



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: י"ב באדר א תשפ"ד  
21/02/2024

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל  
טופס מידע לפי סעיף 119  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

#### פרטי מקבל המידע:

שם:

כתובת המבקש:

טלפון:

מספר בקשה:

בתשובה למכתבך שבסימוכין, הנני להודיע לך על מצב זכויות הבניה למגרש כדלקמן:

#### תעודת זהות של הנכס:

נתוני מגרש: 11 יעוד: מגורים ד' מתכנית: תמל / 2006

#### המגרש נובע מחלקות המקור הבאות:

גוש:	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	1074 מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	1064 מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	953 מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	1065 מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	362 מ"ר
6368	חלקה:	שטח חלקה רשומה:	2377 מ"ר

#### רשימת תכניות הרלוונטיות לנתוני תכנון:

תכניות בתוקף	שם תכנית	פרסום תוקף	י.פ תוקף
תמל / 2006	התחדשות עירונית בשכונת גיורא	01/11/2020	9183
427-0419887	תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל	10/03/2020	8734
ממ / 950	ממ/950	31/03/1986	3317

#### זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה בתכניות בתוקף:

##### עקרונות התכנון

הערה:

[מתכנית: 427-0419887]

מבקש המידע מתבקש לעיין במסמכי התכנית.

##### אופציות בניה/תכליות

תכליות ושימושים

[מתכנית: תמל / 2006]

1. מגורים



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

2. מסחר  
3. כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים, לרבות: מועדון דיירים, חדר כושר, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים ומערכות טכניות, חניה, חדרי אופנים ועגלות.  
4. 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות התכנית.  
5. במגרש 11 ניתן יהיה להסב זכויות בניה (עיקרי ושירות) לשימוש מלונאות. במידה ואפשרות זו תמומש, יחס ההסבה יהיה 1:2, כלומר ניתן יהיה להקים 2 מ"ר בנויים למלונאות חילופין ל-1 מ"ר למגורים.

#### שטחים

##### גודל מגרש

- 2831 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006]

- 5280 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **בניה עיקרי מעל הכניסה הקובעת**

בנוסף לשטחים אלו יתווספו 100 מ"ר עיקרי לכל מגדל לטובת מועדון דיירים/ רווחה. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשימושי מגורים

- 2700 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת**

- 5120 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **שטחי שירות מתחת הכניסה הקובעת**

עבור כל השימושים במגרש

- 720 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי**

- 600 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **שטח בניה עיקרי למסחר**

- 200 מ"ר [מתכנית: תמל / 2006] **שטח שירות למסחר**

#### צפיפות בניה

##### מס יח"ד

- 60 [מתכנית: תמל / 2006]

#### בינוי

- 17 [מתכנית: תמל / 2006] **מס' קומות מעל מפלס הכניסה**

כולל קומת קרקע בגובה כפול וקומת גג בנסיגה

- 3 [מתכנית: תמל / 2006] **מס' קומות מתחת מפלס הכניסה**

[מתכנית: תמל / 2006] **מרתפים**

1. ניתן יהיה להקים מרתפים עד גבול המגרש (קו בניין תת קרקעי אפס) לכל כיוון, ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על המותר על פי הוראות תכנית זו לנושא ניהול מי נגר.  
2. בחלקים המגווננים תקרת המרתף תאפשר אדמה גנטית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ'. תתאפשר גמישות בקביעת עומק בתי הגידול לשתילה, בעומק שלא יפחת מ-1 מ', בסמכות מהנדס העיר ככל שישתכנע כי הפתרון המוצע אפקטיבי לשמירה מיחת עצים וגינון.

[מתכנית: תמל / 2006] **ממ"ד:**

1. הגבלות באזורי מגן קידוח מי שתיה:  
א. באזור מגן ב' לא תותר בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, למעט הקמת מרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. לא תותר הקמת כל מבנה מעל לקרקע, ולא תותר העברת קווי ביוב. מי הנגר



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

יורחקו מתחום הרדיוס ולא יאושר חלחול למי תהום.  
2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.  
כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

**נסיעת עצים ושמירתם:** [מתכנית: תמל / 2006]

1. עצים המיועדים לשימור והעתקה כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק התכנון והבניה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח.
2. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
3. בתאי שטח הכוללים עצים לשימור, יתוכנן המבנה וקומות המרתף באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.
4. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. שינוי זה אינו בגדר סטייה ניכרת ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון.

**מבנים והתקנים נוספים**  
**בטיחות טיסה:** [מתכנית: תמל / 2006]

1. גובה הבניה המירבי הוא 115 מ' מעל פני השטח. חריגה מגובה זה (לרבות מתקני עזר טכנים על גג המבנה, מנופים, עגורנים, וכיו"ב), במידה ותידרש, מחויבת באישור משהב"ט.
2. היתרי בניה למבנים בגובה שעולה על 115 מ' מעל פני השטח יועברו לידיעת רשות התעופה האזרחית.
3. יש לסמן כל מבנה העולה על גובה 91 מ' מעל פני השטח בסימון מכשולי טיסה ובכלל זה סימון לילי, זאת על פי התקן התקף.

**חניה**  
**חניה:** [מתכנית: תמל / 2006]

1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה, ולא יעלה על האמור בנספח התנועה.
2. תקן החניה המפורט בנספח התנועה הנו מירבי. ממימוש מלוא התקן מותנה במימוש זכויות הבניה במגרש ובאישור מהנדס עיר.
3. ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים.
4. בקשות להיתרי בניה יכללו הצגת פתרון חניית אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקנות התקפות בעת הגשת הבקשה.
5. פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה יהיה בתת הקרקע באופן מלא. לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.
6. ניתן יהיה להקים מרתף חניה משותף בתחום מגרשים 1, 21, 22, 101 ו-502. במקרה זה תירשם זיקת הנאה למעבר רכב בין מגרשים אלו. לפחות 60% מסך מקומות החניה לשימושים שאינם מגורים לא יוצמדו ליחידות הסחירות.
7. ניתן לחשב ביקוש ולהסדיר פתרון משותף לרכב תפעולי עבור שימוש מסחרי למגרשים: 1, 21, 22 ו-101.

**הוראות לבניה, תעודות ונספחים**  
**הוראות בניה** [מתכנית: תמל / 2006]

- א. הוראות בינוי:
1. מספר ומיקום המבנים במגרש:
  - א. הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית, למעט מגרשים מס' 1 ו-11 שיכללו מגדל בלבד.
  - ב. מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי.
  - ג. המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ' לפחות. המבנים המרקמיים במגרש יוקמו בקירות



