



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27/04/2017  
ת. עברי: א' באייר תשע"ז

## פרוטוקול ועדת משנה מס' 2017003 בתאריך: 14/03/2017 ט"ז באדר תשע"ז שעה 08:30

<b>נכחו:</b>	
<b>חברים:</b>	יוסי ברודני
	משה מרר
	בני סומך
	הרצל ארביב
	מנחם צרויה
	עו"ד נעמי עייני פלדמן
<b>נציגים:</b>	אפרת פרחי
<b>סגל:</b>	איציק אוזילבו
	טל אשכנזי
	חלי הרשקוביץ
	איילת גליזר
	חנה נוימן
	סיגלית שוקרון
	דרור בחור
	עו"ד אילנה תמם
	עו"ד אילנה בראף-שניר
	עו"ד מירב קנזי-נאמן
	דוד שרוני
<b>מוזמנים:</b>	עדן בר
	עידו שניצר
	איריס דרורי שילה
	תמר דרייפוס
	דניס ירמולנסקי
	שחר אוריאן
	שיר מתתיהו
	תמר מי-מגור
	מירב חורי
<b>נעדרו:</b>	
<b>חברים:</b>	עו"ד מיכל וולדיגר
	סגן יו"ר הועדה



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

## המשך משתתפים לשיבה:

		נציגים:
- נציג בעל דעה מיעצת	טרם מונה	
- נציגת שר הבריאות	איילת רדזינר	
- נציג שר השיכון	בני חיים	
- נציג המשרד לבטחון פנים	טרם מונה	
- נציגת המשרד להגנת הסביבה	ורד אדרי	
- נציג משרד התחבורה	טופז פלד	
- נציג כיבוי אש	טרם מונה	
- מינהל מקרקעי ישראל	דוד אמגדי	
		מוזמנים:
- אורבניקס, יועצת סביבה	נועה תמרי	
- בלשה ילון, יועצי מים וביוב	כפיר שלום	
- הידרומודול, יועץ ניקוז	רונאל טל ברזילי	



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

על סדר היום:

1. דיון בסעיפי הישיבה.



# עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות  
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

## תקציר נושאים לדיון

תוכנית

עמ'	כתובת	בעל עניין	גו"ח	תיאור ישות	מס' ישות	סוג ישות	סעיף
5	גבעת שמואל	עיריית גבעת שמואל		תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל	427-0419887 דיון בהמלצה להפקדה	תכנית מתאר כוללנית	1



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות

### הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

סעיף 1	תכנית מתאר כוללנית: 427-0419887
פרוטוקול לישיבת ועדת משנה מספר 2017003 תאריך: 14/03/2017	

<b>שם התכנית:</b>	תכנית מתאר כוללנית גבעת שמואל
<b>סוג סעיף</b>	דיון בהמלצה להפקדה
<b>סוג תוכנית</b>	תכנית מתאר כוללנית
<b>סמכות תוכנית</b>	ועדה מחוזית
<b>שטח התוכנית</b>	2,576,854.00 מ"ר (2576.854 דונם)

מספר תכנית	יחס
950/ממ	מבטלת את תוכנית

#### בעלי ענין

**מודד**

אלדד פנקס

**יועץ תנועה**

תמר דרייפוס

**יוזם**

עיריית גבעת שמואל

**מתכנן**

עדן בר

**יועץ סביבתי**

נועה תמרי

**יועץ תשתיות**

כפיר שלום

**יועץ כלכלי**

שחר אוריאן

**יועץ פרוגרמה**

איריס דרורי שילה

**הידרולוג**

רונאל טל ברזילי

#### חוות דעת:

מובא לדיון פנימי

רקע

הכנת תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל החלה בשנת 2013.

התכנית מתבססת על תהליך תכנוני שהחל באיסוף נתונים וניתוחם, גיבוש החזון, וקביעת סכמה אסטרטגית לפיתוח העיר, ממנה נגזרה חלופה תכנונית נבחרת. תכנית המתאר הכוללנית מהווה שלב משמעותי ביותר בתהליך יצירתה של מסגרת תכנונית שתאפשר העברת סמכויות תכנון לוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

תכנית המתאר קובעת את אופן פיתוח העיר עד לשנת היעד 2040 תוך בחינת הצרכים העתידיים בעיר ובראייה לטווח ארוך.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: 427-0419887

### נתונים כמותיים ראשיים

- בגבעת שמואל כ-25,300 תושבים (למ"ס 2015), כ-7,460 יחידות דיור קיימות (למ"ס 2014).
- סה"כ יח"ד מאושרות סטטוטורית (לא ממומשות טרום עריכת התכנית) + המצב הקיים: 10,475 יח"ד - המבטאות מלאי מאושר של כ-35,000 תושבים.
- סה"כ תוספת יח"ד בתכנית המתאר מעבר למלאי המאושר: 5,765 יח"ד.
- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית המתאר: 16,525 יח"ד, המבטאות יעד אוכלוסייה של כ-53,600 תושבים לשנת היעד.
- צפיפות כלל עירונית מצב קיים: 9,400 נפש לקמ"ר
- צפיפות כלל עירונית ליעד אוכלוסייה: 19,850 נפש לקמ"ר
- גודל משק בית ממוצע: 3.3
- סה"כ שבי"צים מוצעים בתכנית: כ-297 ד' (כ-10% מעל הדרוש עפ"י ההנחיות).
- סה"כ שצ"פים מוצעים בתכנית 485 ד' (כ-20% מעל הדרוש בהנחיות).

### פיתוח עירוני

התכנית מנחה להמשך התפתחות העיר כחטיבה עירונית קומפקטית. יסודו של המבנה העירוני המוצע הינו מרכז לינארי ראשי (צפון-דרום) שישמש כמרכז העיסוקי, הציבורי, הכלכלי והחברתי של העיר. מרכז זה יחבר את העיר עם המוקדים המטרופוליניים הצמודים לו: אוניברסיטת בר אילן מדרום ואזור התעסוקה רמת סיב פ"ת מצפון. בהיקף העיר לאורך כביש 4 וממזרח לדרך רבין יפותחו מרכזי תעסוקה. בעתודות הקרקע הנתרות מציעה התכנית פיתוח עירוני אינטנסיבי המבוסס על תחבורה ציבורית ומיתון תנועה ברחובות. במקביל, נשמר הצביון של ליבת הישוב הוותיק ורקמתו העירונית, תוך מתן פוטנציאל להתחדשות עירונית למספר מתחמים בעיר.

### שטחים פתוחים

התכנית מציעה שלד עירוני ירוק והמשכי היוצר מערך שטחים פתוחים עירוני ומטרופוליני. כמו כן, ניתן דגש על נגישות נוחה ומהירה להולכי רגל ולרוכבי אופנים.

### מוסדות ציבור

תכנית המתאר מספקת מלאי של שטחים להקמת מבנים ומוסדות שיתמוך בגידול העיר עד לשנת היעד, זאת בהלימה עם התקנים הארציים העדכניים ביותר. בעתודות הקרקע ברצועה השלישית ובצפון מערב העיר יסופקו חטיבות קרקע שמעותיות למוסדות חינוך גדולים, שיספקו מסגרת למתן שירותי ציבור וחינוך ברמה גבוהה עשורים קדימה.

### כלכלה עירונית

התכנית מבטיחה בסיס כלכלי איתן וארוך טווח, מעצימה ומשדרגת את אזורי התעסוקה ומקנה כלים לפיתוחם ולשגשוגם.

### תחבורה

במסגרת תכנית המתאר מוצעים חיבורים חדשים לדרך רבין ממזרח ולכביש 4. מערך התנועה הפנים עירוני מוצע כך שצירי התנועה הראשיים המקשרים בין העיר לרשת הדרכים הארצית יהיו בהיקפה, כך שמרכז העיר יישאר נקי מתנועה עוברת שאינה מקומית. כמו כן התכנית מתבססת על שני קווי רכ"ל (קו אדום- בביצוע, קו סגול- בתכנון מפורט) אשר עוברים בסמיכות ובתוך העיר בהתאמה, יחד עם קווי האוטובוס הרבים הקיימים והמתוכננים בתוך העיר ובהיקפה, ומשרתים היטב באופן נגיש וזמין את משתמשי התחבורה הציבורית. בנוסף, התכנית מציעה שלד שבילי אופניים בעיר, המתבסס על הרשת הקיימת ומרחיב אותה באופן משמעותי ורשת צירים ירוקים וחתכי רחוב המאפשרים מדרכות רחבות ומוצללות לתנועה נוחה ורצופה של הולכי הרגל בעיר.

### היבטים סביבתיים

התכנית קובעת הוראות בנושאי איכות הסביבה בדבר שמירה על איכות האוויר, מניעת זיהום קרקע, טיפול בזיהומים קיימים וכו'.

### עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעודי קרקע ותוספת זכויות בניה. בהתאם לכך מתן הנחיות פרוגרמטיות למתחמים השונים בעיר.
2. הגדרת מערכת הדרכים והתחבורה הציבורית.
3. מתן תנאים והנחיות להכנת תכניות מפורטות.
4. קביעת הוראות בינוי והוראות בנושאי איכות סביבה, שימור, תשתיות ונוף.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: 427-0419887

### מסמכי התכנית

הוראות, תשריט מוצע, נספח מתחמי תכנון, נספח בניה לגובה, נספח סדרי עדיפויות עירוניים לפיתוח, נספח תנועה, נספח נופי משולב, נספח נופי ושבילי אופנים, נספח שימור, נספח איכות סביבה, נספח ניקוז וניהול נגר עילי, נספח ביוב, נספח מים, נספח פרוגרמתי, נספח כלכלה עירונית, נספח מעקב ובקרה, נספח מרחב ציבורי וחתכי רחובות.

### מהלך דיון

בדיון זה נכחה חברת המועצה עו"ד נעמי פלדמן למרות שהובהר לה בראשית הדיון ע"י יועמ"ש הוועדה, כי אין היא רשאית להשתתף בישיבה בשל אי חתימתה על תצהיר ניגוד עניינים.

הדיון הופסק והתחדש פעמיים בשל נוכחותה בישיבת הוועדה למרות החו"ד המשפטית בנושא.

מהנדס העיר הציג את תכנית המתאר וציין כי מדובר ביום חג לעיר.

ציין כי צוות התכנון עשה עבודה יסודית ומעמיקה במשך מספר שנים וכי ההליך התכנוני כלל ישיבות רבות בוועדה המחוזית, מפגשי שיתוף ציבור וועדות היגוי בהשתתפות נציגי ציבור ומומחים מתחומים שונים. התכנית הינה תוצר שנעשה לאחר עיבוד ההערות והתובנות הרבות של הצוות מכל המשתתפים בתהליך.

יו"ר הוועדה מר יוסי ברודני הצטרף לברכות וציין שחברי הוועדה מעורבים ובקיאים בתכנית.

אדריכל התכנית עדה בר הציג את הצוות המקצועי ואת עיקרי תכנית המתאר:

ראשית ציין האדריכל כי התכנית נעשתה בליווי וניהול הצוות העירוני ובשיתוף המחוז, ועוסקת במגוון נושאים בהם בין היתר פרוגרמה, תחבורה, תשתיות וכו'.

התכנית המוצעת הינה תכנית מתאר מקומית, הקובעת את אופן פיתוח היישוב בעתיד ומתייחסת לכל שטח העיר. מטרת התכנית הינה לקבוע מתווה תכנוני, "מעטפת עתידית" של מדיניות וכללים לתכנון בעתיד. התכנית עוסקת בכל הקשור לתחומי הפיתוח של העיר, עקרונות בינוי, מערכות כלכליות ותחבורתיות, שטחים פתוחים וציבוריים וכד'.

התכנית מקנה סמכויות לעירייה לקבוע סדרי עדיפויות בפיתוח העיר ויוצרת סדר ושקיפות לתהליכים תכנוניים עתידיים בעיר.

עם אישורה של התכנית, היא תהווה מסמך חוקי ומחייב שינחה את פיתוח העיר עפ"י המסגרת התכנונית שנקבעה בתכנית.

האדריכל הציג את הרקע התכנוני והשלב בו נמצאת התכנית והמלצתה בפני הוועדה המחוזית.

האדריכל הציג את הניתוח העירוני שנעשה והתפיסה התכנונית שמציגה את גבעת שמואל כמרכז הרביע שבין ארבע דרכים ראשיות. תפקידה המרכזי הינו בחיבור בין שני מוקדים מטרופוליניים: אזור תעסוקה רמת סיב בצפון ואוני' בר אילן בדרום.

הציר הליניארי המחבר בין המוקדים הללו הוצג בתור לב העיר, שלאורכו ימוקמו השימושים העירוניים והוא יהווה את זהות העיר. המערכות הינן ליניאריות כדי להתאים לתצורת העיר האורכית.

