרד החקלאות. במקרה של עוצמות גשם מעל למתוכנן, יש לדאוג לגלישת מים מסודרת לאזורים ציבוריים (גינות, פארקים) ולכבישים.
- 5.2.5 שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו גם כן לאגירה ולחלחול מים. תכנון השצ"פ לאורך כביש מכבית-471 יעשה עם אמצעים להשהיית המים, כגון לימנים וכד'.
- 5.2.6 מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.
- 5.2.7 מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי החדרות המיועדים להצפה לפי התכנית.
- 5.2.8 ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם (ללא אבני שפה בולטות).
- 5.2.9 בצוע חניות בשטחי ציבור יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים.

**6. פרק ט'****6.1 מועד משוער לבצוע**

6.1.1 התכנית תבוצע בשלבים, כאשר כל בנין יעמוד בפני עצמו ויקבל תעודת גמר עם השלמתו. לאחר השלמת ביצוע של 900 יח"ד ראשונות בתחום התכנית, ביצוע 900 יח"ד נוספות יותנה במימוש בפועל של חבורים נוספים מדרך רבין לגבעת שמואל.

6.1.2 המועד המשוער לבצועה של התכנית : תוך 15 שנים.

**6.2 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

**6.3 הוצאות הכנת התכנית:**

מבעלי הקרקעות ייגבו הוצאות:

6.3.1 הכנת תכנית זו.

6.3.2 הוצאות רישום לרבות מדידה ושמאות.

ההוצאות ייגבו ע"י הועדה המקומית מכל בעלי הקרקעות בתכנית עפ"י החלק היחסי של כל זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית, כתנאי למתן היתר בניה, ולא ככתנאי להעברת זכויות במקרקעין בתחום התכנית. הוצאות אלה הינן בנוסף לגבית אגרות והיטלים עפ"י כל חוק.

### חתימות

חתימת יוזם ומגיש התכנית

ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל

חתימת עורך התכנית:

טיטו אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

**Tito**  
Architects  
מגדל בי.ס.ר.2 ברמת גוריון 1  
בני ברק 51201  
טל: 073-222-2222, פקס: 073-222-2227

**Tito**  
Architects

חתימת הועדה המחוזית

לתכנון ולבניה מרכז:

חתימת הועדה המקומית

לתכנון ולבניה גבעת שמואל: