



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 25 אפריל, 2021
י"ג אייר, תשפ"א

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0929372 שם תכנית: גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי

מהנדס הוועדה המקומית גבעת שמואל				
שם: אדרי רחל ברגר		תאריך: 20/04/2021		
זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
427-0929372	גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי	עיריית גבעת שמואל	אדרי יוסי פרחי	
כתובת: צפון גבעת שמואל				
גושים וחלקות:				
גוש: 6189 חלקי חלקות: 702, 705, 706, 867				
גוש: 6191 חלקי חלקות: 2, 17, 18				
גוש: 6193 חלקי חלקות: 105, 106, 107, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 430, 431, 432, 473, 510, 539, 549, 550				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית		1. איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים למתחם כולל טבלאות איזון והקצאה. 2. קביעת הוראות בניה ועיצוב.		
עיקרי הוראות התכנית		1. איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) לחוק. 2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בהתאם לתכנית הכוללנית, תת מתחם 2A סעיף 4.2.2.3. 3. שינוי לבינוי. עפ"י סעיף 62 א (א) (5) לחוק.		
תיאור כמותי של המוצע בתכנית				
יעוד הקרקע	מס' יחיד	שטח המגרשים ביעוד		הערות
		דונם	%	
מגורים ד'	326	8.751	7.33	
מבנים ומוסדות ציבור	-	3.725	3.12	
מסחר ותעסוקה	-	10.055	8.42	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
תכנית איחוד וחלוקה- אין שינוי בסך השטחים בכל ייעוד קרקע ביחס לתכנית היוצרת מס' 427-0397299.				
הערות לגבי עריכת התכנית				
התכנית ערוכה בנוהל מבא"ת ועפ"י דרישת הוועדה המקומית.				
התייחסות למבנים ואתרים לשימור				
לי"ר				
התייחסות לתכנית המתאר הכוללנית (המאושרת / המופקדת / בהכנה)				



עירית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 25 אפריל, 2021
י"ג אייר, תשפ"א

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0929372 שם תכנית: גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי

התכנית תואמת את תכנית המתאר הכוללת המאושרת מס' 427-0419887.			
מיקום התכנית בתת מתחם 2A .			
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר המחוזיות			
תמ"מ 21/3		ל"ר	
ממ/950		ל"ר	
התאמת התוכנית לתוכניות המתאר הארציות			
תמ"א 3		ל"ר	
תמ"א 4/2		הגבלת בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה - ל"ר.	
תמ"א 18		לא בתחום תמ"א 18	
תמ"א 4א23		לא נמצא בקרבת מתע"ן	
תמ"א 3/ב/34		ל"ר	
תמ"א 4/ב/34		התכנית שומרת על 15% שטחי חלחול בתחומי המגרש	
תמ"א 35		בתחום מרקם עירוני	
תמ"א 38		ל"ר	
מענה פרוגרמטי לצרכי הציבור			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	ל"ר		
בריאות	ל"ר		
דת	ל"ר		
שטחים פתוחים	ל"ר		
עתודות / אחר	ל"ר		
מסקנות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
היתרונות העיקריים של התכנית		החסרונות העיקריים של התכנית	
התאמה לחזון העיר		תכנית האיחוד והחלוקה תואמת את התכנית היוצרת מס' 427-0397299 תכנית זו הינה נגזרת מתכנית שלד עירונית שהוכנה ע"י גבעת שמואל למתחם הצפוני של העיר.	
כלכלת היישוב / הרשות		בהתאם לתכנית מס' 427-0397299 הדופן המערבית בעיר מייצגת את הבינוי למבני תעסוקה, משרדים ומסחר.	