כיום בעיר ישנם כ-25 אלף תושבים. הוצגו נתונים כלליים באשר לצפי יח"ד ונפחי התעסוקה הנדרשים בהתאם. האדריכל ציין את חשיבות התוספת לתעסוקה לאיזון של תוספת יחידות הדיור ורמת ההכנסות שהיא מאפשרת, בכדי לתת שירות מיטבי לתושבי העיר. יו"ר הוועדה ציין כי שטחי התעסוקה והמסחר הם עוגן כלכלי לעיר על מנת לתת רמת שירותים גבוהה לתושב.

מסמכי התכנית:

- תשריט מצב מוצע - הוצגה פריסת יעודי הקרקע, הציר המרכזי, השטחים הירוקים ומוסדות הציבור, ואזורי התעסוקה העתידיים.



# עיריית גבעת שמואל

## אגף הנדסה ותשתיות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

המשך תוכנית: 427-0419887

- תשריט גבהים - הגובה המקסימלי לבינוי הינו 25 קומות, לרוב בהתחדשות עירונית. רוב הבינוי בעיר ישמור על גובה של כ-9-15 קומות פרט לעיר הותיקה הקיימת.
  - נספח תנועה ודרכים - תוכנן על בסיס מודל תחזיות ל-2040 הלוקח בחשבון את התפתחות העיר וגם את התפתחות הערים סביב לה. נבנתה היררכיית דרכים והוגדר עורק עירוני עוקף כך שתהיה זרימה של תנועה בתוך העיר. הוגדרו 7 כניסות ויציאות לכבישים ראשיים והתחברות למערכת הארצית. כמו כן הוצגה החשיבות של תח"צ בעיר, הקו הסגול והאדום, ממשיקים בין אמצעי תח"צ ורמות הכיסוי בעיר.
  - נספח פרוגרמה - ניתן מענה לצרכי העיר הן מבחינת שטחים ירוקים והן מבחינת שטחים חומים. כמו כן, אותרו מגרשים ברמה המתארית ברחבי העיר לפונקציות הציבוריות. שב"צ - עפ"י התכנית דרושים כ-269 ד' למוסדות ציבור. התכנית מציעה 297 ד' (כ-10% מעל הדרוש). שב"פ - דרושים כ-375 ד' לשטחים פתוחים בקנה מידה עירוני, התכנית מציעה 485 ד' (כ-20% מעל הדרוש).
  - נספח נופי - הוצגו השדרות, שבילי אופנים, רשתות ירוקות ופארקים עתידיים.
  - נספח שימור - נעשה ניתוח עירוני וניתנו המלצות בהתאם.
  - נספח סביבתי ונספחי תשתיות - נעשו בדיקות לגבי נושאים שונים: זיהום אויר, מים, ביוב וכו'. ניתנו המלצות וחלופות תכנוניות. נבחן נושא הניקוז ואיגום מים.
  - נספח סדרי עדיפויות לפיתוח - מהווה אינדיקציה למדיניות העיר וויסות הפיתוח העירוני בכל הנוגע לתעסוקה, התחדשות עירונית וכו'.
  - דוגמא לפירוט אזור תכנון: הרצועה השלישית - הוצג פירוט ספציפי לחלק זה של העיר על מנת להראות דוגמא להליך התכנוני. הוצג תכנון מתארי של הרצועה השלישית המראה פריסה של אזורי תעסוקה ומגורים וכן מאפשר רזרבות רבות לעיר במיוחד עבור מוסדות ציבור וספורט.
- הועלתה שאלה לגבי מסי היציאות מהעיר. אדריכל עדן בר ציין שיש למעלה מ-11 יציאות כולל החיבורים לפתח תקוה. יו"ר הוועדה ציין ש-7 יציאות קיימות בפועל ו-4 נוספות תבוצענה בעתיד.

האדריכל ציין את המשך התהליך כדלקמן:

1. המלצה על התכנית להפקדה בועדה המחוזית.
2. דיון בתכנית בועדה המחוזית
3. הפקדת התכנית
4. דיון בהתנגדויות
5. אישור התכנית

מהנדס העיר הקריא את המלצת הצוות התכנוני להמליץ להועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
- תיקון הוראות התכנית עפ"י הערות מחלקת תכנון והיועמ"ש.

הבקשה אושרה פה אחד.

### החלטות

להמליץ בפני הוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:  
תיקון הוראות התכנית עפ"י הערות מחלקת התכנון ויועמ"ש.

מר ברודני יוסי  
יו"ר הוועדה

איציק אוז'לבו  
מהנדס העיר