

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעת שמואל  
נתקבל ביום:  
21-11-2013

מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי - "גבעת שמואל"  
תכנית מפורטת מס' ממ/3074/2 "גבעת שמואל צפון"  
שינוי לתכניות מס' ממ/במ/3074, ממ/מק/3139, ממ/מק/2/3139

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
21. 11. 2013  
נתקבל  
תיק מס'

חתימת יוזם התכנית  
הוועדה המקומית גבעת שמואל

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעת שמואל

חתימת יוזם ומגיש התכנית  
גבעת שמואל החדשה בע"מ

גבעת שמואל החדשה בע"מ  
ח.פ. 514827533

חתימת בעלי הקרקע  
עיריית גבעת שמואל

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעת שמואל

חתימת בעלי הקרקע  
גבעת שמואל החדשה בע"מ

גבעת שמואל החדשה בע"מ  
ח.פ. 514827533

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965  
התוכנית אושרה ע"י שר הפנים ביום  
17/12/2013  
מנהל מועצה מקומית לתכנון ולבניה

חתימת עורך התכנית  
יסקי מור סיון אדריכלים  
יסקי, מור, סיון שותפות מוגבלת  
ש.מ. 550222129  
רח' בן גוריון 1 בני ברק 51032

חתימת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה  
גבעת שמואל

חתימת הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה  
גבעת שמואל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
(2) 3074/ממ 15/9/2013  
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
17. 12. 2013  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

**מרחב תכנון מחוזי – מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי – "גבעת שמואל"**  
**תכנית מפורטת מס' ממ/3074/2 "גבעת שמואל צפון"**  
**שינוי לתכניות מס' ממ/במ/3074 ; ממ/מק/3139 ו-ממ/מק/2/3139**

**פרק א' – כותרות ומיקום התכנית**

**1. שם התכנית :** תכנית מפורטת מס' ממ/3074/2 "גבעת שמואל צפון", שינוי לתכניות מס' ממ/במ/3074, ממ/מק/3139 ו-ממ/מק/2/3139

**2. מקום התכנית:** מחוז : המרכז  
 נפה : פתח - תקווה  
 ישוב : גבעת שמואל  
 גוש : 6191  
 חלקות בשלמות : 15, 17  
 חלקי חלקות : 13  
 מגרשים ראשיים : 101-105, 301-303, 401, 402  
 (עפ"י תכנית ממ/3074/2)  
 מיקום : צפון גבעת שמואל

**3. שטח התכנית:** מתחם A 59.770 דונם  
 מתחם C 1.650 דונם  
 מתחם D 9.934 דונם (מתחם D יוותר ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות).  
 סה"כ 71.354 דונם

**4. תחולת התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

**5. גבולות התכנית:**

מתחם:	A	C	D
צפון	גבול העיר פתח תקווה	מתחם A	מתחם B
דרום	מתחם B	מתחם B	ש.צ.פ
מזרח	רח' הזיתים	מתחם A	מוסד ציבורי
מערב	מתחם C ושטח חקלאי	שטח חקלאי	שטח חקלאי

**6. מסמכי התכנית:**

- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
 ב. תשריט הכולל: תשריט ייעודי קרקע בקנ"מ 1:1,250 נספח בינוי בקנ"מ 1:1,250, חתכים 1:1000 (העמדת הבינוי, גובה מירבי, קווי בניין, מיקום מגרשי חניה, מיקום מגרשים מקבוצה ב', השטח המגונן יהיו מחייבים)  
 ג. נספח תנועה 1:1,250 - מחייב בכל הנוגע להתניות התחבורתיות בתחום התכנית +  
 ד. 24 דפי חוות דעת סביבתית - לעניין מיקרו אקלים - מחייב  
 ה. 16 דפי תכנית תיעול וניקוז + 2 נספחים בקנ"מ 1:1,250 1:2,500 - מחייב  
 ו. 4 דפי תכנית ביוב כללית + 2 נספחים בקנ"מ 1:1,250 1:2,500 - מנחה מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה

**7. יוזם ומגיש התכנית:** גבעת שמואל החדשה בע"מ  
הועדה המקומית גבעת שמואל

**8. בעל הקרקע:** גבעת שמואל החדשה בע"מ  
עיריית גבעת שמואל

**9. עורך התכנית:**  
יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים, בן-גוריון 1, בני ברק  
טל. 03-6158000 פקס 03-6158001

### פרק ג'

#### **10. יחס לתכניות אחרות:**

- א. על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מ/מ/במ/3074, מ/מ/מק/3139 ו- מ/מ/מק/2/3139 למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו. במקרה של סתירה בין תכניות אלה לתכנית זו, תקבע תכנית זו.
- ב. במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספחים יגברו הוראות התשריט.

#### **11. מטרות התכנית:**

- א. שינוי כמות יח"ד מ- 270 יח"ד ל- 600 יח"ד בבנינים בני 3 קומות מרתפים + קומת קרקע מפולשת חלקית + עד 17 קומות מגורים + חדרים על הגג (לא במנין הקומות) וקומה טכנית.
- ב. קביעת אזורים, יעודים, תכליות, הוראות וזכויות בניה למגורים ולשב"צ.
- ג. מתחם D יוותר ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות.

#### **12. הגדרות:**

בתכנית זה תהיה למונחים הבאים המשמעות לצידם:  
**"פיתוח סביבתי"**

שטחי גיבון שתילה ונטיעות, מתקני ואלמנטי פיתוח, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקני הצללה ושיבה, ריצופים, גדרות, תאורה, שילוט, מערכת ניקוז, מעברים להולכי רגל, שטחי חניה, גישות לחניות ולחניונים.

**"מבני תשתית"**

מבנה עילי/תת קרקעי המשמש לאחסון ולמתקנים טכניים והנדסיים (חדר גז, גנרטור, בזק, דואר, טל"כ, אשפה וכיוצ"ב).

**"מערכות תשתית"**

מערכות על ותת קרקעיות של חשמל, תאורה, מים, ביוב, גז, טלפון, טל"כ, אשפה וכל מערכת אחרת נדרשת.

**"מתקנים טכניים והנדסיים"**

כל אמצעי טכני או הנדסי הדרוש לתפעול הבניין והסביבה.

## פרק ד' – רשימת השימושים והתכליות

### 14. רשימת השימושים והתכליות

#### 14.1 אזור מגורים ג' מיוחד (מגרשים ראשיים: 101, 102, 103, 104, 105)

מסומן בתשריט בצבע צהוב תחום אדום, ויותרו בו התכליות כמפורט:

א. מגרשים הראשיים יחולקו לתת מגרשים עפ"י הפירוט:

##### 1. "קבוצה א" מגרשים עפ"י הפרוט:

101- ב', 101- ג', 102- ב', 102- ג', 103- ב', 103- ג', 104- א',

104- ב', 104- ג', 104- ד', 105- ב', 105- ג'.

##### 2. "קבוצה ב" מגרשים עפ"י הפרוט:

101- א', 101- ד', 102- א', 102- ד', 103- א', 103- ד', 104- ה', 105- א'.

#### ב. להלן רשימת התכליות "לקבוצה – א"

1. מגורים
2. חדר על הגג בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות) החדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו.
3. מרתפים לצורך חניה ומחסנים. לא יותרו יותר מ- 10% שטח לאחסון בכל קומת מרתף.
4. במרתפים ובקומות הקרקע יותרו שימושים ציבוריים לשימוש הדיירים כמועדון דיירים, חדרי כושר. שטחים אלה יחשבו כשטחים עיקריים.
5. חניות וחניונים תחתיים ועיליים.
6. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית ומבני תשתית, פיתוח סביבתי.
7. בקומת הגג החלקית תותר בנייה בנסיגה של 2.0 מ' מכל צד.