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 25 אפריל, 2021
י"ג אייר, תשפ"א

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0929372 שם תכנית: גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי

השפעות חברתיות	מתן מענה למגוון אוכלוסייה
תשתיות ותחבורה	התכנית מציעה חיבור לכביש 4.
סביבה ונוף	שצי"פ צפוני המהווה מרחב ציבורי פתוח לרווחת התושבים ופתרון לנושא הנגר העילי.
אחר	
המלצת אגף הנדסה	
חוות דעת תכנונית	
<p>התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לייעודי הקרקע השימושים וכן זכויות הבנייה שנקבעו בתכנית מס' 0397299-427 שאושרה ביום 19.12.2020.</p> <p>התכנית כוללת: תקנון, תשריט, נספח בינוי מנחה וכן טבלאות איזון וחלוקה.</p> <p>התכנית עוסקת בצידה המערבי של תכנית צפון גבעת שמואל הכוללת מבני תעסוקה במקביל לכביש 4 ומבני מגורים עם חזית מסחרית בחלקה הפנימי, שטחים למבני ציבור, דרכים ושצי"פים. התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה/יחיד ומשמרת את גובה הבינוי והמרקם שנקבע בתכנית היוצרת.</p> <p>התכנית מגדירה חלוקת זכויות מאוזנת המיועדות למגורים ותעסוקה בין הבעלויות הפרטיות בתחום התכנית.</p> <p>סה"כ השימושים הכלולים בתכנית:</p> <p>מגורים מס יחיד 326 : זכויות בנייה למגורים 36,220 :מ"ר עיקרי 16,300+מ"ר שרות מס יקומות 22 :</p> <p>תעסוקה זכויות בניה לתעסוקה 73,794 :מ"ר עיקרי 22,138+מ"ר מס יקומות 12 :</p> <p>מבני ציבור זכויות בניה 5,470 :מ"ר עיקרי 2,735+מ"ר שרות</p> <p>מסחר זכויות בניה 19,099 :מ"ר עיקרי 6,250+מ"ר שרות.</p> <p>תכניות האיזון והחלוקה כוללות 3 קב' בעלויות לשטחי התמורה:</p> <p>1. 5 בעלים פרטיים המהווים כ 57% -משטחי התכנית המקבלים מגרש מגורים ומולו מגרש לתעסוקה</p> <p>2. מנהל מקרקעי ישראל המהווה כ 36% -משטחי התכנית המקבל מגרש מגורים ומולו מגרש לתעסוקה.</p> <p>25. 3 בעלים פרטיים להם כ 6% -משטח התכנית ומקבלים בתמורה מגרש בייעוד תעסוקה.</p> <p><u>אין שינוי בסך השטחים בכל ייעוד ביחס לתכנית 0397299-427.</u></p>	
להפקיד בתנאים הבאים	לדחות מהסיבות הבאות
<p>החלטת ועדה מקומית על הפקדת תכנית בתנאים:</p> <p>- הוועדה המקומית הינה מגישה התכנית.</p> <p>- בתנאי מילוי גליון דרישות והערות טכניות.</p>	

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843

<https://gsm.bartech-net.co.il/>



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 25 אפריל, 2021
י"ג אייר, תשפ"א

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0929372 שם תכנית: גבעת שמואל צפון - איחוד וחלוקה מתחם מערבי

	<p>- יש להתאים את מספרי המגרשים למספרים הקיימים בתכנית מס' 427-0397299.</p> <p>- יש להוסיף תנאי להגשת היתרי בניה : הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאשור הוועדה המקומית, שתכלול חלוקת המגרשים ותציג את כל אלמנטי הבינוי והפיתוח, הסדרי תנועה, חניות וחלוקת הזכויות בין תתי המגרשים.</p> <p>- ככל הניתן, החלוקה תאפשר רישום חלקה לכל מבנה בנפרד.</p> <p>- עם הפקדת התכנית יש לשלוח בדואר רשום הודעות לכל בעלי הקרקע בתחום התכנית בהתאם לטופס 3 שבתקנות התכנון והבניה- תכנית איחוד וחלוקה (תשס"ט, 2009).</p>
--	--