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

- משותפים או במרווחים שלא יפחתו מ-5 מטרים. לא תותר הבלטת מרפסות לתחום המרחקים האמורים לעיל.
2. לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות.
3. קווי בניין ומרווחים:
- א. במגרשים 1-6 (מתחם גיורא): חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא (קו בניין אפס). תתאפשר נסיגה של עד 5 מ' למגדלים בלבד.
- ב. במגרשים 7-10 (מתחם הנשיא מזרח): קו הבניין הקדמי לרחוב הנשיא יהיה קו בניין אפס. הוראה זו מחייבת עבור קומות המסחר בלבד.
- ג. במגרשים 7-10 ניתן יהיה להצמיד את קומת הקרקע המסחרית בין המגרשים בקו בניין צידי אפס.
4. גובה הבניה בתחום המסומן בנספח הבינוי כ"בניה מרקמית" יותאם ויוגבל להגדרת "מבנה גבוה" על פי תקנות התכנון והבניה לכל היותר. בתחום זה לא תותר הקמת מבנים "רבי קומות" כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה.
5. גובה קומות:
- א. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו.
- ב. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7.0 מ' ברוטו. בחללי המסחר תותר התקנת יציע (גלריה) כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות.
- ג. גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת הגג לא יעלה על 5.0 מ'.
6. חזית מסחרית
- א. בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחוייב חזית בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנים.
- ב. שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות קומת יציע (גלריה). לא יותרו שימושי מגורים בקומות אלו במבנים המסומנים בחזית מסחרית.
- ג. במגרשים 7-10 (מתחם הנשיא מזרח) יותקן מעבר מקורה ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. המעבר יהיה בתחום המגרש הפרטי, ושטחו ירשם כזיקת הנאה.
7. במקרים בהם הכניסה למבני המגורים תהיה מכיוון הרחוב, מפלס הכניסה לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס המדרכה הסמוך.
8. מחסנים יתאפשרו בתת קרקע בלבד.
- ב. הוראות פיתוח:
1. הוראות פיתוח למתחם גיורא:
- א. במגרשים 1-6 יפותחו מרחבים פתוחים בתחום המגרש בזיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט. מרחבים אלו יפותחו כחלק רציף מהמרחב הציבורי לרווחת דיירי המבנים והציבור הרחב.
- ב. במגרש 1 מרחב זה יפותח כרחבה עירונית פעילה ומסחרית פתוחה לציבור. שטח הרחבה לא יפחת מ-300 מ"ר והיא תכלול מקומות ישיבה, הצללה, נטיעות ומתקני ריהוט רחוב. הכיכר תתוכנן במפלס הרחובות הגובלים בה ותהווה המשך לכיכר עירונית הסמוכה בתא שטח מס' 502.
- ג. במגרשים 2-6 מרחבים אלו יפותחו כחצרות פנימיות מגוננות. שטח כל חצר לא יפחת מ-1,000 מ"ר
- ד. הפניית חצרות פרטיות המשויכות לדירות הגן תותר רק לכיוון מרווח הבניין האחורי ו/או לכיוון הרחובות המשולבים הפנימיים. לא תותר הפניית חצרות פרטיות לכיוון החצרות הפנימיות המשותפות או לכיוון הרחובות העירוניים הנשיא, הזיתים, לוחמי הגטאות וסללם.
- ה. יובטחו מעברים נגישים רציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות.
2. הוראות פיתוח למתחם הנשיא מזרח:
- א. לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.
- ב. בין המגדלים מצפון והמבנים המרקמיים מדרום יפותח מעבר משותף שישמש לרכבי תפעול וחירום, פינוי אשפה וכיו"ב.
- ג. יובטחו מעברים נגישים רציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות.

[מתכנית: תמל / 2006]

**תכנית בינוי**

1. לכל אחד ממתחמי התכנית, מתחם גיורא, מתחם אזרחי ומתחם הנשיא מזרח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את מתחם התכנון במלואו, או לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר.
2. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500, ותכלול הוראות בנושאים המפורטים מטה:



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

- א. נפחי הבניה: מספר המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גובה המבנים, מניין וגובה הקומות, נסיגות נדרשות. הכל על פי עקרונות והוראות תכנית זו.
- ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
- ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
- ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
- ה. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
- ו. חזיתות מסחריות: עיצוב ופרטים אופייניים למתקני קירוי, הצללה, שילוט, תאורה וכו'.
- ז. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- ח. פיתוח החצרות הפנימיות במתחם גיורא, לרבות מתקני הצללה, קירות תמך, גינון ונטיעות.
- ט. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
- י. הוראות לעיצוב אדריכלי: שפה עיצובית לחזיתות המבנים, חומרי גמר, פרטים עקרוניים וכו'.
- יא. תנועה וחניה: מיקום כניסות לרכב, פתרונות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, תקני חניה, פתרונות תחבורה ציבורית ותנועת אופניים.
- יב. תשתיות: קווי ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת, אשפה ומחזור וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית.
- יג. זיקת הנאה: פירוט וסימון מדויק של השטחים לרישום זיקת הנאה בתחום המגרשים הפרטיים על פי עקרונות תכנית זו.
- יד. פתרונות אצירת ופינוי אשפה.
3. תכנית העיצוב האדריכלי תיערך על פי עקרונות והוראות תכנית זו. כל ההוראות המחייבות בתכנית זו, לרבות תרשימים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי הנם מחייבים.

