

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-1165158

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי"- מגרש 2



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 2 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 2 למסמך המדיניות, כפי שאושר על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות הנושאים:

1. תוספת 10 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר עיקרי.
2. שינוי מספר קומות.
3. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.
5. קביעת הוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי"- מגרש 2

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית**  
שם התכנית

מספר התכנית 427-1165158

**1.2 שטח התכנית**  
2.219 דונם

**1.4 סיווג התכנית**  
סוג התכנית תכנית מפורטת

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
קואורדינאטה X	186375
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

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	ליפקין שחק אמנון		

רמת הדר החדשה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק	331	

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	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
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			דורון גולדוסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון גולדוסר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	13: 34 06/12/2022	דורון גולדוסר	05/12/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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			נמדר בתים בע"מ- יזמות בניה	פתח תקוה	אודם	11	03-5744440	03-5744761	office@namdar-batim.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			נמדר בתים בע"מ- יזמות בניה	פתח תקוה	אודם	11	03-5744440	03-5744761	office@namdar-batim.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון גולדוסר	37516	גולדוסר אדריכלים בע"מ	פתח תקוה	בן צבי יצחק	10	03-9327029		office@goldareh.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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, קביעת הוראות בינוי וקביעת זיקת הנאה למעבר הציבור.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

1. הגדלת צפיפות מ 74 יח"ד ל- 84 יח"ד, תוספת 10 יחידות דיור קטנות בשטח שלא יעלה על 80 מ"ר ברוטו, עפ"י תכנית המתאר הכוללנית, מתחם 3E, סעיף 4.2.3.2.
2. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע עבור מועדון דיירים בהתאם להוראות הבינוי.
3. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל ברוחב 5 מטר בשטח התכנית לאורך השצ"פ הגובל למגרש מדרום מזרח, עפ"י סעיף 62 א(א)19 לחוק התכנון והבניה.
4. קביעת הוראות בינוי אדריכלי, עפ"י סעיף 62 א(א)5 לחוק התכנון והבניה.
5. תוספת שתי קומות מ-22 קומות ל-24 קומות בהתאם להוראות הבינוי.
6. 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 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

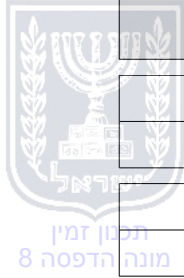
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	2
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
2	2

#### 3.2 טבלת שטחים

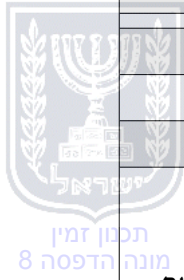
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,219	100
סה"כ	2,219	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,227.7	100
סה"כ	2,227.7	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><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. גודל יחיד ותמהיל דירות:</p> <p>א. 10 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 לרחוב 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 הדיור יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב. השטח הבנוי בקומת הדיור יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח תכנית הקומה שמתחתיה:</p> <p>ג. הדיור יעשה 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>



מגורים ד'	4.1
<p><b>חניה</b></p> <p>חניה וכניסה לחניה:</p> <p>א. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בתכנית העיצוב האדריכלי.</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>	<p>ב</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
5	2.5	7	7	4	(3) 24	(2) 87	84	35	21068	7500	200	3660	(1) 9708	2219	2	מגורים	מגורים ד'



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
מגורים ד'	מגורים	2	1008 (4)

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 150 מטר מעל פני הים.
- (3) 24 קומות כדלקמן: קומת קרקע + קומת גלריה + 21 קומות מגורים + קומת טכנית.
- (4) 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 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 חניה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תקן החניה יהיה עפ"י תכנית ממ/ 3154.</li> <li>2. תקן החניה עבור הדירות הקטנות הנוספות בתכנית זו יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>3. מקומות חניה נגישים יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</li> <li>4. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים עפ"י הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבניה.</li> <li>5. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</li> <li>6. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמור ככל האפשר על רציפות המדרכה להולכי הרגל, הפתרון יינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".</li> <li>7. יש לבצע הכנות לטעינת רכבים חשמליים לכל יחידות הדיור.</li> </ol>	
	<p><b>6.2 בניה ירוקה</b></p> <p>בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.</p>	
	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>בהתאם לתמא 1/ יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחלחול.</p>	
	<p><b>6.4 סטיה ניכרת</b></p> <p>שינוי גובה הבניין הקבוע בתכנית זו, במפלס ה-0.00 יהווה סטייה ניכרת, למעט שינויים בטווח 50 ס"מ, אשר יותרו משיקולים כגון: ניקוז ונגישות.</p>	
	<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</li> <li>2. רישום זיקת ההנאה במפורט בסעיף 6.7.</li> </ol>	
	<p><b>6.6 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</li> <li>2. תנאי להגשת היתר בניה: אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י מהנדסת העיר. תכנית זו תכלול גם נספח נופי ונספח תנועה שיאושר ע"י יועץ התנועה.</li> <li>3. חוות דעת אקוסטית (תינתן גם התייחסות לנושא הבריכות בקומות העליונות).</li> <li>4. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי סעיף 6.7 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</li> <li>5. תיאום עם מחלקת תשתיות יהווה תנאי לבקשה להיתר. כל הזזת תשתיות תהיה על חשבון המבצע (ולא ע"י העירייה).</li> </ol>	
	<p><b>6.7 זיקת הנאה</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ-5 מטר לעבר השצ"פ המרכזי, כמסומן בתשריט התכנית.</li> <li>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.</li> <li>3. בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154.</li> </ol>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8