

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0849828

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

מרכז

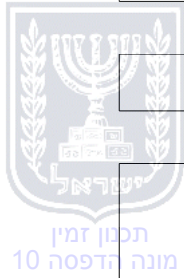
מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 לתוספת יח"ד קטנות, במטרה לעודד שינוי תמהיל הדירות במתחם כפי שאושר ע"י הועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי לרבות הנושאים הבאים:

- (1) תוספת 7 יחידות דיור קטנות (עד 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח ממוצע של 115 מ"ר ליחידת דיור.
- (2) שינוי מס' קומות וגובה הבניין
- (3) קביעת הוראות בינוי
- (4) קביעת הנחיות מפורטות לנושא העמדה, עיצוב ופיתוח
- (5) ניווד זכויות שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע לטובת מועדון דיירים משותף.
- (6) קביעת זיקת הנאה להולכי רגל



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

427-0849828

מספר התכנית

2.379 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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) (8), 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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ג'ראר גל-אור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ג'ראר גל-אור		תשריט מצב מוצע	לא
פיתוח סביבתי	מחייב חלקית		1	19/04/2021	נמרוד אמדו	11: 39 22/04/2021	נספח פיתוח סביבתי מחייב לעקרונות התכנון הנופי	כן
תנועה	מנחה		1	06/04/2021	אבירם אגאי	11: 36 22/04/2021	נספח תנועה וחניה	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	22/04/2021	ג'ראר גל-אור	11: 27 22/04/2021	נספח בינוי מחייב להעמדת הבניין ומפלס 0.00	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	22/03/2020	ברני גטניו	12: 26 24/03/2020	תשריט מצב מאושר	לא

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
מנהל תכנון	פרטי	איתי שפיצר		י.ח. דימרי בניה ופיתוח	נתיבות	(1)		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.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית		רחל ציפורה שמיר			תל אביב- יפו	(1)		03-6096563		
בעלים		אדר בק			תל אביב- יפו	(1)		03-6096563		
בעלים		טליה בק			תל אביב- יפו	(1)		03-6096563		
בעלים		עלמה בק			תל אביב- יפו	(1)		03-6096563		
בעלים		מניה רייף			תל אביב- יפו	(1)	31	03-6096563		

(1) כתובת: אחד העם 31 תל אביב.

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@gf2005.co.il dgsh@dgsh.co.il
	יועץ תחבורה	אבירם אגאי		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד		03-7554444	03-7554433	
	יועץ נופי	נמרוד אמדו	110782		הבוניים	(1)				office@amad.co.il
	מודד	ברני גטניו	570	דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000		orenb@datamap.com

(1) כתובת: מושב הבונים.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 קטנות, תוספת קומות, וקביעת הוראות בינוי במגרש המגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת הצפיפות (יח"ד לדונם) ב 10% מ-74 יח"ד ל- 81 יח"ד. סה"כ תוספת של 7 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי ליח"ד, עפ"י סעיף 4.2.3.2, מתחם 3E לתוכנית המתאר הכוללת.
- תוספת קומות מ-22 קומות ל-24 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של הבניין מ-149 מ' ל-150 מ' מעל פני הים, עפ"י עפ"י סעיף 4.2.3.3, מתחם 3E לתוכנית המתאר הכוללת.
- שינוי הוראות פיתוח, בינוי אדריכלי ותכסית לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק התכנון והבניה.
- ניוד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע עבור מועדון דיירים, עפ"י סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת זיקת הנאה הולכי רגל ברוחב 5 מטר בדופן המזרחית לאורך השצ"פ לפי סעיף 62א (א) (19)
- תוספת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות-12 מ"ר כפול מספר יח"ד בבניין



