

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0793802

מגרש 20 - שינוי לתכנית ממ/3154-המשולש הדרומי.



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 20 כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ותכנית 427-0133089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה.



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

1. תוספת 7 יחידות דיור קטנות (בשטח 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי מס' קומות וגובה בניין.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת תכנית והעמדת המבנה במגרש.
7. 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

מגרש 20 - שינוי לתכנית ממ/3154-המשולש הדרומי.



**שם התכנית** 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0793802

3.433 דונם

**שטח התכנית** 1.2

תכנית מתאר מקומית

**סוג התכנית** 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

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

186133 קואורדינאטה X

664417 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גובל ממערב לרחוב ז'בוטינסקי ומדרום לרחוב גרינברג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	309	

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
20	427-0139089

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



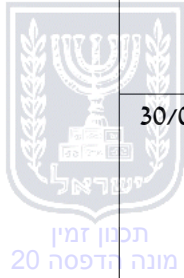
תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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 תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/4. הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
31/03/1986		3317	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	שינוי	ממ/ 950
19/12/1985		3282	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ממ/ 10002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קיקה ברא"ז				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קיקה ברא"ז		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה. מחייב להעמדת הבניין ולמפלס ה-0.00	15: 20 09/07/2020	קיקה ברא"ז	06/07/2020	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		11: 51 12/08/2020	פרח ויובל כהן	11/08/2020	1	1: 250	מנחה	פיתוח סביבתי
לא		15: 48 09/07/2020	עאדל בשארה	06/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 28 05/11/2019	קיקה ברא"ז	02/10/2019	1	1: 500	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			קטה אחזקות בע"מ	פתח תקוה	עוזר חיים	28	03-9738663	03-5167900	itaykata1@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קטה אחזקות בע"מ	פתח תקוה	עוזר חיים	28	03-9738663	03-5167900	itaykata1@ gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קטה אחזקות בע"מ	פתח תקוה	עוזר חיים	28	03-9738663	03-5167900	itaykata1@ gmail.com

**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	קיקה ברא"ז	36471	קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	לינקולן	20	03-6254422	03-6254421	office@kikab raz.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עאדל בשארה		בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה	טירה	(1)		09-7937186	09-7937186	bte_eng@bez eqint.net
	יועץ נופי	פרח ויובל כהן			רמת גן	תלפיות	4	03-7511211	03-7511211	yuvalp6@bez eqint.net
מודד	מודד	לאוניד לייפמן	11111	לייפמן לאוניד	פתח תקוה	פרישמן דוד	12	077-7945950		natalimoded @walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1416.



משרד  
תכנון  
וזמין  
הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 ושינוי גובה הבינוי, שינוי קווי בניין, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור, והוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-15% מ- 52 יח"ד ל- 59 יח"ד, תוספת של 7 יח"ד בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושרות ליח"ד, לפי תכנית כוללנית מתחם E3 סעיף 4.2.3.2.

ב) תוספת קומות מ-12 קומות ל-14 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה הבניין (גובה מבנה עד 111 מ' מעפ"י), לפי תכנית כוללנית מתחם E3 סעיף 4.2.3.3.

ג) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית המבנים, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.

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

ה) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ לאורך רחוב ז'בוטינסקי, עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.