#### ג. להלן רשימת התכליות "לקבוצה – ב"

1. מרתפים לצורך חניה ומחסנים. לא יותרו יותר מ- 10% שטח לאחסון בכל קומת מרתף.
2. חניות וחניונים תחתיים ועיליים.
3. מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית ומבני תשתית, פיתוח סביבתי.
4. לא יותר גדרות בין המגרשים הנ"ל למגרשי השצ"פ הסמוכים אליהם.

#### 14.2 אזור לשב"צ (מגרשים: 301, 302, 303)

מסומן בתשריט בצבע חום תחום חום כהה.

באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- א. עפ"י השימושים המופיעים בטבלת הזכויות.
- ב. מתקנים טכניים והנדסיים, מבני תשתית ומערכות תשתית, פיתוח סביבתי.
- ג. הועדה המקומית רשאית לשנות את סוגי השימושים.
- ד. מגרש מס' 303 ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות.

#### 14.3 אזור לשצ"פ (מגרשים 401, 402, 403)

מסומן בתשריט בצבע ירוק באזור זה יותרו התכליות הבאות:

- פיתוח סביבתי וגינון.
- מתקני תאורה וחשמל.
- משטחי ריצוף ושבילים.
- מתקני משחק לילדים ולנוער.

- לא תותר כניסה לחניון תת קרקעי דרך השצ"פ.
- לא יותרו זכויות בניה על קרקעות בתחום השצ"פ, למעט פרגולות ואמצעים הנחוצים לתפקוד המתקנים הטכניים, מבני תשתית ומערכות תשתית תת קרקעיות לרבות תחנות טרנספורמציה תת קרקעיות.
- לא תותר חניה תת קרקעית בתחום השצ"פ.
- מגרש מס' 403 ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות.

#### 14.4 אזור לדרכים

- מסומן בתשריט בצבע: דרך מוצעת - אדום, דרך קיימת/מאושרת - חום,  
דרך משולבת קיימת- קווים אלכסוניים חום-ירוק.  
באזור זה יותרו התכליות הבאות:  
א. דרכים על פי הגדרתם בחוק.  
ב. פיתוח סביבתי.  
ג. מתקנים טכניים.

### פרק ה' – הוראות התכנית

#### 15. הוראות התכנית

#### 15.1 אזור מגורים ג' מיוחד (מגרשים ראשיים 101, 102, 103, 104, 105)

##### 15.1.1 קווי בניין ומרווחים (מינימלים) במטרים

##### א. קווי בנין מעל מפלס 0.00 + (להלן "מפלס הכניסה")

קו בנין קדמי:	עפ"י המופיע בתשריט.
קו בנין קדמי במגרשים (101, 102, 103):	15.0
קו בנין צידי:	5.0
קו בנין אחורי:	5.0
קו בנין לשצ"פ:	5.0
קו בנין לשב"צ:	5.0

##### ב. קווי בנין מתחת למפלס הכניסה

קו בנין קדמי:	2.0
קו בנין קדמי במגרשים (101, 102, 103):	0.0
קו בנין צידי:	0.0
קו בנין אחורי:	0.0
קו בנין לשצ"פ:	0.0
קו בנין לשב"צ:	0.0

##### ג. מרחקים בין בניינים

המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 15 מ'.

#### 15.1.2 מספר קומות

- קומות המרתפים: 3 קומות
- קומת קרקע מפולשת חלקית והכוללת: דירות מגורים, מועדון דיירים ושטחים ציבוריים לרווחת הדיירים.
- עד 17 קומות מגורים המכילות עד 4 דירות בקומה.
- חדרים על הגג (לא נכלל במניין הקומות)
- קומה טכנית כפולה

**15.1.3 מספר בניינים על מגרש**

תותר בניה של מספר בניינים על מגרש כמפורט בטבלת זכויות.

**15.1.4 חדר עליה לגג**

תותר הצמדת חדר על הגג לדירה שמתחתיו, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר (כולל מדרגות פנימיות) לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. החדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו. לא תתאפשר כניסה נפרדת מחדר המדרגות החיצוני לחדר על הגג.

**15.1.5 חניה**

- א. תקן חניה- 1:2. החניות למגורים יוצמדו ליחידות הדיוור ויירשמו בטאבו.
- ב. לפחות 70% ממקומות החניה יהיו תת קרקעיים.
- ג. בחניונים עיליים החניה תהיה מגוננת ביחס של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.
- ד. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד.

**15.1.6 ניווד יח"ד**

יותר ניווד יח"ד מתת מגרש לתת מגרש ומבניין לבניין בשיעור שלא יעלה על 10% מיח"ד בבנין המקבל לפי הקבוע בנספח הבינוי.

**15.1.7 ניווד שטחים**

יותר ניווד שטחי בנייה מתת מגרש לתת מגרש המתחייב מאפשרות ניווד יח"ד.

**15.1.8 הוראות מיוחדות**

על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו גובה הבניה, לא יעלה על 40 מ' מעל פני הים, ברדיוס של 15 מ' מכל צד, מהישר המחבר את הנקודות 136074 / 1166038 ו- 1165917 / 136122, כמסומן בצבע תכלת במקווקו בתשריט. הגבלת גובה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על גג בנין. אין לסטות מהגבלה זו בתכנית בסמכות ועדה מקומית, בהקלה או בכל דרך אחרת. נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה.

**15.1.9 אוורור חניונים**

- א. פירי הפליטה מן החניונים ימוקמו באזורים הרחוקים מאזור שהיית אנשים ומחלונות מגורים ככל הניתן.
- ב. פתחי אוויר צח לאוורור החניונים במבנים ימוקמו באזורים הפנימיים של התכנית, ולא בסמוך לכבישים הראשיים או לפירי הפליטה.
- ג. פתחי האוורור ישולבו כחלק מאלמנטי פיתוח וגובהם יהיה עד 80 ס"מ.

**15.1.10 תכסית**

- א. תכסית הבניינים תהיה עפ"י המופיע בטבלת זכויות הבניה.
- ב. התכסית הפנויה לגינון תהיה 20% לפחות ופנויה מחניה עילית ותחתית ובניווד \* לצורך חלחול מי נגר.

**15.1.11 זיקת הנאה**

תותר זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב על פני הקרקע ובקומות המרתף ממגרש 101 למגרש 105 כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. יותר שינוי בתחום זיקת הנאה בעת הוצאת היתר בנייה, ובלבד שתובטח רציפות זכות המעבר בכל המגרשים בהם קיימת זכות זו.

**15.1.12 גינון**

לאורך החזית הצפונית של מגרשים מס' 101,102,103,301, תוקצה רצועת גנון שלא תפחת מ- 2.5 מ' אשר תפריד בין החניה העילית לבין הכביש.

**15.2 אזור מגרשי ציבור (303, 302, 301)**

במגרשים 303, 302, 301 לא יינתן היתר בניה טרם הכנת תכנית בינוי בק.מ. 1:500. שתאושר ע"י הוועדה המקומית.  
מגרש מס' 303 ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות.

**15.2.1 קווי בנין ומרווחים (מינימלים)**

קו בנין קדמי: עפ"י המופיע בתשריט.  
קו בנין קדמי צפוני במגרש (301) : קו בנין עילי 15 מ' ותת קרקעי 0.  
קו בנין צידי: 5.0  
קו בנין אחורי: 5.0  
קו בנין לשצ"פ: 5.0  
קו בנין לשב"צ: 5.0  
מגרש 303 ללא שינוי ביחס לתכניות מאושרות.

**15.2.2 מספר קומות**

עפ"י המופיע בטבלת הזכויות.

**15.2.3 מספר בניינים על מגרש**

תותר בניה של מספר בניינים על מגרש כפוף לתכנית בינוי.

**15.2.4 חניה**

א. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעם הוצאת היתר בניה.  
ב. החניה תהיה בתחומי המגרש בלבד.

**15.3 שצ"פ****15.3.1 זיקת הנאה +**

תותר זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב על פני הקרקע ובקומות המרתף כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי. יותר שינוי בתחום זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר בנייה, ובלבד שתובטח רציפות זכות המעבר בכל המגרשים בהם קיימת זכות זו.

## 16. הוראות אדריכליות

### 16.1 גגות

- א. מתקנים על הגג- המתקנים ההנדסיים על הגג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק מאדריכלות הבניין.
- ב. אנטנות- לא תותר התקנת אנטנות על גגות הבניינים אלא באישור מהנדס הרשות.
- ג. קומה טכנית- קומה, המשמשת למתקנים טכניים והנדסיים, ו/או למערך קונסטרוקטיבי לפתרונות הנדסיים של הבניין.  
הקומה נועדה להסתרה, ומוגדרת כשטח שרות שלא יחשב במניין הקומות אך מחושבת במסגרת שטחי השירות.
- ד. תותר בניית מגוון גגות, ויותר שימוש במגוון חומרים.
- ה. בגגות שטוחים נצפים שאינם משמשים למרפסת, יבוצע כיסוי הגג בסוג ציפוי חזיתות הבניינים או אריחים או שכבת אגרגט בהיר.

### 16.2 חזיתות

- א. ציפוי בניינים
  - ב. צנרת גלוייה
  - ג. מזגנים ומיזוג אוויר
  - ד. פרגולות
1. כל הבניינים יצופו בחומרים קשיחים.
  1. כל צינורות הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
  2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מאדריכלות הבניין.
  1. פתרון מיזוג אוויר יהווה חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין תוך התחשבות מניעת מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות השכנות.
  2. ניקוז מערכת מיזוג אוויר – ראה סעיף צנרת גלוייה.
  1. יותר קירוי מרפסות גן בפרגולותמעץ או מתכת בתנאי, שיהיה חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין במסגרת הבקשה להיתר בניה.
  2. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ.
  3. לא תותר הוספת סוככים ("מרקזות") בחזיתות הבניינים.

## 17. הוראות לתשתיות

- 17.1 **כללי:**
  - א. תוגש תכנית תשתיות בהתאם למפורט בסעיף מס' 19 תכניות.
  - ב. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות או על-פי הנחיות הרשויות המוסמכות הרלוונטיות.
- 17.2 **מים:**
  - א. חיבור רשת המים השכונתית יעשה עפ"י הנחיות משרד הבריאות.
  - ב. מוני המים יוסתרו בגדרות הפיתוח בהתאם ועפ"י תכנית הפיתוח.
  - ג. רשת המים לשימוש מכבי אש, תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.
- 17.3 **ביוב:**
  - א. תכנית הביוב תיערך עפ"י הוראות משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.
  - ב. יותר מעבר ביוב תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.
- 17.4 **ניקוז:**
  - א. השכונה תתוכנן עפ"י עקרונות של בניה מקטינת נגר, המדובר בשילוב אלמנטים שיביאו להקטנת הנפח הכולל של הנגר ובעיקר לריסון ספיקות השיא במוצאי הניקוז אל המאסף.
  - ב. תכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז תהווה נספח לתכנית זו.
  - ג. בכל מגרש ראשי יוקצה לפחות 20% מהשטח כתכסית קרקע פנויה ו/או מגוננת, ובלבד שאין מתחתיה מרתף, לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי.



- ד. במגרשים מס' 101-103, 201, 301-303 תשתמר רצועה לחלחול ולהשהיית מי נגר, ברוחב 5 מ', הפנויה מבניה ומחניה מעל ומתחת ל- 0.00.
- ה. במגרשי הבניה הרוויה, במידה ותכסית הקרקע הפנויה תפחת מ- 20%, יאותרו בפניות המגרש אזורים בשטח 5X5 מ' אשר יהיו ללא מרתף ובהם שטחי השהייה וחלחול. עודפי המים, שלא יקלטו בקידוח החלחול הנ"ל, יופנו אל שטחי הגינון הציבורי ו/או הכבישים הסמוכים, אשר בהם תותקן מערכת תיעול עירונית.
- ו. אגירת מים בשטחי מגורים וחלחולם תתבצע ע"י סגירת שטח המגרש בגדר בגובה נמוך (20-30 ס"מ) כאשר השטח ישופע מהבניין כלפי חוץ. גובה המבנה יהיה מעל מפלס גובה גדר הבטון בנקודה הנמוכה שלה. הנקודה הנמוכה של הגדר תהיה לכיוון הכביש או שטח ציבורי ולא לכיוון מגרשים סמוכים.
- ז. שטחים ירוקים ציבוריים ישמשו גם כן להשהייה וחלחול.
- ח. מתקני ניקוז (כולל מוצאי מים) ושטחי השהייה וחלחול יתוכננו מבחינה אדריכלית, בשיתוף עם אדריכל נוף.
- ט. מכסי שוחות הביוב יהיו גבוהים ממפלס מים מירבי בשטחי השהייה השהייה וחלחול המיועדים להצפה לפי התכנית.
- י. ברחובות המשולבים ובכל שטחי הריצוף תותקנה ערוגות או עצים עם אפשרות קליטת מי גשם (ללא אבני שפה בולטות).
- יא. בצוע חניות בשטח ציבורי יהיה מחומרי ריצוף פורוזיביים.
- יב. מרחבי הבניינים יופנו לאזורי חלחול והשהייה.
- יג. מערכת הניקוז תהיה שילוב של מערכת עילית ותת קרקעית.
- יד. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.

**17.5 חשמל:** א. תחנות טרנספורמציה - בתיאום עם חברת חשמל והמשרד לאיכות הסביבה.

ב. תחנת הטרנספורמציה תמוקם במרחק של לפחות 10 מ' מגבול מגרש המגורים.

ג. גנרטור - יותר שימוש בגנרטורים לשרות הבניינים וזאת לצורכי חירום בלבד. הגנרטורים ימוקמו בקומות הקרקע או בקומות המרתף.

**17.6 טלפון:** א. תכנית רשת הטלפון תיערך בהתאם להוראות חברת בזק.  
ב. חדרי בזק ימוקמו בקומות ו/או בקומות המרתף של בנייני המגורים, בשצ"פ ובשב"צ.

**17.7 טל"כ ורדיו:** א. רשת הטל"כ השכונתית תבוצע ע"י וע"ח חברת הכבלים ו/או חברת שידורי הלווין.

ב. במידה ויהיה צורך למקם אנטנות לקליטת שידורי לווין יעשה הדבר בתיאום עם מהנדס הרשות.

**17.8 גז:** א. מיקום וצוברי הגז יהיה כמופיע ב"תוכנית בתשתיות".

**17.9 מבני תשתית:** א. כל מבני התשתית יחופו בציפוי מאותו סוג המשמש לחיפוי הבניינים או ציפוי אחר באישור מהנדס הרשות.

ב. מבני התשתית, ארונות וחדרים טכניים יהוו חלק אינטגרלי מאדריכלות הבניין.

## 18. הוראות לאיכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים

- 18.1 **כללי:** א. בתחום בתוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, למזעור בעיות מיקרו אקלימיות.
- 18.2 **פסולת:** א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- 18.3 **איכות אוויר:** א. ידרשו פתרונות תכנוניים, והתקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.
- 18.4 **פסולת בניין:** א. שפכי העפר ופסולת הבניה מגבולות התכנית יפוננו לאתר פינוי מאושר.

## 19. תכניות

- 19.1 **כללי:** התוכניות המפורטות להלן, יוגשו כתנאי להיתר בנייה:
- תכנית בינוי
  - תכנית פיתוח
  - תכנית תשתיות

### 19.2 תכנית בינוי

- תכנית בינוי תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע של מדידה עם סימון החלוקה למגרשים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- העמדת המבנים, מרווחים וקווי בניין, מפלסים מוצעים, חזיתות וחתכים עקרוניים.
  - מיקום חניות וחניונים ומפלסיהם כולל כניסות ויציאות רכב והולכי רגל.
  - התכנון המפורט של הרחוב המשולב בדרום התכנית יתייחס לכניסות וליציאות למגרשים 11-20 הגובלים בו.
  - רשימת חומרי גמר של הבניינים כולל סוגים וגוונים.
  - חזיתות עקרוניות לרחובות שלמים.
  - הצגת האמצעים לשיפור אקלים רוח כמפורט (סעיף 2.6) במסמך הסביבתי.

### 19.3 תכנית פיתוח

- תכנית הפיתוח תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הבינוי ותכנית הכבישים, תתבסס על תכנית הניקוז המאושרת ע"י רשות הניקוז, ותכיל את הנושאים הבאים:
- מערכת השבילים, מדרכות ושטחים פתוחים בתחום בתכנית.
  - תכנון השטחים הציבוריים, מגרשי המגורים.
  - פתרונות פינוי אשפה וגזם.
  - מבני תשתית.
  - פתרונות ביוב, ניקוז, מים, אינסטלציה ותאורה ושימור מי נגר.
  - פירוט חומרי גמר וחיפויים.

### 19.4 תכנית תשתית

- תכנית התשתית (תאום מערכות) תוגש בקנ"מ 1:500 ע"ג רקע תכנית הפיתוח ותכניות הכבישים, ותכיל את הנושאים הבאים:
- מערכת התשתיות (היבשות והרטובות).
  - צוברי גז.
  - תאורה.
  - תיעול.

- ה. טיפול במניעת נגר עילי מהמגרשים וחלחולם לקרקע.  
ו. חיבורי התשתיות למערכת הציבורית.  
ז. מבני תשתית

## פרק ו'

### **20. תנאים להוצאת היתר בניה**

- א. היתרי בבניה יוצאו לתת מגרש בודד רק לאחר אישור תכנית פיתוח הכוללת בינוי וחניות למגרש בשלמותו. †
- ב. אישור נספח בינוי ופיתוח ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ג. הגשת תשריט איחוד וחלוקה לחלקה 15.
- ד. קבלת הנחיות מינהל התעופה האזרחית להתקנת עגורנים ותאורת אזהרה לבטיחות הטיסה.
- ה. הוראות המשרד לאיכות הסביבה למיזעור בעיות מיקרו אקלימיות, ביניהן האמצעים לשיפור אקלים רוח כמפורט בנספח הסביבתי, ישולבו בתוכניות הבינוי והפיתוח.
- ו. תנאי להיתר בנייה ראשון בתכנית, ביצוע ושדרוג בפועל של קווי הביוב בהתאם לתכנית †
- ז. היתרי בניה מעבר ל-270 יח"ד יהיה באישור הסכם בין הרשויות לשביעות רצון המשרדים המוסמכים. †
- ח. הגשת כל התוכניות עפ"י סעיף 19.
- ט. הכנת תכנית לצורכי רישום על-ידי היזם, אישורה ככשרה לרישום על-ידי מפ"י, ורישומה בפועל בלשכת רישום המקרקעין.
- י. תנאי להיתר בנייה ראשון בתכנית, הכנת נספח ניקוז ואישורו על-ידי רשות הניקוז ובתאום עם הועדה המקומית.
- יא. תנאי הוצאת היתר בנייה מעבר ל-270 יח"ד, יהיה אישור רשות הניקוז לביצוע בפועל של פתרונות הניקוז, עד פתרון קצה, לשביעות רצונם.
- יב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצמדת מקומות החניה ליחידות הדיור.
- יג. רישום זיקת הנאה לציבור.
- יד. כמופיע בסעיף 15.1.5 א.

### **21. התניות תחבורתיות**

- א. שלב א' : עד 270 יח"ד ללא התניות תחבורתיות.
- ב. שלב ב' : לא יינתנו היתרי בניה מעבר ל-270 יח"ד אלא לאחר חיבור בפועל של המשך רח' הנשיא מזרחה עד לדרך רבין וחיבור בפועל של דרך רבין לדרך 471 (מכבית).

