

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0796110

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 6



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 6 למגורים כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012 ותכנית 427-0139089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה. התכנית באה להתאים את התכנון במגרשים אלו לתכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות הנושאים:

1. תוספת 9 יחידות דיור קטנות (בשטח עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר עיקרי, ללא תוספת שטחים.
2. שינוי מס' קומות וגובה בניין.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. ניוו 100 מ"ר עיקרי מתת-הקרקע לעל-הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 6

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
427-0796110

שטח התכנית  
2.081 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

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	186260
	קואורדינאטה Y	664280

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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 רמת הדר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	319	

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	6

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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
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 וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3154
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3180 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3180
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	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 וכל יתר הוראות תכנית 427-0139089 ממשיכות לחול.	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			גדעון גולומב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון גולומב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מחייב לעניין העמדת המבנה ומפלט ה-0.00	12: 59 01/11/2021	גדעון גולומב	31/10/2021	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח פיתוח מנחה	13: 01 01/11/2021	זהר דבורי	17/10/2021	1	1: 100	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה	13: 02 01/11/2021	אולגה צ'רנובסקי	10/10/2021	1	1: 200	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	16: 43 06/04/2021	גדעון גולומב	06/04/2021		1: 250	רקע	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
מר	פרטי	ניסים אחיעזרא		אחים דוניץ בע"מ חברה בניה והשקעות	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650	03-9673651	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ניסים אחיעזרא		אחים דוניץ בע"מ חברה בניה והשקעות	ראשון לציון	ז'בוטינסקי	65	03-9673650	03-9673651	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון גולומב		גולומב גדעון	ראשון לציון	רוטשילד		03-9667625		office@golo mbarch.co.il
	יועץ נופי	זהר דבורי			פתח תקוה	דיין משה	14	03-9229954	03-9229956	zoardvori444 4@bezeqint.net
	מודד	לאוניד לייפמן	832		פתח תקוה	(1)		03-9310021		



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה ותחבורה	יועץ תחבורה	אולגה צירנובסקי	71624	צירנובסקי יועצים בע"מ	ירושלים	הולצברג שמחה	24	077-3008498	077-3008497	olga.chernovs ky@gmail.co m

(1) כתובת : ת"ד : 9312.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 יחידות דיור קטנות, הגדלת מגוון הדירות בבניין, תוספת קומות, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור וקביעת הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-11.5%, מ-78 יח"ד ל-87 יח"ד. סה"כ תוספת של 9 יח"ד קטנות בשטח ברטו של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות ליח"ד, לפי תכנית כוללנית - מתחם 3E - סעיף 4.2.3.2
- ב. תוספת 2 קומות מ-22 קומות ל-24 קומות, לפי התכנית הכוללנית - מתחם 3E - סעיף 4.2.3.3
- ג. שינוי הוראות בינוי אדריכלי, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
- ד. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשטח התכנית לאורך השצ"פ מצד מערב, עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.
- ה. ניווד 100 מ"ר עיקרי מתת-הקרקע לעל-הקרקע לטובת מועדון דיירים לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
- ו. תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין) ובתנאי ששטח גזוזטרא לא יעלה על 14 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

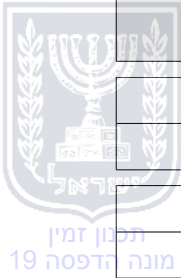
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	319
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
319	319

