

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

תכנית מס 427-0218768

צפון גבעת שמואל - שינוי לתכנית ממ/2/3074

הנחיות מרחביות לכיכר העירונית

1. נתונים כלליים

1.1 מהות הנספח, מטרתו ותחולתו

- נספח זה כולל הנחיות מרחביות לתאי שטח 1006, 1007 הגובלים בכיכר עירונית. הנספח הינו נספח מנחה. הוראות הבינוי והעיצוב של התכנית 427-0218768 כוללות התייחסות לנושאים הבאים:
- 1.1.1 קביעת עקרונות לעיצוב המרחב הציבורי ופיתוח שטח התכנית בדגש על עיצוב הכיכר העירונית ככיכר בעלת דפנות מסחריות לרווחת הולכי רגל ולפעילותם.
 - 1.1.2 קביעת עקרונות והנחיות עיצוב במגמה להבטיח רציפות, עקביות וחזות ראויה לכיכר ודפנותיה.
 - 1.1.3 קביעת הוראות ביחס להעמדת הבניינים ומרתפים.
 - 1.1.4 קביעת הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות הבניינים לכיכר, גבהי מבנה המסד, גובה השילוט, גובה וצורת קרוי המדרכה וכיו"ב.

1.2 יזם התכנית: **גבעת שמואל החדשה בע"מ**

1.3 עורך התכנית: **יסקי מור סיון אדריכלים**

1.4 בעלי קרקע: **ציבורי ופרטיים**

2. הוראות כלליות למגרשי הבניה

2.1 שטחי מגרשים, שטחי בניה ותכליות.

- 2.1.1 שטחי המגרשים ויעודם וכן שטחי הבניה בכל מגרש יהיו עפ"י התכנית מס 427-0218768.
- 2.1.2 לשם צמצום מטרדים של שימושי המסחר על דירות המגורים, יותנה ההיתר לשימושים המסחריים בדופן הכיכר באישור אגף ההנדסה בעיר ועפ"י תנאיו.
- 2.1.3 מספר בניינים במגרש, שטחי הבניה המרביים למגורים בכל בנין, שטחי הבניה המינימליים למסחר בכל בנין, יהיו כמפורט בסעיף 5 בהוראות התכנית.

3. הוראות בינוי במגרשי הבניה

3.1 הוראות בינוי בדפנות הכיכר העירונית

- 3.1.1 הגדרת חלקי הבנין – הבניה בכל מגרש לאורך דופן הכיכר העירונית (תאי שטח 1006, 1007) מורכבת מ"מרתף", "מבנה המסד" ו"בניה עליונה" עפ"י הגדרות הבאות:
 - 3.1.1.1 **מרתף** – חלק הבניה בכל מגרש שתקרתו היא מפלס הכיכר



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל



כגן איציק
גבריאלי ראלי
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב

גוזלן אלון
הרף לאונרדו



הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני
סמואלוב חנינדי רננה
קינן דליה

דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל



זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה

מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה



רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פלל רחל



כגן איציק
גבריאלי ראלי
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב



גוזלן אלון
הרף לאונרדו
הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני
סמואלוב חנינדי רננה
קינן דליה



דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל
זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה



מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה

רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

העירונית.

- 3.1.1.2 **מבנה המסד** – חלק הבניה במגרש שבמפלס הכיכר העירונית ותקרתו היא מפלס קומת המגורים ומפלס הכניסה הקובעת לבניה העליונה. תינתן אפשרות לשילוב מגורים ומסחר ובלבד שתהיה ביניהם הפרדה – לקומה שנייה בלבד.
- 3.1.1.3 **הבניה העליונה** – הבניה למגורים מעל מבנה המסד כהגדרתו בסעיף 3.1.1.2.

