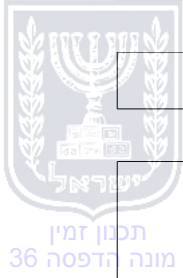


הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0849828

שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 15B



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 15B למגורים, כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ותכנית 427-0139089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה.

תכנית זו מטמיעה את תכנית העיצוב האדריכלי ומסמך הנחיות מדיניות לקביעת יח"ד קטנות, במטרה לעודד שינוי תמהיל הדירות במתחם כפי שאושר ע"י הועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי לרבות הנושאים הבאים:

- (1) קביעת 8 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח ממוצע של 115 מ"ר ליחידת דיור.
- (2) שינוי בגובה הבניין
- (3) קביעת הוראות בינוי
- (4) קביעת הנחיות מפורטות לנושא העמדה, עיצוב ופיתוח
- (5) ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.
- (6) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל
- (7) תוספת שטחי שרות תת קרקעים עבור חניות



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית ממ/3154 "משולש דרומי" - מגרש 15B

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 427-0849828

1.2 שטח התכנית
2.388 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	186400
קואורדינאטה Y	664225

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אמנון ליפקין שחק

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	338	

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	15B

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
ממ/ 10002	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו.	3282			19/12/1985
ממ/ 3154	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	6420	4234		23/05/2012
ממ/ 3180	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו.	6563	3487		12/03/2013
ממ/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	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.	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			גיראר גל-אור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיראר גל-אור		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח פיתוח סביבתי מחייב לעקרונות התכנון הנופי	18: 01 07/09/2022	נמרוד אמדו	07/09/2022	1		מחייב חלקית	פיתוח סביבתי
לא	נספח תנועה וחניה	17: 01 10/11/2022	אבירם אגאי	10/11/2022	1		מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	11: 47 05/07/2021	ברני גטניו	22/03/2020	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	(1)		י.ח. דימרי בניה ופיתוח	נתיבות			08-9939000		itai@dimri. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ירושלים 1 נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח. דימרי בניה ופיתוח	נתיבות		(1)	08-9939000		YH@dimri.co.il

(1) כתובת: ירושלים 1 נתיבות.

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	ג'ראר גל-אור	83970	גל אור פישביין אדריכלים	תל אביב- יפו	טברסקי	9	03-7294900		office@gf200 5.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	dgsh@dgsh.c o.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		הבונים	(1)	128	077-2018275		office@amad o.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@data map.com



תכניון זמין
מונה הדפסה 36



תכניון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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 תוספת יח"ד, קביעת יח"ד קטנות, תוספת קומות ללא שינוי בסך השטחים העיקריים, קביעת הוראות בינוי במגרש המגורים וקביעת זיקת הנאה לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 7 יח"ד מ-74 ל-81 יח"ד.

2. קביעת 8 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי ושרות ליח"ד, עפ"י סעיף 4.2.3.2, מתחם 3E לתוכנית המתאר הכוללנית.

3. קביעת גובה הבינוי בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית המאפשרת עד 25 קומות.

4. קביעת הוראות פיתוח, בינוי אדריכלי ותכסית לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.

5. ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע עבור מועדון דיירים בהתאם להוראות הבינוי.

6. קביעת זיקת הנאה הולכי רגל ברוחב 1.5 מטר בדופן המערבית של המגרש לפי סעיף 62א (א) (19)

7. תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות - 12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין

8. תוספת שטחי שרות תת קרקעי עבור חניות לדירות מכח התכנית הכוללנית סעיף 4.1.6, ס"ק 6.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36תכנון זמין
מונה הדפסה 36

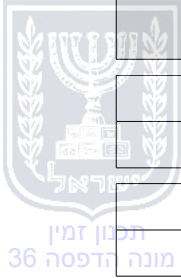
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ד'	15B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ד'	15B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ד'	2,388.05	100
סה"כ	2,388.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	2,388.05	100
סה"כ	2,388.05	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים ע"פ תכנית מ/מ/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. 8 יח"ד מסך יחה"ד יהיו יח"ד קטנות, בשטח כולל של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>ג. לפחות 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 החנייה ישמרו על מיני ימום 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 בתוכנית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ד. יתוכננו חדרי אופניים ו/או מתקני אופניים כנדרש ע"פ 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 המחסן 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. לא יותרו חדרים על הגג.</p> <p>5. ניתן יהיה להשתמש בזכויות עודפות (עיקרי) לטובת הגדלת שטחי המרפסות. לא ניתן יהיה לנייד זכויות אלה בשנית לשטח עיקרי וכל שינוי מכך יהווה סטייה ניכרת.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>6. עקרונות הנספח הנופי : הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתוכנית העיצוב למתחם.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>1. חניה וכניסה לחניה : א. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי. ב. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים בהליך 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>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5) 972	5	7	7	7	(4) 22	(3) 84	81	40	(2) 8200	200	3630	(1) 9359	2379	15B	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) השטח כולל 100מ"ר עבור שימושים ציבוריים בבנין, לשטחי הבניה שבטבלה יתווספו זכויות הבני למרפסות בהתאם לטבלה זו..
- (2) השטח כולל תוספת 750 מ"ר שטח שירות תת קרקעי עבור חניות..
- (3) גובה מבנה מירבי יהיה 84 מ' מעל הכניסה הקובעת, תותר תוספת של 1 מ' לרום הבנין..
- (4) קומת כניסה + 20 קומות + גג טכני.
- (5) תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יח"ד בבניין).

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס מ/מ/3154, תקן החניה ליחיד קטנות הנוספות בתוכנית זו יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מקומות חניה נגישים יחושבו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>4. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.</p> <p>5. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר ככל האפשר את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון יינתן באמצעות אבן עלייה לרכב.</p> <p>6. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p> <p>7. רמפת כניסה לחניון תת-קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מטר מגבול המגרש.</p> <p>8. יש לתכנן תשתית לטעינת רכבים חשמליים לחניות בבניין לכל יחידות הדיר.</p>
6.2	בניה ירוקה	<p>הבניה תעשה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.</p>
6.3	ניהול מי נגר	<p>בהתאם לתמ"א/1 יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחלחול.</p>
6.4	סטיה ניכרת	<p>1. ניווד זכויות עבור מרפסות לשטח עיקרי בשנית יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>2. סגירת מרפסות תהווה סטיה ניכרת</p>
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס	<p>1. בכפוף להוראות תכנית מ/מ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. רישום זיקת הנאה כמפורט בסעיף 6.7</p>
6.6	תנאים בהליך הרישוי	<p>1. בכפוף להוראות תכנית מ/מ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבנין.</p> <p>3. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לענין זיקת ההנאה לפי סעיף 6.7 ס"ק זיקת הנאה להלן, על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.</p> <p>4. חוות דעת אקוסטית.</p> <p>5. תיאום עם מחלקת תשתיות יהווה תנאי לבקשה להיתר, כל הזות תשתיות תהיה על חשבון המבצע (ולא על חשבון העירייה)</p> <p>6. תנאי להגשת היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 באישור מהנדסת העיר</p>
6.7	זיקת הנאה	<p>1. תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ- 1.5 מטר בדופן המערבית של המגרש, 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 מ/מ/3154</p>

	6.8
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

	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 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36