[מתכנית: תמל / 2006]

#### הסדרי תנועה

1. לכל אחד ממתחמי התכנית, מתחם גיורא, מתחם אזרחי ומתחם הנשיא מזרח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את מתחם התכנון במלואו, או לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר.
2. התכנית תיערך בקנה מידה 1:500, ותכלול הוראות בנושאים המפורטים מטה:
- א. נפחי הבניה: מספר המבנים במגרש, מרווחים בין מבנים, גובה המבנים, מניין וגובה הקומות, נסיגות נדרשות. הכל על פי עקרונות והוראות תכנית זו.
- ב. מפלס פני הקרקע הסופיים לכל מגרש
- ג. מפלס הכניסה הקובעת לבניין ויחס לטופוגרפיה הטבעית
- ד. קירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים
- ה. חזית הרחוב של המגרש לרבות קביעת הוראות עיצוב לשערים, לכניסות לחניה, להתקנתם של ארונות שירות (פילרים) ולשילובם של מתקני סילוק אשפה בחזית מגרש.
- ו. חזיתות מסחריות: עיצוב ופרטים אופייניים למתקני קירוי, הצללה, שילוט, תאורה וכו'.
- ז. פיתוח השטח הציבורי ובכלל זה הנחיות לעיצוב השצ"פים, החזיתות הפונות אליהם, עצים והצללת רחובות והאמצעים לשימור והחדרה של נגר עילי.
- ח. פיתוח החצרות הפנימיות במתחם גיורא, לרבות מתקני הצללה, קירות תמך, גינון ונטיעות.
- ט. אופן העמדת מבני ציבור בדגש על העמדתם באופן שהשטחים הפעילים בהם יפנו לטובת העשרת המרחב הציבורי.
- י. הוראות לעיצוב אדריכלי: שפה עיצובית לחזיתות המבנים, חומרי גמר, פרטים עקרוניים וכו'.
- יא. תנועה וחניה: מיקום כניסות לרכב, פתרונות פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש, תקני חניה, פתרונות תחבורה ציבורית ותנועת אופניים.
- יב. תשתיות: קווי ביוב וניקוז, חשמל ותקשורת, אשפה ומחזור וכל עבודות התשתית הדרושות לביצוע התכנית.
- יג. זיקת הנאה: פירוט וסימון מדויק של השטחים לרישום זיקת הנאה בתחום המגרשים הפרטיים על פי עקרונות תכנית זו.
- יד. פתרונות אצירת ופינוי אשפה.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

3. תכנית העיצוב האדריכלי תיערך על פי עקרונות והוראות תכנית זו. כל ההוראות המחייבות בתכנית זו, לרבות תרשימים ההוראות המחייבות בנספח הבינוי הנם מחייבים.

[מתכנית: תמל / 2006]

#### תנאים למתן היתר בניה

1. תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם (גיורא, הנשיא מזרח ומתחם אזרחי) יהיה אישור תכנית הבינוי והפיתוח לאותו מתחם על ידי הוועדה המקומית.
2. במגרשים בהם מסומנת או נדרשת זיקת הנאה על פי תכנית זו: הבטחת רישום זיקת ההנאה
3. במגרשים 21, 1 ו-101: הכנת חו"ד אקוסטית ומתן הנחיות למיגון אקוסטי נדרש. בחוות הדעת יוצגו החזיתות והקומות בהן נדרש מיגון דירתי, מפלס הרעש המחושב בחזית ורמת המיגון שיבוצע. בהיתר הבניה יוצגו פתרונות למיגונים אקוסטיים בהתאם לחוות הדעת האקוסטית, ובאישור הגורם הסביבתי המוסמך.
4. במתחם הנשיא מזרח ובמתחם האזרחי יבוצעו סקרי קרקע וגזי קרקע בהתאם לתכנית הדיגומים המופיעה בנספח הסביבתי ובתיאום ואישור הגורם הסביבתי המוסמך.