3.2 הוראות למבנה המסד (מגורים, מסחר ושירות)

- 3.2.1 השימושים במבנה המסד יהיו שימושי מסחר ושימושים לרווחת הדיירים וכן שטחי שירות על-קרקעיים ותת-קרקעיים של המגרש, כולל כניסה למגורים ושטחי שירות למגורים.
- 3.2.2 החזית לכוון הכיכר העירונית תהיה מסחרית לכל אורך המגרש. למעט כניסות ויציאות למבנה וחלקי מבנה תפעוליים אשר מחייבים קשר ישיר לרחוב.
- 3.2.3 השטח המסחרי יכול לכלול, בנוסף לחזית המסחרית לאורך הרחוב, גם שטחי מסחר מעל מפלס הרחוב (בתוך מבנה המסד) או במרתף המבנה במסגרת שטחי הבניה העיקריים המותרים.
- 3.2.4 קווי הבניה בדופן הכיכר לפי המסומן בתשריט.
- 3.2.5 קו הבניין לחזית דופן הכיכר הינו מחייב - המבנה יוצמד לקו המגרש לכל אורכו. חריגות מקומיות מהוראה זו מותרות באישור מהנדס העיר.

3.3 הוראות לקומת הכניסה למגורים

- 3.3.1 במפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים תהיה קומת כניסה הכוללת שטחי שרות משותפים בלבד, יותרו מתקנים משותפים לרווחת דיירי המגרש כגון מבואה, חדר לאחסון עגלות, חדר לאחסון אופניים, דירת שומר וכיו"ב.
- 3.3.2 לא יותרו דירות גן בקומת הכניסה של המגרשים הגובלים בדופן הכיכר.
- 3.3.3 גובה קומת הכניסה לא יפחת מ-3.5 מ' (ברוטו).

3.4 הוראות לגובה ומספר קומות מגורים

- 3.4.1 גובה הבינוי יהיה כמפורט בטבלה 5 בהוראות התכנית.
- 3.4.2 על גובה המבנים יחולו מגבלות גובה הבניה של רשות התעופה האזרחית ומשרד הביטחון.

3.5 קווי בניה, תחומי הבניה ומרחקים בין מבנים (בבניה עליונה)

- 3.5.1 קווי הבניה לבניה העליונה יהיו כמפורט בתשריט.

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)



מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל



כגן איציק
גבריאלי ראלי
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב



גוזלן אלון
הרף לאונרדו
הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני
סמאלוב חנינדי רננה
קינן דליה



דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל
זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מרוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה



מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה



רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

3.6 כניסות הולכי רגל וכלי רכב למגרשים

- 3.6.1 לכל המגרשים שלאורך הכיכר העירונית תהיה כניסת הולכי רגל למבנה המגורים מכיוון הרחובות ומכיוון המעברים הפנימיים ולא מכיוון הכיכר. חריגה מהוראה זו מותנית באישור מהנדס העיר.
- 3.6.2 תובטח נגישות נוחה למוגבלי נגישות לכל בנין. ניתן ליצור פתרונות נגישות משותפים (רמפות, שיפועים וכיו"ב) למספר בניינים סמוכים.
- 3.6.3 כניסות רכב לחניון המגורים תהינה מהרחובות הסובבים ובתחום המגרשים הפרטיים.

4. חזיתות המבנים בדופן הכיכר העירונית

4.1 עיצוב החזית הראשית - לכיכר העירונית

- 4.1.1 חזית מבנה המסד לכוון הכיכר העירונית הינה חזית מסחרית לכל אורכה.
- 4.1.2 יותקן קרוי להולכי רגל מעל הכיכר עפ"י המפורט בסעיף 4.2 להלן.
- 4.1.3 החזית תעוצב עפ"י ההנחיות המפורטות במסמך זה, עפ"י התחך העקרוני (ראה סעיף 8) ויאושר ע"י מהנדס העיר.
- 4.1.4 חריגות מהוראות סעיף זה מותנות באישור מה"ע.

4.2 קרוי להולכי רגל בכיכר העירונית

- 4.2.1 יותקן קרוי להולכי הרגל בתחום הכיכר למגרשים 1006, 1007
- 4.2.2 חריגות מקומיות מהנחיות התכנון יותרו באישור מהנדס העיר.
- 4.2.3 יתאפשר קרוי חזית מסחרית עד 3 מ' עומק. קרוי קל נוסף עד 6 מ' יינתן באישור מהנדס העיר.
- 4.2.4 הקרוי יותקן ע"י בעלי המגרשים 1006, 1007 כחלק מהיתר הבניה לבניין.
- 4.2.5 הקרוי הפונה לכיכר יהיה מחובר לבניין ושעון עליו מבחינה הנדסית. לא יותרו עמודים, חיזוקים ותמיכות הנדסיות של הקרוי משטח הכיכר, אלא באישור מיוחד של מהנדס העיר.



