

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0714758

מגרש 15A - שינוי לתכנית ממ/3154 - משולש דרומי



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 15A שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012 ותכנית גש/מק/3154 לאיחוד וחלוקה משנת 2014.

מטרת התכנית להתאים את התכנון במגרש למסמך המדיניות ותכנית העיצוב שאושרו בוועדה המקומית למתחם "המשולש הדרומי" שהינו עתודת הקרקע הזמינה והעיקרית של העיר.

התכנית בסמכות מקומית קובעת הנחיות בנושאים הבאים:

1. תוספת יחידות דיור - שינוי תמהיל דירות על מנת לתת מענה לאוכלוסיה מגוונת, לרבות אוכלוסיה צעירה ע"י תוספת יח"ד קטנות בנות 3 חדרים. מס' יח"ד במגרש יחושב לפי שטח דירה ממוצעת של 115 מ"ר עיקרי
2. תוספת קומה
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב
4. שינוי קווי בנין
5. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בצד המזרחי של המגרש



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 15A - שינוי לתכנית ממ/3154 - משולש דרומי

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0714758

1.2 שטח התכנית 2.208 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	186325
קואורדינאטה Y	664225

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון למגרש מבנה ציבור-אולפנה אמי"ת ואולם ספורט עירוני, בצד דרום ומערב למגרש רחוב ליפקין שחק אמנון, בצד מזרח מבנה מגורים מגרש 15B.

**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**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ליפקין שחק אמנון	גבעת שמואל

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	337	

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 23



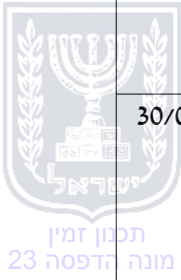
תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/09/2014	27	6888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0139089 ממשיכות לחול.	שינוי	427-0139089
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 3180
23/05/2012	4234	6420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 3154
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
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 950



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהונתן פיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהונתן פיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב להעמדת הבניין ולמפלס ה-0.00	12: 23 09/02/2020	יהונתן פיק	06/02/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעקרונות התכנון הנופי	12: 25 09/02/2020	נגה אלטר	06/02/2020	1	1: 100	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא		12: 25 09/02/2020	דוד בז'רנו	09/02/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		16: 30 05/01/2020	יהונתן פיק	30/12/2018	1	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	משה בן גירה		ארמונות חן קבלנות בניין 2000 בע"מ	יבנה	הירמוך	1	08-9439991	08-9439943	iris@armonot.co.il
	פרטי	מרדכי קופרלי		קופרלי ושלוס השקעות בע"מ	חולון	המרכבה	31	08-9439991		iris@armonot.co.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה בן גירה		ארמונות חן קבלנות בניין 2000 בע"מ	יבנה	הירמוך	1	08-9439991	08-9439943	iris@armonot.co.il
בעלים		מרדכי קופרלי		קופרלי ושלוס השקעות בע"מ	חולון	המרכבה	31	08-9439991		iris@armonot.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יהונתן פיק		פיק אדריכלים	בני ברק	כנרת	5	03-6777114		yoni@pick-arch.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית נוף	יועץ נופי	נגה אלטר		אלטר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	072-3214532		secretary@alter-noga.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9721106		david_bez@bezeqint.net
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

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 קומה, קביעת הוראות בינוי, שינוי קו בניין.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) בכ 10%, מ-74 יח"ד ל-81 יח"ד, תוספת 7 יח"ד קטנות של 3 חדרים בשטח עד 80 מ"ר עיקרי ושירות. סך יח"ד נקבע לפי חישוב שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר עיקרי, עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה

2. תוספת קומה מ-22 קומות ל-23 קומות במסגרת סך הגובה המותר לבנין-84 מ' ממפלס הכניסה עד למפלס המירבי, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה

3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה

4. שינוי קו בנין קדמי לרחוב למרפסות- ל-3 מ'. קו קדמי לבנין עצמו ללא שינוי-5 מ', עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה

5. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בצד המזרחי של המגרש ברוחב 1.5 מ', עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 23תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
15A		מגורים ד'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
15A	מגורים ד'	זיקת הנאה למעבר רגלי
15A	מגורים ד'	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,208	מגורים ד'
100	2,208	סה"כ

##### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,216.13	מגורים ד'
100	2,216.13	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים עפ"י תכנית ממ/3154 על שינוייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גודל יח"ד ותמהיל דירות :  שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי. (ממוצע שטח דירה עיקרי ושירות יהיה 127 מ"ר). התכנית כוללת תוספת 7 דירות קטנות למגרש ובסה"כ 81 דירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>2. מחסנים דירתיים :  א. המחסנים יותרו בקומות המגורים ובמרתפים בלבד.  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.  ג. גובה מחסן יהיה 2.2 מ'.  ד. המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן במקבץ אחד.  ה. קיר המפריד בין מחסן לדירה יהיה מבטון.</p> <p>3. גובה ומס' קומות :  א. הקומות העליונות בבניין יתוכננו בדירוג-לפחות 2 קומות עליונות ובעדיפות 3 הקומות העליונות. שטחה הבנוי של כל קומת דירוג יהיה עד 75% מהקומה שמתחתיה.  ב. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.  ג. חדרים על הגג בכפוף להוראות ממ/3180.  4. הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.  5. קומת כניסה :  א. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'.  ב. שטח החלל הציבורי יהיה בתכנית של לפחות 40% משטח קומת הכניסה (כולל מחסנים משותפים, גרעין הבניין- מעליות, מדרגות, מועדון דיירים, חדר אשפה וכד')  ג. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא זכוכית רפלקטיבית).  ד. קומת העמודים" תעוצב תוך הדגשת המשכיות של קירות הראשיים עד למפלס האדמה.  ה. יתוכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב.  ו. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש על פי תקן.  ז. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים בהתאם לעקרונות התכנון הנופי.  6. חניה וכניסה לחניה :  א. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

מגורים ד'	4.1
<p>ב. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובהליך איחוד מגרש על פי חוק.</p> <p>ג. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תתחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ד. חניות נכים יחושבו מעבר לתקן הנדרש ולא יוצמדו לדירות.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2) 5	7	7	5.5	4	(1) 23	84	81	40	20725	7450	300	3630	9345	2216	15A	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	15A	(3) 972

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

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

- (1) קומת כניסה+21 קומות+גג טכני/חדרים על הגג.
- (2) קו קדמי לבנין 5 מ', קו קדמי עילי למרפסות 3 מ'..
- (3) זכויות הבניה למרפסות יהיו בנוסף לשטחי הבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו - 12 מ"ר לדירה..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>
<p>1. תקן החניה יהיה ע"פ תכנית ממ/3154- למעט התקן עבור יח"ד קטנות שיהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מקומות חניה נגישים, אשר יחושבו מעבר לתקן לדירות, וחניות עבור אופנועים ואופניים יהיו ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>3. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</p> <p>4. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון ינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".</p>	

<b>6.2</b>	<b>בניה ירוקה</b>
מבנה המגורים יעמוד בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה.	

<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
בהתאם לתממא/34/ב/4 יותרו לפחות 15% שטחי חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחילחול.	

<b>6.4</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
שינוי בגובה הבנין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת. שינויים בטווח 0.5 מ' יותרו משיקולים כגון ניקוז, נגישות.	

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965	

<b>6.6</b>	<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, למעט מחסנים פרטיים.</p> <p>3. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סי' 6.7 להלן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>	

<b>6.7</b>	<b>זיקת הנאה</b>
<p>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.</p> <p>בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

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

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23