

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0825745

מגרש 7 - 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 7 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 7 לתכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי לרבות הנושאים הבאים:

1. תוספת 15 יחידות דיור (בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות) 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 ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 7 - שינוי לתוכנית ממ/3154 - משולש דרומי
		מספר התכנית	427-0825745
1.2	שטח התכנית		2.913 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) (5), 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	186485
	קואורדינאטה Y	664117

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	335	

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
7	427-0139089

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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 מ/מ/ 10002. הוראות תכנית מ/מ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/ 10002
23/05/2012	4234	6420	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ 3154 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ 3154
12/03/2013	3487	6563	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מ/מ/ 3180. הוראות תכנית מ/מ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מ/מ/ 3180
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	מ/מ/ 950
30/09/2014	27	6888	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מ/מ/ 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	14: 14 23/02/2020	שגיא מורשטיין	23/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב להעמדת הבניין ולמפלס ה-0.00.	13: 46 14/07/2020	שגיא מורשטיין	06/07/2020	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	13: 47 14/07/2020	דוד בז'רנו	13/07/2020	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח פיתוח מחייב חלקית - מחייב לעקרונות התכנון הנופי	13: 56 14/07/2020	פרח כהן	03/07/2020	1	1: 250	מנחה	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		חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gin-di-group.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דני סווירי		חן ואיתי גינדי ישראל בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-5751850	03-5751860	danny@gindi-group.com

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.il



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		
	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו		בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	(1)		08-9721106	08-9721107	david_bez@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ נופי	פרח כהן	057900235		רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	03-7511211	yuvalp6@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 1709 רעות 71908.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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-5.15%, מ-94 יח"ד ל-109 יח"ד, תוספת של 15 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות ליח"ד, לפי תכנית כוללנית- מתחם 3E, ס' 4.2.3.2.
- ב. תוספת קומות מ- 19 קומות ל- 25 קומות, וכן תוספת 5.5 מטר לגובה הבניין (גובה מבנה עד 81.50 מ' מעל הכניסה הקובעת), לפי תכנית כוללנית- מתחם 3E, ס' 4.2.3.3.
- ג. שינוי הוראות בינוי אדריכלי, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבנייה.
- ד. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בשטח התכנית לאורך השצ"פ הגובל למגרש מצפון מערב, עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבנייה.
- ה. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבנייה.
- ו. תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יח"ד בבניין) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	7	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	7
קו בנין עילי	מגורים ד'	7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,913	100
סה"כ	2,913	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,923.81	100
סה"כ	2,923.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



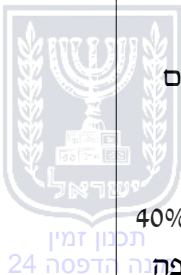
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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>הוראות בינוי</p> <p>1. גודל יח"ד ותמהיל דירות:</p> <p>א. שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.</p> <p>ב. 15 יח"ד מסך יחה"ד יהיו יח"ד קטנות, בשטח כולל של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>ג. 10 יח"ד מסך יחה"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. דירוג קומות עליונות:</p> <p>א. הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב. השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכנית הקומה מתחתיה.</p> <p>ג. הדירוג יעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד. מותר חדר על הגג בקומה חלקית (הקומות המדורגות בלבד) תוך שמירה על תכנית מקסימלית של הקומות המדורגות, במסגרת מניין הקומות המותרות בלבד. מבלי להוסיף זכויות.</p> <p>5. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p>



מגורים ד'	4.1
<p>6. עקרונות התכנון הנופי: הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.</p>	
<p>חניה חניה וכניסה לחניה: א. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. ב. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובהליך איחוד מגרש על פי חוק. ג. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש. ד. חניות נכים יחושבו מעבר לתקן הנדרש ולא יוצמדו לדירות.</p>	ב



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) 5	4	(3) 25	(2) 81.5	109	40	26596	8900	350	4740) 12606 (1	2913	7	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	7	1308 (8)

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. קווי 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) 147 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) קרקע + 24 קומות.
- (4) מזרחי.
- (5) מערבי.
- (6) צפוני, כלפי שצ"פ.
- (7) דרומי.
- (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 24

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

א. תקן חניה יהיה ע"פ תכנית מ/מ/3154, למעט תקן חניה עבור יח"ד הקטנות הנוספות בתכנית זו, אשר יהיה על פי תקף החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

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

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

ד. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.

ה. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון ינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".

6.2**בניה ירוקה**

בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.3**ניהול מי נגר**

בהתאם לתמא/34/ב/4 יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחילחול.

6.4**סטיה ניכרת**

שינוי בגובה הבניין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת, למעט שינויים בטווח 50 ס"מ, אשר יותרו משיקולים כגון ניקוז ונגישות.

6.5**תנאים למתן היתרי איכלוס**

1. בכפוף להוראות תכנית מ/מ/3154 על שינוייה.

2. רישום זיקת ההנאה כמפורט בסעיף 6.7.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

1. בכפוף להוראות תכנית מ/מ/3154 על שינוייה.

2. חוות דעת אקוסטית (תנתן גם התייחסות לנושא הבריכות בקומות העליונות).

3. קומת הקרקע במלואה תרשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.

4. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

5. תיאום עם מחלקת תשתיות יהווה תנאי לבקשה להיתר. כל הזזת תשתיות תהיה על חשבון המבצע (ולא ע"ח העירייה).

6.7**זיקת הנאה**

1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ- 5 מטר לעבר השצ"פ המרכזי, כמסומן בתשריט התוכנית.

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.

3. בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית מ/מ/3154.

6.8**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון

היטל השבחה	6.8
והבנייה התשכ"ה 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24