[מתכנית: תמל / 2006]

#### הוראות בינוי ופיתוח:

1. בניה על הגגות:
  - א. תכנית קומת הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
  - ב. בבניה המרקמית תישמר נסיגה של 2 מ' לפחות לכיוון הרחובות ההיקפיים. לא תחוייב נסיגה בשאר החזיתות.
2. חזית מסחרית:
  - א. החזית המסחרית לכיוון רחוב הנשיא הנה מחייבת. שימושי המסחר יותקנו לאורך 50% לפחות מאורך החזית של המבנים. יותר צמצום או סטיה מהוראה זו באישור מהנדס העיר.
  - ב. מפלס הכניסה לחנויות בחזית יותאם למפלסי המדרכה ברחוב באופן המבטיח גישה ישירה מהמדרכה לחנויות ללא צורך במדרגות או רמפות.
3. מרפסות:
  - א. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי עד 1.5 מ' בכל המגרשים, ובלבד שלא יבלטו מעבר לקווי המגרש.
  - ב. אל אף האמור לעיל לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין הצידיים בין מגרשים 1 ו-21.
4. פיתוח ונטיעות במרחב הציבורי:
  - א. כל מרחב לפיתוח, ובכלל זה הגינות הפנימיות המסומנות בתשריט כ"זיקת הנאה", יבוצעו כך שלפחות מחצית שטחו יוצל באופן מלא ולפחות מחצית משטח זה יוצל באמצעות נטיעת עצים בוגרים רחבי צל, זאת למעט מגרשי ספורט.
  - ב. הפיתוח הנופי של הרחובות, שטחים פתוחים ומעל מרתפים יכלול נטיעת עצים תוך הבטחת בית גידול מיטבי לשורשי העצים בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ' ובנפח שלא יפחת מ-8 מ"ק. תתאפשר גמישות בקביעת עומק בתי הגידול לשתילה, בעומק שלא יפחת מ-1 מ', בסמכות מהנדס העיר ככל שישתכנע כי הפתרון המוצע אפקטיבי לשמירה על צמיחת עצים וגינות.
  - ג. לאורך מדרכות שרוחבן מעל 2.3 מטר, ישולבו עצי רחוב בוגרים בגודל 8, לפי משרד החקלאות. מרווח השתילה המקסימלי בין העצים יהיה 8 מטר.
  - ד. תותר שתילה במרווחים גדולים יותר בכניסות לחניות ושבילים, ובתנאי שישמרו מקצבי ומרווחי שתילה קבועים, כמופיע בנספח הנופי. לאורך שבילי האופניים השתילה תהיה בערוגה רציפה, ככל הניתן, עבור יצירת בית גידול מיטבי.
5. מתחמי מימוש:

ניתן יהיה לממש כל מתחם באופן עצמאי וללא תלות במתחמי המימוש האחרים.

[מתכנית: תמל / 2006]

#### סטייה ניכרת

1. שינוי של בניין מהגדרתו בתקנות התכנון והבניה כ"בניין גבוה" ל"בניין רב קומות" יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.
2. שינוי מעקרונות הבינוי כפי שבאים לידי ביטוי בנספח הבינוי (גיליון מס' 1 בינוי כללי) יהווה סטייה ניכרת לתכנית זו.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

3. כל שינוי בקווי בניין במגרשים 1, 21, 22, 101 יהווה סטייה נכרת לתכנית זו. תותר בניה בקיר משותף או הקמת מבנה אחד בתאי שטח 21 ו-22 על פי הוראות תכנית זו.

