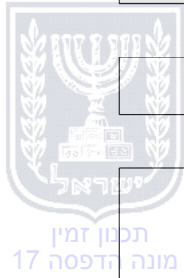


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0551226

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 17



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 17 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 יחידות דיור קטנות (בשטח 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר עיקרי.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי מס' קומות וגובה בניין.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת תכסית והעמדת המבנה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 17

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0551226

מספר התכנית

4.262 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	186108
	קואורדינאטה Y	664236
1.5.2 תיאור מקום	גובל ממערב לרחוב ז'בוטינסקי רחוב יצחק שמיר 14	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות:

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	315	

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

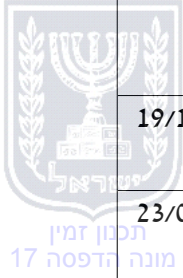
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1985		3282	הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10002
23/05/2012	4234	6420	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית ממ/ 3154.	שינוי	ממ/ 3154
12/03/2013	3487	6563	הוראות תכנית ממ/ 3180 יחולו על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180
31/03/1986		3317	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית ממ/ 950.	שינוי	ממ/ 950
30/09/2014	27	6888	תכנית זו גוברת על הוראות תכנית 427-0139089.	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			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב בנושאים המפורטים בסעיף 4.1.2 א (1) בלבד	18/03/2018	קיקה ברא"ז	18/03/2018	1	1: 500	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		25/03/2018	אבירם אגאי	25/03/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		20/03/2018	קיקה ברא"ז	18/03/2018	1	1: 500	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
	פרטי	אלקטרה השקעות		אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535685	03-7535685	eyalcoh@electra.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלקטרה השקעות		אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535685	03-7535685	eyalcoh@electra.co.il

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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכ	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422		office@kikabraz.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנסה תכנון תנועה ודרכים	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554444	aviram@dgsh.co.il
מודד	מודד	דורון כנען	711	כנען שירותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	(1)	2	04-8577380	04-8577379	DORI@cnaa.n.net

(1) כתובת : טירת הכרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 זיקות הנאה למעבר הציבור והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-14%, מ-100 יח"ד ל-114 יח"ד. סה"כ תוספת של 14 יח"ד קטנות בשטח של 80 מ"ר עיקרי ושירות ליח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ב) תוספת 3 קומות מ-20 קומות ל-23 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-138 מ' ל-139 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג) שינוי קווי בניין, על קרקעי קדמי מ-5 מ' ל-7 מ', צידי מ-7 מ' ל-10 מ', קווי בניין תת קרקעים הינם אפס, למעט קו בניין תת קרקעי אחורי (מערבי) של 3 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי ובכללם שינוי תכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ה) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ שלאורך רחוב ז'בוטינסקי ברוחב של כ-12.5 מ' עד 15 מ', עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	17	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	17
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ד'	17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,256	מגורים ד'
100	4,256	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,262.55	מגורים ד'
100	4,262.55	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	שימושים עפ"י הוראות תכנית ממ/3154 של שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לגבי הנושאים הבאים בלבד : העמדת המבנה במגרש, עקרונות התכנון הנופי ומפלס הכניסה הקובע (שינויים במפלס הכניסה הקובעת בטווח של 0.5 מ' (+/-) יותרו משיקולים כגון : ניקוז, נגישות).</p> <p>2. קומת הקרקע:</p> <p>א) השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו לשימוש דיירי הבניין בלבד, בתכנית של לפחות 40% משטח קומת הכניסה ויכללו לובי, מחסנים משותפים לרבות חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן, מועדון דיירים בשטח מינימלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התכנון והבניה, גרעין, מעליות, מדרגות, אשפה וכו'.</p> <p>ב) גובה קומת לובי יהיה בין 4 מ' ל- 6 מ' ברוטו.</p> <p>ג) בקומת הקרקע קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>א) המחסנים יותרו בקומות המגורים ובמרתפים בלבד.</p> <p>ב) 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>ג) גובה מחסן יהיה עד 2.2 מ' נטו.</p> <p>ד) המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן במקבץ אחד.</p> <p>ה) הקיר המפריד בין המחסן לדירה יהיה מבטון.</p> <p>4. דרוג קומות עליונות :</p> <p>א) יתוכנן דרוג של עד שלוש קומות עליונות, במסגרת הקומות המותרות.</p> <p>ב) השטח הבנוי בקומות הדרוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכנית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג) הדרוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד) שטח קומות עליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית, למעט החללים הפנימיים.</p> <p>ה) לא יותרו הבלטות מרפסות או נפחי בינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת, למעט במקרים נקודתיים בשל אילוצים תכנוניים.</p> <p>5. יותר חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות תכנית ממ/3180 ותוך שמירה על תכנית מקסימלית של הקומות המדורגות.</p> <p>6. עקרונות התכנון הנופי :</p> <p>א) יובטח מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל לתקרת המרתפים. תותרנה חריגות נקודתיות מהנחיה זו עקב אילוצים הנדסיים ותכנוניים.</p> <p>ב) פיתוח לאורך רחוב ז'בוטינסקי יעשה ע"י דרוג והשתלבות בפיתוח הנופי של הרחוב.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	7	10	10	23 (4)	74 (3)	114	30 (2)	10000	450	4980	13159 (1)	4262	17	מגורים ד'
אחורי	7													

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 אחורי (מערבי) שיהיה 3 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לשטחי הבניה שבטבלה יתווספו זכויות הבניה למרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו.
- (2) מתוכם 4% תכסית עבור חללים פנימיים לאורור הדירות בלבד.
- (3) גובה מבנה מירבי יהיה 139 מ' מעל פני הים.
- (4) 23 קומות כדלקמן: ק. קרקע + 21 קומות מגורים + קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב ז'בוטינסקי ברוחב של כ-12.5 מ' עד 15 מ', כמסומן בתשריט התכנית.

6.2

חניה

א. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154.

ב. תקן החניה עבור הדירות הקטנות הנוספות בתכנית זו יהיה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

ג. מקומות חניה נגישים יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

ד. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.

6.3

בניה ירוקה

בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.

2. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין רישום זיקת הנאה עפ"י המפורט לעיל בסעיף

6.1 ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונו.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תרשם זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.1 לעיל ובכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.

2. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.

6.6

היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

6.7

סטיה ניכרת

שינוי גובה הבניינים הקבוע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.

6.8

הנחיות מיוחדות

תותר בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס בקרקע, הקמת עוגנים זמניים-פולימריים בלבד

בעומק שלא יפחת מ-5 מ' מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזם והקבלן שחרור

העוגנים הזמניים או שליפתם. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נת"ע.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17