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,081	מגורים ד'
100	2,081	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,086.3	מגורים ד'
100	2,086.3	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית ממ/3154 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. קומת הקרקע:</p> <p>א. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו לשימוש דיירי הבניין, בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו לובי, מועדון דיירים בשטח מינימלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התכנון והבניה, חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן, גרעין, מעליות, מדרגות, אשפה, מחסנים וכד'.</p> <p>ב. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>ג. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא רפלקטיבית).</p> <p>ד. קומות מרתפי החניה ישמרו על כ-1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים בהתאם לעקרונות התכנון הנופי.</p> <p>2. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. שטח מחסן יהיה עד 6 מ"ר. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול חלל רגלי ממ"ד, ובלבד שהשטח המקסימלי לא יעלה על 8 מ"ר.</p> <p>ב. המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן במקבץ אחד.</p> <p>ג. קיר המפריד בין מחסן לדירה יהיה מבטון.</p> <p>ד. גובה מחסן יהיה 2.20 מ'.</p> <p>3. דירוג קומות עליונות:</p> <p>א. הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב. השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכסית הקומה מתחתיה.</p> <p>ג. הדירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד. שטח הקומות העליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית, למעט החללים הפנימיים.</p> <p>ה. לא תותר הבלטת מרפסות או נפחי בינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת, למעט במקרים נקודתיים בשל אילוצים תכנוניים.</p> <p>4. חדרים על הגג:</p> <p>לא יותרו חדרים על הגג.</p> <p>5. גודל יח"ד ותמהיל דירות:</p> <p>א. שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. לפחות 9 יח"ד מסך הדירות יהיו יח"ד קטנות בשטח כולל של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>ג. 10% מסך הדירות יוגדרו כדירות בנות 4 חדרים.</p> <p>6. תותר בניה של קומת ביניים מעל קומת הקרקע, המיועדת לשטחי שירות, מתקנים טכניים</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

4.1	מגורים ד'
	<p>ומחסנים פרטיים לדיירים.</p> <p>7. עקרונות התכנון הנופי: נספח הפיתוח יהיה בהתאם להוראות הפיתוח הנופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.</p>
ב	<p><b>חניה</b></p> <p>א. מיקום החניה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. ב. רמפת הכניסה לחניון התת-קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של כ-3 מ' מגבול המגרש. ג. חניות הנכים יחושבו מעבר לתקן ולא יוצמדו לדירות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	קו בנין (מטר)				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1044 (4)	5 (3)	2.5 (3)	7 (3)	7 (3)	4	25 (2)	87	87	35	7850	200	3660	(1) 10130	2081	319	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:

קו בניין תת קרקעי יהיה עד לגבול המגרש בכפוף להותרת 15% שטחים חדירי מים. ניתן להותר פחות מ-15% שטחים חדירי מים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (2) 25 קומות כדלקמן: ק. קרקע+קומת ביניים+22 קומות מגורים + קומת גג טכני.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבניין) ובתנאי ששטח גזוזטרא לא יעלה על 14 מ"ר..



תכנון זמין  
הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
<p>א. תקן החניה יהיה עפ"י תכנית ממ/3154, למעט תקן חניה עבור יח"ד הקטנות הנוספות בתכנית זו, אשר יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ב. מקומות חניה נגישים יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>ג. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</p> <p>ה. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר ככל האפשר אחר רציפות המדרכה לתנועת הולכי רגל. הפתרון יינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".</p> <p>ו. יש לבצע הכנות לטעינת רכבים חשמליים בחניות הפרטיות בהיקף של 10% מסך יחידות הדיור לכל הפחות.</p>	
<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
<p>בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>בהתאם לתמ"א/34/ב/4, יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד' אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.</p>	
<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
<p>שינוי בגובה הבניין ומפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת, למעט שינויים בטווח 50 ס"מ אשר יותרו משיקולים כגון ניקוז ונגישות.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תנאים למתן היתרי איכלוס</b>
<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.7 ובכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p>	
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. קומת הקרקע תירשם במלואה כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.</p> <p>3. חוות דעת אקוסטית.</p> <p>4. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6.7 זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה ועל חשבונם.</p> <p>5. תאום עם מחלקת תשתיות יהווה תנאי לבקשה להיתר. כל הזזת תשתיות תהיה על חשבון המבצע.</p>	
<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>א. תירשם זיקת הנאה לטובת מעבר הציבור ברוחב של כ-5 מ"ר לעבר השצ"פ המרכזי כמסומן בתשריט התכנית.</p> <p>ב. השטח המסומן בתכנית יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, ישמש כשטח גינון ונטיעות, פיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח</p>	



<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.7</b>
עבור מתקני תשתיות. ג. בתת הקרקע יותרו שימושים עפ"י תכנית ממ/3154.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

<b>6.8</b>	הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
------------	---

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>.7</b>
------------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 5 שנים.
-------------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19