ו) תוספת שטח עיקרי עבור גוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יחה"ד בבניין) ובתנאי ששטח גוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		20
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	20
רצועת מתע"נ	מגורים ד'	20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	3,433	100
סה"כ	3,433	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	3,446.01	100
סה"כ	3,446.01	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עפ"י הוראות תכנית ממ/3154 של שינוייה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. העמדת המבנה וכניסת הולכי רגל לבניין יהיו לכיוון רחוב גרינברג.</p> <p>2. כניסה לרכב מכיוון דרום.</p> <p>3. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לגבי הנושאים הבאים בלבד: העמדת המבנה במגרש, עקרונות התכנון הנופי ומפלס הכניסה הקובע.</p> <p>4. קומת הקרקע:</p> <p>א) השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו לשימוש דיירי הבניין בלבד, בתכסית של לפחות 40% משטח קומת הכניסה ויכללו לובי, מחסנים משותפים לרבות חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכו'.</p> <p>ב) גובה קומת לובי יהיה בין 4 מ' ל- 6 מ' ברוטו. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה, לא תותר זכוכית רפלקטיבית.</p> <p>ג) בקומת הקרקע קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>5. מחסנים דירתיים:</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>6. 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 הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג) הדרוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד) לא יותרו הבלטות מרפסות או נפחי פינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת, למעט במקרים נקודתיים בשל אילוצים תכנוניים.</p> <p>7. יותר חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות תכנית ממ/3180 ותוך שמירה על תכסית מקסימלית של הקומות המדרגות.</p> <p>8. תותר הקמת בריכת שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p> <p>9. 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) פיתוח לאורך רחוב ז'בוטינסקי יעשה ע"י דרוג והשתלבות בפיתוח הנופי של הרחוב</p>
<b>ב</b>	<b>חניה</b>

מגורים ד'	4.1
<p>א. מיקום רמפת ירידה למרתף יהיה כמסומן בנספח בינוי.                      ב. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p>	
<p><b>זיקת הנאה</b>                      סימון מהתשריט : <b>זיקת הנאה למעבר רגלי</b>                      השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, לאורך רחוב ז'בוטינסקי, 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</p>	ג



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 47	59	30	10000	350	3060	(1) 6819	3433	20	מגורים	מגורים ד'
7 (4)	7	10	10	14 (3)											

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. לשטחי הבניה שבטבלה יתווסף שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יחה"ד בבניין) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר. וזאת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים - התשע"א 2011).

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

- (1) כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (2) תותר תוספת של 1 מ' ללא הקלה.
- (3) 14 קומות כדלקמן: ק. קרקע+12 קומות מגורים+ קומה טכנית.
- (4) תותר הבלטת מרפסת עד 2 מ' בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה עפ"י המפורט בסעיף 6.6 להלן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום קומת הקרקע במלואה כשטח משותף לטובת כלל דיירי הבניין.
4. תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח וכן מתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע וקבלת אישורה ביחס למטרו המתוכנן.
5. לא תאושר תכנית המשנה קווי בניין אלא אם אינם פוגעים בהקמת המטרו ובהפעלתו. הקלות בקווי בניין יתואמו עם נת"ע.
6. לא תאושר הנחת תשתיות בתחום רצועת המטרו אלא בתיאום עם נת"ע.
7. לא יורשה שימוש בעוגנים בתחום יציאת המטרו.
8. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור של נת"ע.
9. תנאי למתן אישור להיתר יהיה הבטחה והוכחה חישובית לשביעות רצון נת"ע, ובהתאם להנחיות נת"ע שיופצו מעת לעת, שתכנון המבנה מעל תוואי המטרו לא יצריך שום פעולה של חיזוק של המבנה נשוא פנייה זו עקב כריית המנהרות.
10. יש לתאם עם חברת נת"ע כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט.

6.2

### תנאים למתן היתרי איכלוס

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

6.3

### חניה

- א. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154.
- ב. תקן החניה עבור דירות קטנות 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.
- ה. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.
- ו. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי רגל. הפיתרון ינתן ע"י 'אבן עליה לרכב'.
- ז. קו בניה תת קרקעי בצמוד לקו המטרו, יקבע לעת מתן היתר בניה בתיאום מול נת"ע.

6.4

### בניה ירוקה

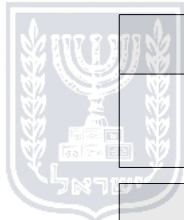
בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.5

### סטיה ניכרת

1. שינוי גובה הבניין הקבוע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.
2. שינוי בגובה הבניין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת לתכנית. שינוי בטווח ה-0.5 מ' יותרו משיקולים כגון ניקוז ונגישות.

<b>זיקת הנאה</b>	<b>6.6</b>
תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב ז'בוטינסקי ברוחב משתנה כמסומן בתשריט התכנית.	



<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.8</b>
1. יוותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים משטח המגרש, על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20