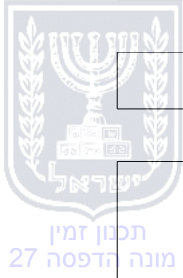


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0914796

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 1



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 1 למגורים כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ותכנית 427-0319089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה.
מטרת התכנית הינה התאמת התכנון במגרש 1 למסמך המדיניות, כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות הנושאים:
1. תוספת 8 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר עיקרי.
2. שינוי מספר קומות וגובה הבניין.
3. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.
4. העמדת המבנה במגרש.
5. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
6. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 1

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0914796

שטח התכנית 1.2
2.337 דונם

סוג התכנית 1.4
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	186425
קואורדינאטה Y	664150

1.5.2 תיאור מקום

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 רמת הדר החדשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	332	

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	1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916		16/08/2007
ממ/ 10002	כפיפות	הוראות תכנית ממ/10002 תחולנה על תכנית זו	3282			19/12/1985
ממ/ 3154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול.	6420	4234		23/05/2012
ממ/ 3180	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/3180 ממשיכות לחול.	6563	3487		12/03/2013
ממ/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	3317			31/03/1986
427-0419887	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 427-0419887. הוראות תכנית 427-0419887 תחולנה על תכנית זו.	8734	4877		10/03/2020
427-0139089	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0139089 ממשיכות לחול.	6888	27		30/09/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אילן פיבקו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אילן פיבקו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	הנספח מחייב לעניין קווי בניין ולמפלס ה 0.00	16: 41 01/02/2022	אילן פיבקו	18/07/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעקרונות התכנון הנופי	16: 42 01/02/2022	סוזנה וגנסברג	15/07/2021		1: 250	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	13: 31 27/02/2022	אבירם אגאי	22/03/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	08: 54 27/01/2022	דורי כנען	12/07/2020	1	1: 1250	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	השקעות אלקטרה		אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535685	03-7535685	NoamR@electra.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	השקעות אלקטרה		אלקטרה השקעות (1998) בע"מ	רמת גן	ז'בוטינסקי	7	03-7535685	03-7535685	NoamR@electra.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי קרקע פרטיים

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	אילן פיבקו	32117	אילן פיבקו אדריכלים	תל אביב- יפו	המגדלור	13	03-6812027		office@pivko.com
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	אבירם אגאי	36538	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		aviram@dgsh.co.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	סוזנה וגנסברג	016418	סוזנה - ליהוא אדריכלות נוף	רמת גן	תע"ש	8	03-7524065		su@lisu.co.il
מודד	מודד	דורי כנען	711	כנען שירותי הנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8577380		Dori@cnaan.net



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**

מטרת התכנית הינה התאמת התכנון למדיניות העירייה, באמצעות תוספת יח"ד קטנות ותוספת קומות, ללא שינוי בסך השטחים העיקריים, העמדת המבנה במגרש, קביעת הוראות בינוי וקביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת צפיפות מ 72 יח"ד ל 80 יח"ד, תוספת 8 יחידות דיור קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ברוטו, עפ"י תכנית המתאר הכוללנית, מתחם 3E, סעיף 4.2.3.2.

ב. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע עבור מועדון דיירים, עפ"י סעיף 62א (א) 9.

ג. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מטר בשטח התכנית לאורך השצ"פ הגובל למגרש מדרום מזרח, עפ"י סעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.

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

ה. תוספת 2 קומות מ-22 קומות ל-24 קומות, וכן תוספת של 1 מ' לגובה המירבי של הבניין, עפ"י סעיף 4.2:3.3, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה.