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)



מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל
כגן איציק



גבריאלי ראלי
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב



גוזלן אלון
הרף לאונרדו
הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני
סמואלוב חנינדי רננה
קינן דליה



דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל
זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה



מליוקוב אולג
אקשטיין אריז איה



רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים

4.3 הוראות נוספות לחזיתות המבנים

4.3.1 חומרי גמר

4.3.1.1 חזיתות המבנה יהיו מצופות חומר קשיח ועמיד כגון אבן

, אלומיניום, מתכת, זכוכית וכיו"ב.

4.3.1.2 יותרו ציפויים נוספים בחלקי חזית ואלמנטים

דקורטיביים מיוחדים.

4.3.2 מזגני אויר

4.3.2.1 לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות חיצוניים.

4.3.2.2 לא יופנו מערכות מיזוג אויר לכיוון הכיכר אלא באישור

מה"ע.

4.3.3 מסתורי כביסה - המסתורים יעוצבו כחלק מהבניין ומחומרים

עמידים ויופנו ככל הניתן לחזיתות שאינן פונות לכיכר.

5. חניון ציבורי תת-קרקעי מתחת לכיכר העירונית

5.1 החניון יוכל לתת מענה למקומות החניה הנדרשים למסחר במגרשים

1007, 1006. ניתן להשתמש בחניון גם למקומות חניה עתידיים

נדרשים למסחר של מגרשים 1006 ו-1007 בכפוף לתכנית מפורטת

ובהתאם לזכויות בטבלה 5 בהוראות התכנית.

6. מתקני עזר

6.1 הוראות כלליות

6.1.1 חללים למתקני עזר כגון חדרי השנאים, מרכזיות טלפון

ותקשורת, חדרי אצירת גז עיליים, חדרי אשפה וכיו"ב אשר

ייתקנו בקומת הקרקע, ישולבו במעטפת הבניין ובחומרי גמר

שלו.

6.1.2 ניתן יהיה לבנות את חללי העזר כחלק ממבנה המסד ו/או

המרתף בגבולות המגרש.

6.1.3 צוברי גז תת קרקעיים ימוקמו מתחת לפני הקרקע בתחום

המגרש.

6.2 אצירה ופינוי אשפה

6.2.1 אצירה ופינוי אשפה של שטחי המסחר

6.2.1.1 לשטחי המסחר יוסדר, לעת הקמת המרתף מתחת

לכך העירונית, חדר אשפה במרתף החניה עבור

דחסנית שנפחה ייקבע בהתאם לדרישות העירייה.

6.2.1.2 סמוך לחדר האשפה יותקן חדר למכבש קרטונים

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)

מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל
כגן איציק



גבריאלי ראל
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב

גוזלן אלון
הרף לאונרדו
הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני



סמאלוב חנינדי רננה
קינן דליה

דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל



זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה

מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה



רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

ולמחזור כללי.

6.2.1.3 תותקן גישה פנימית משטחי המסחר לחדר האשפה
שלא דרך הרחוב.

6.2.1.4 הגישה לחדר האשפה תהיה ככל האפשר דרך הכניסה
לחניון התת קרקעי.

6.2.1.5 מיקום אחר של חדר האשפה (באופן שהגישה אליו
אינה דרך הכניסה לחניון), יותר באישור מיוחד, ובלבד
שהיה מרוחק פנימה ממישור החזית המסחרית לפחות
7 מ', וננקטו כל הצעדים למניעת מטרדים סביבתיים
מדיירי הבניין ומעוברי האורח ברחוב.

6.2.2 אצירה ופינוי אשפה של יחידות הדיור

6.2.2.1 לכל בנין מגורים יותקן חדר פינוי אשפה במפלס הכניסה
לבניה העליונה.

