

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0450676

שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 12

מרכז

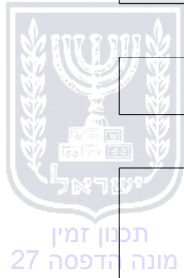
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 12 למגורים, כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ותכנית 427-0139089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה. תכנית זו מטמיעה את תכנית העיצוב האדריכלי ומסמך הנחיות מדיניות לתוספת יח"ד קטנות, במטרה לעודד שינוי תמהיל הדירות במתחם כפי שאושר ע"י הועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי לרבות הנושאים הבאים:

תוספת 17 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו), צמצום תכסית, צמצום מספר יחידות בקומה, שינוי בקווי בניין, תוספת קומות, שינוי בגובה הבניין, קביעת שטח דירה ממוצע (115 מ"ר), קביעת זיקת מעבר לציבור וכן הנחיות מפורטות לנושא העמדה, עיצוב ופיתוח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 12
-----------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	427-0450676
--------------------	-------------

1.2 שטח התכנית	3.111 דונם
-----------------------	------------

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-------------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) סעיף קטן 19, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5, א62 א (א) סעיף קטן 8, א62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

קואורדינאטה X 186210

קואורדינאטה Y 664155

1.5.2 תיאור מקום

רחוב יצחק שמיר 7, שכונת רמת הדר החדשה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות : גבעת שמואל

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גבעת שמואל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	324	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	3282		19/12/1985
ממ/ 3154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול.	6420	4234	23/05/2012
ממ/ 3180	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487	12/03/2013
ממ/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	3317		31/03/1986
427-0139089	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית 427-0139089 ממשיכות לחול.	6888	27	30/09/2014

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ליאת איינהורן פנחס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ליאת איינהורן פנחס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 200		20/06/2018	גיראר גל-אור	20/06/2018	יהיה מחייב לנושאים הבאים : גובה בניין, מפלס 0.00, העמדת המבנה, מס' קומות, עקרונות התכנון הנופי.	לא
תנועה	מנחה	1: 250		19/06/2018	עמי גוטליב	19/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		10/01/2017	אריה פישמן	13/05/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: איירפורט סיטי קריית בן גוריון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com

(1) כתובת: איירפורט סיטי קריית בן גוריון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר				שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	קרית תעופה	(1)	1	03-6301550	03-6301548	avishay_k@shikunbinui.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי בעניין פרטיים בהתאם לטבלת הקצאות ולרשימה בצרופות

(1) כתובת: איירפורט סיטי קריית בן גוריון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ליאת איינהורן פנחס		ליאת איינהורן פנחס	תל אביב- יפו	מבצע קדש	8	054-7780207		leeatp@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	כצלסון	6			a.gottlieb.eng@gmail.com
אדריכל	אדריכל	ג'ראר גל-אור	83970	גלאור פישבין אדריכלים	תל אביב-יפו	נמל תל אביב	36 א	03-7294900		boaz@gf2005.co.il
מודד	מודד	אריה פישמן	368	מדבא- מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

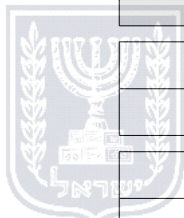
תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בינוי במגרש מגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-18%. מ-94 יח"ד ל-111 יח"ד, תוספת של 17 יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר עיקרי ושירות ליח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה.
- תוספת קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של הבניין מ-146 מ' ל-147 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות פיתוח, בינוי אדריכלי וצמצום תכסית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בניין עיליים: קידמי מ-5 ל-7 מ' ואחורי מ-2.5 ל-7.5 מ' לפי סעיף 62א(א)4
- קביעת זיקת הנאה בעורף המגרש לפי סעיף 62א(א)19
- שינוי במספר מקומות חניה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
1		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
1	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,111	100
סה"כ	3,111	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,122.85	מגורים די'
100	3,122.85	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י תכנית ממ/3154 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים הבאים: גובה בניין, מפלס 0.00, העמדת המבנה, מס' קומות, עקרונות התכנון הנופי. 2. דירוג קומות עליונות: א. יבוצע דירוג בתכנון 2 הקומות העליונות, הכל במסגרת הקומות המותרות. ב. שטח הקומות העליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית ויהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה. ג. הדירוג יעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה. ד. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה. ה. תותר בניית חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות ממ/3180 ושמירה על תכסית מקסימלית (בהתאם לסעיף ב') של הקומות המדורגות. ו. לא תותר הבלטת מרפסות או נפחי בינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת. 3. מחסנים דירתיים: א. שטח מחסן מותר עד 6 מ"ר. ב. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול חלל רגלי ממ"ד ובלבד שהשטח המקסימלי לא יעלה על 8 מ"ר. ג. גובה מחסן 2.20 מ'. ד. המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן כמקבץ אחד. ה. ניתן יהיה להצמיד בקיר משותף את מחסני הדיירים לדירות ובלבד שהקיר המפריד יהיה מבטון. ה. מיקום מחסנים דירתיים יהיה בקומות המגורים או בקומות המרתף בלבד. רק במידה ולא תבוצע קומת מרתף שלישית יותרו 6 מחסנים בלבד בקומת הכניסה ובתנאי ששך המחסנים המוצעים לא יעלה על מספר הדירות בבניין. 4. קומת הקרקע: א. יתוכנן מועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התכנון והבנייה. ב. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן. ג. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו משותפים בלבד ולטובת דיירי הבניין (למעט מחסנים דירתיים בכפוף לסעיף מחסנים דירתיים לעיל). בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו: לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות לאופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכו'. ד. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין, למעט מחסנים דירתיים בכפוף לסעיף מחסנים דירתיים לעיל. ה. קומת הקרקע תהיה בגובה של 4-6 מ'. 5. מפלס 0:00 מחייב בהתאם למסומן בנספח הבינוי. תותר חריגה בגובה של עד 0.50 מ' בשל