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

יעוד		תאי שטח
מגורים ד'		15B
סימון בתשריט		יעוד
זיקת הנאה למעבר רגלי		מגורים ד'
		תאי שטח כפופים
		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 ממ/3154 על שינוייה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. התוכנית כוללת תוספת של 7 יחידות שטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות ובסה"כ 81 יח"ד.</p> <p>2. גובה ומספר קומות:</p> <p>א. תותר תוספת של 1 מ' לרום הבנין.</p> <p>ב. תותר תוספת קומה למנין הקומות ותותר בניית חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות ממ/3180.</p> <p>ג. הקומות העליונות בבנין יתוכננו בדירוג ע"פ ההנחיות המרחביות.</p> <p>ד. יותרו שינויים בעלייה או ירידה של מפלס הכניסה הקובעת בטווח של 50 ס"מ.</p> <p>3. קומת הכניסה:</p> <p>א. השטחים הבנויים בקומת הכניסה יהיו משותפים ולטובת דיירי הבנין בלבד, בתכנית של לפחות 40% משטח הקומה (כולל מחסנים משותפים, גרעין הבנין, חדר אשפה וכיו"ב)</p> <p>ב. קומת הכניסה במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבנין</p> <p>ג. יתוכנן מועדון דיירים בקומת הכניסה בשטח מקסימלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתוכנית ובהתאם לחוק התכנון והבנייה.</p> <p>ד. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש ע"פ התקן</p> <p>ה. גובה מבואת הכניסה יהיה בין 4 מ' ל 6 מ'</p> <p>4. מחסנים דירתיים:</p> <p>א. מחסנים יותרו בקומות המגורים, קרקע, מרתפים וקומות ביניים.</p> <p>ב. שטח מחסן יהיה 6 לא יחרוג מ 6 מ'. תותר חריגה משטח המחסן בשל אילוצים תכנוניים כגון ניצול רגלי ממ"ד ובלבד שהשטח לא יעלה על 8 מ'.</p> <p>ג. גובה מינימאלי של מחסן יהיה 2.2 מ'</p> <p>5. ניתן להשתמש בזכויות עודפות (עיקרי ושירות) לטובת שטח מרפסות - שקול ל 15 מ"ר המותרים, לא ניתן לניידן שנית לשטח עיקרי וכל שינוי יהווה סטיג ניכרת ותירשם ההערה לפי סעיף 27 לענין זה.</p> <p>6. הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות פיתוח הנוף בתוכנית העיצוב למתחם</p>

4.1

מגורים ד'

ב

הוראות פיתוח

1. עקרונות תכנון הנוף:

א. מילוי אדמה של 1.5 מ' מעל תקרת מרתפים באזורי הגינון, כמוכן תותר הגבהת איזורי גינון מעל מפלס המדרכות.

ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי

המגרש מתקני החדרה כגון בורות ו/או תעלות חילחול אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש ובהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34

ג. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

ד. רמפת הכניסה לחניון תת-קרקעי תתחיל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.

ה. חניות נכים יחושבו מעבר לתקן הנדרש ולא יוצמדו לדירות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי				
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ד'	מגורים	15B	2379	9359 (1)	3630	200	7450	40	81	84 (2)	23 (3)	7	7	7	5	972

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) גובה מבנה מירבי יהיה 84 מ' מעל הכניסה הקובעת, תותר תוספת של 1 מ' לרום הבנין, תותר הנמכה ו/או הגבה של מפלס הכניסה (0.00) עד 50 ס"מ).
- (3) קומת כניסה קובעת + 21 קומות+גג טכני/חדר על הגג.

6. הוראות נוספות

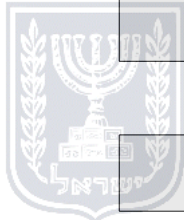
6.1	חניה
	<p>1. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154, למעט תקן חניה ליח"ד קטנות הנוספות בתוכנית זו אשר יקבע לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מקומות חניה נגישים יחושבו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>3. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על 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>רמפת כניסה לחניון תת-קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מטר מגבול המגרש.</p>
6.2	בניה ירוקה
	הבניה תעשה בהתאם לתקן 5281 לבנייה ירוקה ובהתאם להחלטת הועדה המקומית.
6.3	ניהול מי נגר
	בהתאם לתמא 4/ב/34 יותתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל לחילחול.
6.4	סטיה ניכרת
	<p>1. שינוי בגובה הבניין ובמפלס 0.00 הקבוע יהווה סטיה ניכרת למעט שינויים בטווח 50 ס"מ אשר יותרו משיקולים; כגון ניקוז ונגשות.</p> <p>2. ניווד זכויות עבור מרפסות לשטח עיקרי בשנית יהווה סטיה ניכרת.</p>
6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.</p> <p>2. קומת הקרקע במלואה תרשם 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>
6.6	תנאים למתן היתרי בניה
	בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
6.7	זיקת הנאה
	<p>1. תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור ברוחב של כ- 5 מטר לעבר השצ"פ המרכזי, 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 ממ/3154</p>
6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