6.2.2.2 פינוי האשפה מדירות המגורים יעשה באמצעות 'שוט
אשפה' ישירות למערכת דחס בחדר האשפה, מותאמת
למכלי 1100 ליטר. (או בשיטה אחרת באישור אגף
התברואה ומהנדס העיר)

6.2.2.3 האשפה הדחוסה של דירות המגורים תאצר ותפונה
מחדר האשפה במכלי 1100 ליטר, במספר שיקבע ע"י
אגף התברואה לכל היתר בניה.

7. גמישות

7.1 גמישות במידות ובנתונים

מידות ונתונים שנקבעו בתכנית זו יהיו מחייבים. חריגות משיקולים הנדסיים ותכנוניים יוגבלו ע"פי העקרונות המפורטים בטבלה להלן:

נתון / מידה	ערך מוצע בתכנית	מרחב הגמישות
מפלסים מידות	בהתאם לנספח הנופי	מתואם למפלס הכיכר
גובה מבנה המסד (עד לקו מעקה עליון)	הוראות התכנית, נספח בינוי, נספח	מחייב לפי הוראות, מנחה לפי הנספחים.
שילוט מסחרי	קו תחתון - 280 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר. גובה שלוט מרבי - 120 ס"מ	קו תחתון - עד 30 ס"מ מעל הערך המוצע, בתנאי שנשמרת אחידות בכל הבניין. גובה שילוט מרבי - ע"פי הערך המוצע בתכנית, בתנאי שנשמרת אחידות בכל הבניין. הכל בהתאם למפלסי הכיכר ובאישור מהנדס העיר.
גובה קרוי קל	400 ס"מ מעל מפלס הכניסה הקובעת למסחר.	עד 30 ס"מ מעל הערך המוצע, בתנאי שנשמרת אחידות בכל הבניין. הכל בהתאם למפלסי הכיכר ובאישור מהנדס העיר.

יסקי-מור-סיון

אדריכלים ומתכנני ערים



יסקי אברהם (ז"ל)
מור יצחק (ז"ל)



מור עמיהוד
סיון יוסי
יסקי יעקב
פללר רחל
כגן איציק



גבריאלי ראלי
גולדנברג מרקו
גל גבי
יצחקי אלון
צרויה שם טוב



גוזלן אלון
הרף לאונרדו
הירש שרון
יוסף אריק
נאור סטפני
סמאלוב חנינדי רננה
קינן דליה



דויד יניב
ורד תימור אודליה
ויינברג עמית
וסלי עומר
זילביגר מיכל
זראד דנה
טרגר ענת
לוי גולן
נוביק בן ארי עידית
סטואנסקו מריוס
סימוביץ זהבית
פיק אלון
שדמי אורה



מליוקוב אולג
אקשטיין ארזי איה



רחוב בן גוריון 1
בני ברק 5120149
טל: 03-6158000
פקס: 03-6158001
www.m-y-s.com

הערך הסופי של מפלסי הרחובות והמעברים המצוינים במסמכים, יהיו עפ"י תכנית זו או תכנית בינוי מעודכנת ליום הגשת בקשה למידע להיתר בתחום התכנית. אישור סופי של גבהים בהם מתאפשרת גמישות ע"פ טבלה זו, מותנה בפתרונות ארכיטקטוניים וחזותיים באישור מה'ע. גמישות במידות ונתונים שנקבעו בתכנית זו ולא מופיעים בטבלה לעיל, תהיה ע"פ עקרונות הסעיף בו נקבעו.

7.2 גמישות כללית

- שינויים לא מהותיים מהוראות תכנית זו, במסגרת בקשות להיתר הבניה, מותרים באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תכנית העיצוב אינה קובעת קביעות קנייניות. מיקום הגדרות וההפרדה בין הבניינים (או קיר משותף) הם מנחים בלבד.
- המיקום הסופי של גדרות וקירות המשותפים, החלוקה הפנימית של מרתפי החניה יקבעו ע"י בעלי הזכויות בכל מגרש.

8. חתך עקרוני לכיוון הכיכר העירונית