**הפירה ומילוי** [מתכנית: תמל / 2006]

1. ניתן יהיה לנצל את חומרי הגלם לפני הבנייה בשטח התכנית, בתנאים הבאים:
- א. הבקשה להיתר בניה תציג פתרונות שיבטיחו התאמה למפלס פני הקרקע שנקבע בתכנית זו, כגון שימוש בחומרי מילוי, הגדלת חללים תת קרקעים וכד'.
- ב. בשטחים שבהם מפלס מי התהום קרוב למפלס החפירה המבוקש, נדרש אישור רשות המים.

**הפקעות, איחוד וחלוקה**  
**איחוד וחלוקה** [מתכנית: תמל / 2006]

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. תחום איחוד וחלוקה יהיה כמסומן בתשריט מצב מוצע של התכנית.
3. החלוקה למתחמי איחוד וחלוקה תהיה בהתאם לתרשימים המחייב בנספח הבינוי ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.

**הפקעות והוראות רישום:** [מתכנית: תמל / 2006]

כל השטחים שאינם כלולים במתחם איחוד וחלוקה המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו על פי סעיפים 188, 189, 190 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 בפרק ח' ויירשמו על שם הרשות המקומית או המדינה, בהתאם לדין.  
מקרקעי ישראל על פי חוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, ניתן יהיה להפקיעם ככל שלא יוחזרו על ידי רמ"י, ובלבד שניתנה הודעה בכתב לרמ"י והיא לא הסכימה להחכירם בתוך 90 ימים ממועד קבלת ההודעה.

**מבנים להריסה**  
**הריסת מבנים** [מתכנית: תמל / 2006]

1. כל מבנה בתחום התכנית שאינו תואם להוראותיה, יפונה ויהרס.
2. יותר המשך שימוש על פי הייעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים, הקיימים כדין, עד הוצאת היתר הריסה למבנה.
3. תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, נגישות ורווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו.

**דרכים וגישות**  
**זיקת הנאה** [מתכנית: תמל / 2006]

1. השטח המסומן בתשריט כ"זיקת הנאה" מיועד לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין
2. סימון זיקת הנאה בתשריט הנו סכמטי בלבד ומציג כוונה תכנונית. המימדים והתחום הגיאומטרי המדויק של השטח בזיקת הנאה יקבעו בשלב הכנת תכנית הבינוי והפיתוח, ובלבד שישמרו העקרונות התכנוניים של תכנית זו. רוחב המעברים לא יפחת מ-6.0 מ'.
3. סימון זיקת הנאה מתייחס למפלס הקרקע בלבד.
4. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כחלק מהמרחב הציבורי. בתחום זיקת הנאה יובטחו מעברים נגישים ורציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות.
5. השטחים המזעריים לזיקת הנאה במגרשים 1-6 יהיו כמפורט בהוראות הפיתוח בפרק 4.
6. בכל השטחים הנדרשים לטובת מעבר כלי רכב בין מגרשים מעל ומתחת לפני הקרקע על פי הוראות תכנית זו תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב, לעת מתן היתר בניה.

**חשמל**





# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

[מתכנית: תמל / 2006]

#### חשמל

1. תחנות השנאה  
א. במבנים עצמאיים.  
ב. בתחום מגרשי הבניה בייעודי מגורים, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.  
ג. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח השכונה.  
2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
  - קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 3.0 מ'
  - קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 2.0 מ'
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה: 5.0 מ'
  - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ): 2.0 מ'
  - קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו
  - קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35 מ' מציר הקועל אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.
  - כבלי חשמל מתח נמוך: 0.5 מ'
  - כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מ'
  - כבלי חשמל מתח עליון: בתיאום עם חברת חשמלארון רשת: 1.0 מ'

#### אנרגיה

#### תשתיות

[מתכנית: תמל / 2006]

