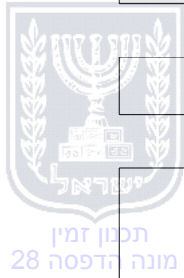


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0450676

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



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 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

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 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 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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	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 ההוראות בתכנית ממ/3154 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/3154
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3180. הוראות תכנית ממ/3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/3180
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/950 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/950
30/09/2014	27	6888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר ההוראות בתכנית ממ/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			ליאת איינהורן פנחס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליאת איינהורן פנחס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	יהיה מחייב לנושאים הבאים : גובה בניין, מפלס 0.00, העמדת המבנה, מס' קומות, עקרונות התכנון הנופי.	20/06/2018	גיראר גל-אור	20/06/2018		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		19/06/2018	עמי גוטליב	19/06/2018		1: 250	מנחה	תנועה
לא		13/05/2018	אריה פישמן	10/01/2017		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
	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 פישביין 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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

1. 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 והבנייה.
2. 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 והבנייה.
3. שינוי הוראות פיתוח, בינוי אדריכלי וצמצום תכסית לפי סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבנייה.
4. שינוי קווי בניין עיליים: קידמי מ-5 ל-7 מ' ואחורי מ-2.5 ל-7.5 מ' לפי סעיף 62א(א)4
5. קביעת זיקת הנאה בעורף המגרש לפי סעיף 62א(א)19
6. שינוי במספר מקומות חניה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	<p>הוראות בינוי</p> <p>1.נספח הבינוי יהיה מחייב לנושאים הבאים:</p> <p>גובה בניין, מפלס 0.00, העמדת המבנה, מס' קומות, עקרונות התכנון הנופי.</p> <p>2.דירוג קומות עליונות:</p> <p>א.יבוצע דירוג בתכנון 2 הקומות העליונות, הכל במסגרת הקומות המותרות.</p> <p>ב.שטח הקומות העליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית ויהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג.הדירוג יעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד.קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>ה.תותר בניית חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות ממ/3180 ושמירה על תכסית מקסימלית (בהתאם לסעיף ב') של הקומות המדורגות.</p> <p>ו.לא תותר הבלטת מרפסות או נפחי בינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת.</p> <p>3.מחסנים דירתיים:</p> <p>א.שטח מחסן מותר עד 6 מ"ר.</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.גובה מחסן 2.20 מ'.</p> <p>ד.המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן כמקבץ אחד.</p> <p>ה.ניתן יהיה להצמיד בקיר משותף את מחסני הדיירים לדירות ובלבד שהקיר המפריד יהיה מבטון.</p> <p>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 שסך המחסנים המוצעים לא יעלה על מספר הדירות בבניין.</p> <p>4.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 בלבד ולטובת דיירי הבניין (למעט מחסנים דירתיים בכפוף לסעיף מחסנים דירתיים לעיל). בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו:</p> <p>לובי כניסה, מחסנים משותפים לרבות לאופניים, 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.קומת הקרקע תהיה בגובה של 4-6 מ'.</p> <p>5.מפלס 0:00 מחייב בהתאם למסומן בנספח הבינוי. תותר חריגה בגובה של עד 0.50 מ' בשל</p>



4.1	מגורים ד'
	שיקולי ניקוז ונגישות.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>עקרונות התכנון הנופי:</p> <p>1. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת מרתפים.</p> <p>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.</p>



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	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי
7		7	(2)	36	111	30	868.6	27038	8900	450	4740	(1) 12948	3111	1	מגורים ד'	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 נתי"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 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

1. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154, תקן חניה ליח"ד 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 שתתקבל החלטה משותפת להקמת רמפה משותפת לשני בניינים גובלים, תירשם זיקת מעבר הדדית בטאבו.

6.2**בניה ירוקה**

הבניה במתחם תעשה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה ועפ"י החלטת הוועדה 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 להלך על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. במידה ומוצעת רמפה משותפת לשני מגרשים גובלים יש להגיש את הסכמת השכן הגובל.

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 בתיאום מול נת"ע.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור תכנית זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28