### **22. סטיה ניכרת**

1. מספר יח"ד בתכנית יהיה מספר יח"ד המירבי בתכנית. סטיה מכמות יח"ד אלה תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
2. † קווי בניין בכיוונים צפון ודרום יהיו מחייבים ושינוי להם יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית.
3. † תוספת קומות/מטרים תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

### **23. רישום השטחים הציבוריים**

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית או ירשמו ע"ש עיריית גבעת שמואל עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

### **24. ביצוע התכנית**

15 שנה מיום אישור התכנית

## 25. טבלת נכונות הבניה (מתחמים D,C,A) – מעב מוצע

תכנית ב- % (5)	מספר קומות	0.00 (4)		0.00 (4)		מ"על במ"ד (6)	מס' בריינים במרחש	כמות יה"ד	שטח מיוזמלי בדונם (2)	שימוש	מס' מרחש ראשי (1)	יעד	מתחם				
		שירות במ"ד	מרחת במ"ד	שירות במ"ד	מעל במ"ד								D	C	A		
25%	3 ק. מרחפים, ק. קרקע מפולשת חלקית (ט) + עד 17 ק. מגורים + חדרים על הגג וק. טכנית כפולתר(לא במניין הקומות)	11,124	824	5,712	14,280	2	119	5,150			101	מגורים ג' מיוחד	30,900				
		11,124	824	5,664	14,160	2	118	5,150			102						
		11,124	824	5,664	14,160	2	118	5,150			103						
		14,832	1,684	7,872	19,680	4	164	10,300			104						
		7,416	824	3,888	9,720	2	81	5,150			105						
		55,620	4,944	28,800	72,000	12	600	30,900		סר"כ לאזור							
35%	2			(10%) 100	(60%) 600	עפ"י תכנית בינוי שרואשר בועדה המקומית		1,000	מעונות יום	301		שב"צ (9)	1,000				
				(10%) 100	(60%) 600			1,000	רורבה						1,000		
				(10%) 180	(60%) 1,080			1,800	גורחם חובה						1,800		
				(10%) 85	(60%) 495			0.850	בית כנסת						0.850		
35%	2			(10%) 25	1,506 (50%)			2,510	מת"י"ס	302		2,510					
						2,783	303										
על-פי תכניות מאושרות													9,943				
על-פי תכניות מאושרות													7,550	קיימת			
לא תותר בניה למטע המופיע ברשימת התכניות													4,720	מוצעת			
על-פי תכניות מאושרות													12,270	סר"כ לאזור			
על-פי תכניות מאושרות													1,650	401			
על-פי תכניות מאושרות													9,440	402	1.65		
על-פי תכניות מאושרות													7,151	403		9,440	
על-פי תכניות מאושרות													18,241	סר"כ לאזור			
על-פי תכניות מאושרות													71,354		9,934	1.65	59,770

הערות לטבלה:

- (1) המגרשים מחולקים לזמן מגרשים לפיהם יוצא הזמן הבניה.
- (2) תותר הקטנת שטח המגרש המינימלי עד 10% משטחו ובתנאי שס"ר שטח היעד לא ישתנה.
- (3) לא יחותרו יותר מ-10% שטח לאחסון בכל קומת מרפק.
- (4) גובה  $\pm 0.00$  יקבע בתוכנית בינוי שחוכן עפ"י סעיף 19.2.
- (5) מעל מפלס  $\pm 0.00$ .
- (6) לא כולל שטח עבור מרפסות על-פי תקנות התכנון והבניה. יותר מרפסות ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הי"ד בבניין.
- (7) הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת קומת מרפק עבור חניה, תוספת זו לא החשב כסטייה מהתכנית.
- (8) לפחות 20% מסך כל הי"ד יהיו הי"ד קטנות במרדל שלא יעלה על 75 מ"ר (שטח עיקרי ושטחי שיחה, לא כולל מרפסות ושטחים משותפים). לא תותר הגדלת שטח זה על-די נידוד וכריות מספר הי"ד הקטנות לא יעלה על 50% מסך הי"ד בכל בניין, הי"ד הקטנות יוקצו החל מבניית הבניין הראשון.
- (9) מתחם ס לא נכלל בתכנית זו. עפ"י תכנית מאושרת.

+