1. הגבלות באזורי מגן קידוח מי שתיה:  
א. באזור מגן ב' לא תותר בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח, למעט הקמת מרתפי חניה תת קרקעיים בלבד. לא תותר הקמת כל מבנה מעל לקרקע, ולא תותר העברת קווי ביוב. מי הנגר יורחקו מתחום הרדיוס ולא יאושר חלחול למי תהום.  
2. תותר העברת קווי תשתית ציבוריים בכל יעודי הקרקע תוך הגבלת העברתם במגרשים הפרטיים בין קו הבניין לגבול המגרש.  
כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות

#### תשתיות

#### מי נגר עילי

[מתכנית: תמל / 2006]

1. יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').  
2. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 10% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

#### איכות סביבה

#### איכות הסביבה:

[מתכנית: תמל / 2006]

1. הוראות בזמן בנייה:  
במסגרת הבקשה להיתרי בניה יקבעו הוראות לשימושים זמניים בתקופת הבניה בנושאים אלו:





# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

- א. עבודות עפר : חפירה, מילוי, ערום, דיפון, ביסוס, החלפה, עיבוד ומיון וכן מיחזור ושיווק עפר.
  - ב. שיקום, דיפון וחפירת מתקני ניקוז זמניים וקבועים ותחזוקתם.
  - ג. דרכים לצרכי גישה ונגישות לאתרי העבודה.
  - ד. גידור זמני, ככל הנדרש לצורכי בטיחות ובטחון.
  - ה. הגשת תכנית התארגנות הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז הצמ"ה, מיקום מכולות לריכוז פסולת בניין לפני פינוי, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, אתרי עבודה, והאמצעים להפחתת פיזור אבק לאישור היחידה הסביבתית.
2. חומרי חפירה ומילוי :
- א. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה של עודפי חפירות ופסולת בנין בכפוף לאישור הוועדה המקומית.
  - ב. הפעלת מגרסה בשטח האתר תדרש אישור הגורם הסביבתי המאושר.
  - ג. בקשה להיתר בניה תכלול פירוט של היקף עבודות העפר הנדרשות לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר וכמויות מילוי וחפירה.
3. מניעת מטרדים הדדיים :
- א. בכל בקשה להיתר בניה למבנה הכולל עירוב שימושים יוצגו פתרונות למניעת השפעות סביבתיות הדדיות בין השימושים (מטרדי אזור פריקה וטעינה, רעש, ריחות, מקורות פליטה כגון ארובות, גנרטורים, מנדפים, אשפה, הפרעות תנועתיות וכד').

[מתכנית : תמל / 2006]

#### בניה ירוקה

היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יכללו התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה, כגון : שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה), הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי קרקע ומים וכיו"ב, עפ"י ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

#### שלבים

#### שלבי ביצוע

[מתכנית : תמל / 2006]

1. המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנת זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.
2. תנאי לביטול רחובות קיימים יהיה ביצוע רחוב חלופי באישור מהנדס העיר.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

לידיעתך!

המידע הנ"ל הינו כללי וכפוף להוראות הדין. תוקף המידע בטופס זה כפוף להוראות סעיף 158 כ' לחוק.  
א. המידע נכון ליום מסירתו בלבד. יתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך.  
ב. המידע מופנה למבקש המידע. אין לערוך שימוש במידע שאינו של מבקש המידע, ולא תשמע טענה בקשר למידע ממי שאינו המבקש.

המידע התכנוני הינו תמצית הוראות התוכניות הרלוונטיות, כעולה ממסמכי התוכנית, המהווים הם בלבד את נוסח התוכנית המחייב סטטוטורית.  
בכל מקרה של סתירה בין טופס מידע זה להוראות התוכנית, תגברנה הוראות התוכנית.  
הינך זכאי לעיין בכל התוכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה, במשרדי הוועדה בשעות קבלת קהל.

- קבלת קהל

יום שני בין השעות 09:00 - 12:00

יום רביעי בין השעות 16:00 - 18:00

כתובת: רחוב בן גוריון 24, קומה 3 גבעת שמואל

פרטי עורך המידע:

תפקיד:

שם:

טלפון:

חתימת מאשר המידע: