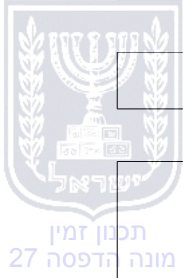


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0595496

מגרש 13 - שינוי לתוכנית 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 13 שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ובתכנית 427-0139089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה.

התכנית באה להתאים את התכנון במגרש 13 לתכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי לרבות הנושאים הבאים:

1. תוספת 14 יחידות דיור קטנות (בשטח 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר.
2. שינוי מס' קומות וגובה בניין.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

מגרש 13 - שינוי לתוכנית ממ/3154 - משולש דרומי

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

427-0595496

מספר התכנית

3.211 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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	186187
	קואורדינאטה Y	664220
1.5.2 תיאור מקום	רח' יצחק שמיר	

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל			

שכונה המשולש הדרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	318	

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	13

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/950 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/950
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
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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/3180. הוראות תכנית ממ/3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/3180
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			שגיא מורשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שגיא מורשטיין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11: 16 23/09/2019	שגיא מורשטיין	23/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב להעמדת הבניין ולמפלס ה-0.00.	10: 38 12/03/2020	שגיא מורשטיין	12/03/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 50 11/03/2020	דוד בז'רנו	11/03/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח מחייב חלקית - מחייב לעקרונות התכנון הנופי	08: 38 12/03/2020	פרח כהן	08/03/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	פיתוח סביבתי

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	דני סווירי		ליה ויקטוריה בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gin-di-group.com
	פרטי	אהוד שרביט		תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7775982		udis@tidhar.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני סווירי		ליה ויקטוריה בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gindi-group.com
פרטי	אהוד שרביט		תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ	רעננה	התדהר	14	09-7775982		udis@tidhar.co.il

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
אדריכל	עורך ראשי	שגיא מורשטיין	118005	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים בע"מ	רמת גן	החילוון	3	03-6123040	03-6123050	sagi@blk.co.i
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9721106	08-9721107	david_bez@b ezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	פרח כהן	057900235		רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	03-7511211	yuvalp6@bez eqint.net
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א). הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-4.36%, מ-94 יח"ד ל-108 יח"ד, 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 קומות מ-19 קומות ל-24 קומות, וכן תוספת 8 מטר לגובה הבניין (גובה מבנה עד 80 מ' מעל הכניסה הקובעת), עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה.

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 הגובל למגרש ממזרח, עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.

ה). ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף, עפ"י סעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.

ו). תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבניין) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	13	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	13
קו בנין עילי	מגורים ד'	13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,211	100
סה"כ	3,211	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,222.86	100
סה"כ	3,222.86	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



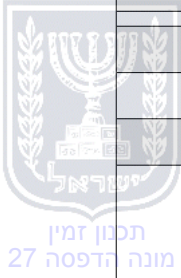
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 בניוי</p> <p>1. גודל יח"ד ותמהיל דירות:</p> <p>א. שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. 14 יח"ד מסך יחה"ד יהיו יח"ד קטנות, בשטח כולל של 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>ג. 10% מסך מיחה"ד יהיו דירות בנות 4 חדרים.</p> <p>2. קומת הקרקע:</p> <p>א. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא זכוכית רפלקטיבית).</p> <p>ב. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים בהתאם לעקרונות התכנון הנופי.</p> <p>ג. יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית, בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>ד. יתוכננו חדרי אופניים ו/או מתקני אופניים כנדרש על פי תקן.</p> <p>ה. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, בתכנית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו מחסנים משותפים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'.</p> <p>ו. קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>3. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. יותרו מחסנים דירתיים בקומת הקרקע, קומות המגורים ובמרתפים.</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 2.2 מ'.</p> <p>ד. המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן במקבץ אחד.</p> <p>ה. קיר המפריד בין מחסן לדירה יהיה מבטון.</p> <p>4. חדרים על הגג בכפוף להוראות ממ/3180.</p> <p>5. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p> <p>6. עקרונות התכנון הנופי:</p> <p>הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.</p>



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
(7) 5	(6) 2.5	(5) 7	(4) 7	4	(3) 24	(2) 80	108	40	26459	8900	350	4740) 12469 (1	3211	13	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	13	(8) 1296

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:

א. קוי בנין למרתפים יהיו עד גבול המגרש בכפוף להותרת שטחי חלחול כאמור בסעיף 6.3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (2) 145 מ' מעל פני הים. כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) קומת כניסה + 23 קומות + גג טכני / חדרים על הגג.
- (4) דרומי.
- (5) צפוני.
- (6) מזרחי, כלפי שצ"פ.
- (7) מערבי.
- (8) שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>א. תקן חניה יהיה ע"פ תכנית ממ/3154, למעט תקן חניה עבור יח"ד הקטנות הנוספות בתכנית זו, אשר יהיה על פי תקף 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 על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.</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, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון יינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".</p> <p>ו. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>ז. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובהליך איחוד מגרש על פי חוק.</p> <p>ח. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>בהתאם לתמא/34/ב/4 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחילחול.</p>
6.4	תנאים למתן היתרי בניה	<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. חוות דעת אקוסטית (תנתן גם התייחסות לנושא הבריכות בקומות העליונות).</p> <p>3. קומת הקרקע במלואה תרשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.</p> <p>4. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p>
6.5	היטל השבחה	<p>הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.</p>
6.6	סטיה ניכרת	<p>שינוי בגובה הבניין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת, למעט שינויים בטווח 50 ס"מ, אשר יותרו משיקולים כגון ניקוז ונגישות.</p>
6.7	זיקת הנאה	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ- 5 מטר לעבר השצ"פ המרכזי, כמסומן בתשריט התוכנית.</p> <p>2. השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ישמש כשטח גינון ונטיעות, פיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.</p> <p>3. בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154.</p>



תנאים למתן היתרי איכלוס	6.8
1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה. 2. רישום זיקת ההנאה כמפורט בסעיף 6.7.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27