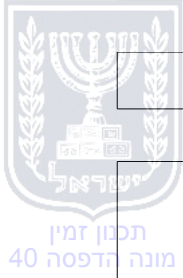


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0806091

שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 14



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**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 14, 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:

- 1) תוספת 14 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד
- 2) שינוי מס' קומות וגובה הבניין.
- 3) קביעת הוראות בינוי.
- 4) קביעת הנחיות מפורטות לנושא העמדה, עיצוב ופיתוח.
- 5) ניווד זכויות שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.
- 6) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 14

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

427-0806091

מספר התכנית

2.453 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	186186
קואורדינאטה Y	664277

### 1.5.2 תיאור מקום

רחוב יצחק שמיר 3

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות: גבעת שמואל

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל		3	

שכונה

רמת הדר החדשה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	317	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
427-0139089	14

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



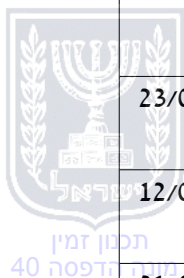
תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34 /ב/4. הוראות תכנית תמא/34 /ב/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34 /ב/4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/10002. הוראות תכנית ממ/10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/10002
23/05/2012	4234	6420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	ממ/3154
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו.	שינוי	ממ/3180
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	ממ/950
10/03/2020	4877	8734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	427-0419887
30/09/2014	27	6888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	שינוי	427-0139089



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל אור גיראר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גל אור גיראר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב להעמדת הבנין ולמפלס ה-0.00	10: 45 01/12/2020	גל אור גיראר	09/06/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח סביבתי מחייב לעקרונות התכנון הנופי	10: 16 08/12/2020	נמרוד אמדו	19/07/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחנייה	12: 34 07/09/2020	אבירם אגאי	01/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	09: 59 11/06/2020	ברני גטניו	09/03/2020	1	1: 500	מחייב	מצב מאושר

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

**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
מנהל תכנון	פרטי	איתי שפיצר		י.ח. דימרי בניה ופיתוח	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9939095	itai@dimri. co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.דמרי בניה ופיתוח בע"מ	נתיבות	(1)	1	08-9939000		YH@dimri.co.il

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גל אור ג'ראר		גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900	03-7294900	gerar@gf2005 .co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	12	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		הבונים	(1)				office@amad o.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	orenb@data map.com

(1) כתובת : מושב הבונים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

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**

מטרת התכנית הינה תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בינוי במגרש המגורים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת הצפיפות (יח"ד לדונם) ב 5.7% מ-94 יח"ד ל- 108 יח"ד. סה"כ תוספת של 14 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי ליח"ד, עפ"י סעיף 4.2.3.2, מתחם 3E לתוכנית המתאר הכוללנית.
2. תוספת קומות מ-17 קומות ל-24 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של הבניין מ-141 מ' ל-142 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 4.2.3.3, מתחם 3E לתוכנית המתאר הכוללנית.
3. שינוי הוראות פיתוח, בינוי אדריכלי ותכסית לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
4. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע עבור מועדון דיירים, עפ"י סעיף 62א (א) 9 לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת זיקת הנאה הולכי רגל ברוחב 5 מטר בדופן המזרחית לאורך השצ"פ לפי סעיף 62א (א) 19.
6. תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות-12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 40תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	14
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד
14	מגורים ד'

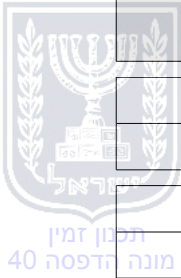
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,432	100
סה"כ	2,432	100

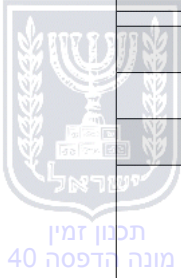
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,453.3	100
סה"כ	2,453.3	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פ תוכנית ממ/3154 על שינויה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1. גודל יח"ד ותמהיל דירות:</p> <p>א. שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. 14 יח"ד מסך יח"ד יהיו יח"ד קטנות, בשטח כולל של 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>ג. לפחות 10% מסך היח"ד תהיינה בנות 4 חדרים.</p> <p>ד. גובה בניין, מפלס הכניסה הקובע (שינוי במפלס הכניסה הקובעת בטווח של 0.5 מ' +/-) יותרו משיקולים כגון: ניקוז, נגישות וכו') ועקרונות התכנון הנופי.</p> <p>2. קומת הקרקע:</p> <p>א. יתוכנן מועדון דיירים בקומת הקרקע בשטח מינימלי של 100 מ"ר, במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ב. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן.</p> <p>ג. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו משותפים ולטובת דיירי הבניין בלבד, בתכנית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו: לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות חדרי אופניים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכו'.</p> <p>ד. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין, למעט מחסנים דירתיים בכפוף לסעיף מחסנים דירתיים לעיל.</p> <p>ה. גובה קומת לובי יהיה בין 4 מ' ל-6 מ' ברוטו.</p> <p>3. דירוג קומות עליונות:</p> <p>א. יתוכננו שתי קומות דירוג לפחות בקומות העליונות.</p> <p>ב. שטחה הבנוי של כל קומת דירוג יהיה עד 75% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>ג. לא יותרו חדרים על קומת הגג.</p> <p>4. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. שטח מחסן יהיה עד 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.2 מטר.</p> <p>ב. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול חלל רגלי ממ"ד ובלבד שהשטח המקסימלי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ג. מיקום מחסנים דירתיים יהיה בקומות המרתף או בקומת הכניסה במקבץ אחד.</p> <p>ד. יותרו מחסנים בקומות המגורים ובלבד שהקיר המפריד בין הדירה למחסן יהיה מבטון.</p> <p>5. ניתן להשתמש בזכויות עודפות (עיקרי) לטובת שטח מרפסות - 15 מ"ר המותרים למרפסת זיזית. לא ניתן לנייד זכויות אלו שנית לשטח עיקרי וכל שינוי יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>עקרונות התכנון הנופי:</p> <p>1. הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתוכנית העיצוב למתחם.</p> <p>2. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת מרתפים באזורי הגיגון בלבד. תותר הגבהת איזורי גיגון מעל מפלס המדרכות.</p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(4) 1296	5	2.5		7	(3) 24	(2) 78.5	108	40	8900	350	4740	(1) 12515	2432	14	מגורים	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. קו בנין תת קרקעי יהיה עד לגבול מגרש בכפוף להותרת שטחי חילחול כאמור בסעיף 6.3 (ניהול מי נגר)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים משותף, לשטחי הבניה שבטבלה יתווספו זכויות הבניה למרפסות בהתאם לטבלה זו.
- (2) גובה מבנה מירבי יהיה 141 מ' מעל פני הים, תותר תוספת של 1 מ', לרום הבנין..
- (3) קומת קרקע+23 קומות+גג טכני..
- (4) תוספת שטח עיקרי עבור גוזזטראות מקורות-12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבנין.



תכנון זמין  
הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>חניה</b>	
	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154, למעט תקן חניה ליח"ד קטנות הנוספות בתוכנית זו אשר יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מקומות חניה נגישים יחושבו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</p> <p>5. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר ככל האפשר את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון יינתן באמצעות אבן עלייה לרכב.</p> <p>6. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>רמפת כניסה לחניון תת-קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מטר מגבול המגרש.</p>	
6.2	<b>בניה ירוקה</b>	
	<p>הבניה תעשה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>	
6.3	<b>ניהול מי נגר</b>	
	<p>בהתאם לתמא 4/ב/34 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל לחילחול.</p>	
6.4	<b>סטיה ניכרת</b>	
	<p>1. שינוי בגובה הבניין ובמפלס 0.00 הקבוע יהווה סטייה ניכרת למעט שינויים בטווח 50 ס"מ אשר יותרו משיקולים; כגון ניקוז ונגשות.</p> <p>2. ניווד זכויות עבור מרפסות לשטח עיקרי בשנית יהווה סטיה ניכרת.</p>	
6.5	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>	
	<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה</p>	
6.6	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	
	<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. קומת הקרקע במלואה תרשם כשטח משותף לטובת דיירי הבנין.</p> <p>3. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לענין זיקת ההנאה לפי סעיף 6.7 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. חוות דעת אקוסטית</p>	
6.7	<b>זיקת הנאה</b>	
	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ- 5 מטר לעבר השצ"פ המרכזי, כמסומן בתשריט התוכנית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ישמש כשטח גינון ונטיעות, פיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154</p>	
6.8	<b>היטל השבחה</b>	
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40



תכנון זמין  
מונה הדפסה 40