ו. תוספת שטח עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מספר יחידות הדיור 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

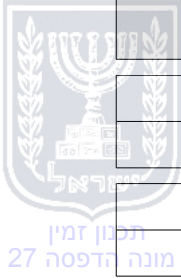
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,337	100
סה"כ	2,337	100

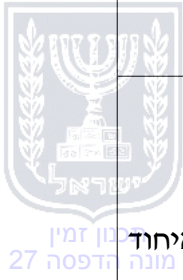
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,339.64	100
סה"כ	2,339.64	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים על פי הוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גודל יחיד ותמהיל דירות:</p> <p>א. 8 יחיד מסך יחידות הדיור תהיינה יחידות דיור קטנות, בשטח ברוטו שלא יעלה על 80 מ"ר.</p> <p>ב. שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.</p> <p>ג. לפחות 10% מסך יחידות הדיור יהיו דירות בנות 4 חדרים.</p> <p>2. קומת הקרקע:</p> <p>א. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'. דפנות המבואה לרוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא זכוכית רפלקטיבית).</p> <p>ב. השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו שטחים משותפים לטובת דיירי הבניין, בתכנית של לפחות 40% משטח הקומה, ויכללו: לובי כניסה, מועדון דיירים בשטח מינימלי של 100 מ"ר, מחסנים משותפים, חדרים אופניים, חדרי אשפה, מעליות, מדרגות וכיו"ב.</p> <p>ג. יתוכננו חדרי אופניים ו/או מתקני אופניים כנדרש על פי התקן.</p> <p>3. דירוג קומות עליונות:</p> <p>א. הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב. השטח הבנוי בקומת הדירוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכנית הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג. הדירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>4. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. יותרו מחסנים דירתיים במרתפים, בקומת הקרקע, בקומת הגלריה ובקומות המגורים.</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. בקומות המגורים, גובה מחסן יהיה 2.2 מ'.</p> <p>ד. המחסנים יתוכננו ללא חלונות ככל הניתן במקבץ אחד.</p> <p>ה. קיר המפריד בין מחסן לדירה יהיה קיר בטון.</p> <p>5. עקרונות התכנון הנופי:</p> <p>א. יובטח מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל לתקרת המרתפים. תותרנה חריגות נקודתיות מהוראה זו בשל אילוצים הנדסיים ותכנוניים.</p> <p>ב. הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.</p> <p>6. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p> <p>7. תותר הבלטת גוזזטראות מעבר לקו בניין בשיעור שלא יעלה על 10% מקו הבניין</p>

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



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

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	
קדמי	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	גודל מגרש כלי			
5	2.5	5	7	4	(3) 24	(2) 85	80	35	20709	7500	200	3660	(1) 9349	2339	1	מגורים	מגורים ד'



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מ"רפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
960 (4)	1	מגורים	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 100 מ"ר עבור מועדון דיירים.
- (2) גובה מבנה מירבי יהיה 145 מטר מעל פני הים.
- (3) 24 קומות כדלקמן: ק.קרקע + קומת גלריה + 21 קומות מגורים + קומה טכנית.
- (4) תוספת שטח עיקרי עבור גוזטראות מקורות (12 מ"ר ככול מסי' יח"ד בבנין) ובתנאי ששטח גוזטרה 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 החניה יהיה עפ"י תכנית ממ/3154.</p> <p>ב.תקן החניה עבור הדירות הקטנות הנוספות בתכנית זו יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ג.מקומות חניה נגישים יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ד.יתוכננו חניות אופניים ואופנועים עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>ה.מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</p> <p>ו.כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמור ככל האפשר על רציפות המדרכה להולכי הרגל, הפתרון יינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".</p> <p>ז. יש לבצע הכנות לטעינת רכבים חשמליים לכל יחידות הדיור.</p>
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 גובה הבניין הקבוע בתכנית זו, במפלס ה 0.00, יהווה סטיה ניכרת, למעט שינויים בטווח 50 ס"מ, אשר יותרו משיקולים כגון: ניקוז ונגישות.
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. רישום זיקת ההנאה במפורט בסעיף 6.7.</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<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. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. תיאום עם מחלקת תשתיות יהווה תנאי לבקשה להיתר. כל הזות תשתיות תהיה על חשבון המבצע (ולא ע"ח העירייה).</p>
6.7	זיקת הנאה	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ-5 מטר לעבר השצ"פ במרכזי, כמסומן בתשריט התכנית.</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>

	6.8
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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

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

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27