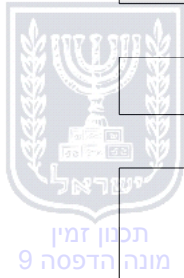


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0613661

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 11 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 13 יחידות דיור קטנות (בשטח עד 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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0613661

מספר התכנית

3.219 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 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	186249
	קואורדינאטה Y	664111
1.5.2 תיאור מקום	רחוב יצחק שמיר 9	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	325	

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	11

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

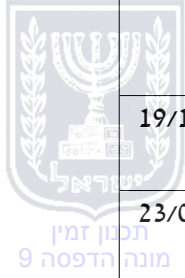
לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				קיקה ברא"ז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קיקה ברא"ז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית	1: 500		05/06/2018	קיקה ברא"ז	05/06/2018	מחייב בנושאים המפורטים בסעיף 4.1.2 א (1) בלבד	לא
תנועה	מנחה	1: 500		28/05/2018	אבירם אגאי	05/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/05/2018	קיקה ברא"ז	28/05/2018		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



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	גינדי ישראל		גינדי ישראל 2010 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6947947	03-6947949	eitane@gin dih.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל עזריאלי העגול קומה 34.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גינדי ישראל		גינדי ישראל 2010 בע"מ	תל אביב- יפו	(1)	132	03-6947947	03-6947949	eitane@gindih.co.il

(1) כתובת: מגדל עזריאלי העגול קומה 34.

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	03-6254421	office@kikab raz.co.il
	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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

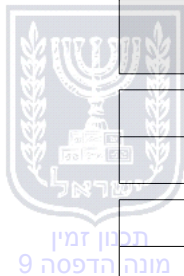
- (א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-14%, מ- 94 יח"ד ל- 107 יח"ד. סה"כ תוספת של 13 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי וממ"ד ליח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- (ב) תוספת 6 קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ- 147 מ' ל- 148 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- (ג) שינוי קווי בניין, על קרקעי קדמי מ-5 מ' ל-7 מ', אחורי מ- 2.5 מ' ל- 7.5 מ', צידי מ- 7 מ' ל- 8 מ'. קביעת קווי בניין תת קרקעיים, עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- (ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכסית המבנים, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- (ה) שינוי חלוקת שטחי בניה: 230 מ"ר מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל-מגורים, עפ"י סעיף 62א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
- (ו) ניווד 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- (ז) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ המרכזי מצפון, 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'	11	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	11



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,212	100

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,212	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,219.44	מגורים ד'
100	3,219.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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) הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב) השטח הבנוי בקומות הדרוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכנית הקומה שמתחתיה, מלבד קומת הדירוג הראשונה שיחושב משטח קומה טיפוסית.</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 פינוי 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) הפיתוח הנופי לאורך זיקת ההנאה הצפונית יעשה ע"י דרוג והשתלבות בפיתוח הנופי של השצ"פ המרכזי מצפון.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	7	7.5	8	8	25 (4)	107	30 (2)	8900	120	4740	12405 (1)	3212	11	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין תת קרקעי יהיה עד לגבול המגרש. מלבד קו בניין תת קרקעי קדמי שיקבע עפ"י סעיף 6.5 ס"ק 2 לעיל.

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 147 מ' מעל פני הים, תותר תוספת של 1 מ'.
- (4) 25 קומות כדלקמן: ק. קרקע+23 קומות מגורים+קומה טכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

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.

6.2

בניה ירוקה

בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.3

סטיה ניכרת

שינוי גובה הבניין הקבוע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.

6.4

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. רישום זיקת ההנאה כמפורט בסעיף 6.6 לעיל.
3. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. תיאום חתך הרחוב בתת הקרקע מול נת"ע. עם אישור תת"ל 70 ב' ניתן יהיה להגיע בתת הקרקע לגבול המגרש.
3. תרשם הערת אזהרה לעניין רישום זיקת ההנאה עפ"י המפורט בסעיף 6.6 ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

6.6

זיקת הנאה

סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ-5 מ' לעבר השצ"פ המרכזי (מצפון), כמסומן בתשריט התכנית.

6.7

היטל השבחה

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

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9