4.1	מגורים ד'
	שיקולי ניקוז ונגישות.
ב	הוראות פיתוח עקרונות התכנון הנופי : 1. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת מרתפים. 2. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% 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.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה		עיקרי	שרות	עיקרי					
7	7	4	25 (3)	(2)	36	111	30	868.6	27038	450	8900	4740	12948 (1)	3111	1	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
7	7.5	1	מגורים ד' / מגורים ד'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין בתת הקרקע יהיה 0, מלבד קו בניין תת קרקעי שיהיה בהתאם לחתך הרחוב בתיאום מול נת"ע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשטחי הבניה שבטבלה יתווספו זכויות הבניה למרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.

(2) 146 מטר מעל פני הים. תותר תוספת של 1 מ'.

(3) קומת קרקע + 24 קומות הכוללות חדרים על הגג/קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154, תקן חניה ליחיד קטנות בלבד יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר.
2. מקומות חניה נגישים יחושבו בנוסף למקומות החניה הנדרשים.
3. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.
4. ניתן יהיה לבצע רמפת כניסה משותפת לחניון התת-קרקעי בהסכמת השכן.
5. ככל שתקבל החלטה משותפת להקמת רמפה משותפת לשני הבניינים הגובלים:
 - א. בעל היתר הבניה המקים את הבניין הראשון משני בניינים גובלים בעלי כבש (רמפה) ירידה לחניון משותף, יוכל לבנות בתיאום עם השכן את הכבש בהיקפו הסופי על חשבונו כתנאי להיתר בניה.
 - ב. בעל ההיתר במגרש גובל עם כבש (רמפה) משותף אשר שכנו הקים על חשבונו את הכבש הנ"ל ישיב לשכנו את חלקו היחסי בעלות הקמת הכבש (רמפה) ונספחיו כתנאי לקבלת היתר בניה.
 - ג. במקרה של מחלוקת בין השכנים בדבר גבה השתתפות השכן בכבש (רמפה), יכריע בענין שמאי מקרקעין שימונה על דעת שני הצדדים ובהעדר הסכמה, ימונה השמאי ע"י הועדה המקומית.
 - ד. ככל שתבוצע רמפה משותפת תירשם זיקת מעבר הדדית בטאבו.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה במתחם תעשה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה ועפ"י החלטת הועדה המקומית.

6.3**סטיה ניכרת**

שינוי בגובה הבניינים הקבוע בתכנית יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

6.4**תנאים למתן היתרי בניה**

1. עפ"י תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. תיאום חתך רחוב בתת הקרקע מול נת"ע.
3. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי ס' 6.5 להלן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.5**זיקת הנאה**

השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ישמש כשטח גינון נטיעות, ופיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.
בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154.

6.6**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. קומת הקרקע במלואה, למעט מחסנים דירתיים על פי סעיף 4.1.2 א סעיף קטן 3 לעיל, תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.
2. רישום זיקת הנאה עפ"י המפורט בסעיף 6.5 ובכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.

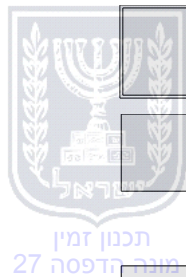
6.7**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8**קווי בנין**

קו בניין בתת הקרקע יהיה 0, מלבד קו בניין קדמי תת קרקעי שיהיה בהתאם לחתך הרחוב

6.8	קווי בנין
	בתיאום מול נתי"ע.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

10 שנים מיום אישור תכנית זו

