

עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדין להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

זיהוי התכנית				
מספר התכנית:	שם התכנית:	מגיש התכנית:	עורך התכנית:	
427-0613661	שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11	גינדי גרדנס	קיקה ברא"ז	
כתובת:				
יצחק שמיר 9				
גושים וחלקות:				
גוש: 6369 חלקה במלואה: 325				
עיקרי התכנית ומטרותיה				
מטרת התכנית		תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות, קביעת זיקות הנאה למעבר הציבור והוראות בינוי.		
עיקרי הוראות התכנית		התכנית באה להתאים את התכנון במגרשים אלו לתוכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות בנושאים: (א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-14%, מ-94 יח"ד ל-107 יח"ד. סה"כ תוספת של 13 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי וממ"ד ליח"ד. (ב) תוספת 6 קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-147 מ' ל-148 מ' מעל פני הים. (ג) שינוי קווי בניין על קרקעיים וקביעת קו בניין תת קרקעי. (ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית הבנוי. (ה) שינוי חלוקת שטחי בניה: 230 מ"ר מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל-ימגורים. (ו) ניווד 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע. (ז) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ המרכזי מצפון.		
תיאור פירוט של חלוקת התכנית				
יעד חלוקה	מס' יח"ד	שטח המגרשים בייצור		הערות
		דונם	%	
מגורים	13	3.219	100	
עיקרי השינויים בהשוואה למצב הקיים				
(א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-14%, מ-94 יח"ד ל-107 יח"ד. סה"כ תוספת של 13 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי וממ"ד ליח"ד, עפ"י סעיף 62א(8) לחוק התכנון והבניה. (ב) תוספת 6 קומות מ-19 קומות ל-25 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-147 מ' ל-148 מ' מעל פני הים, עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה. (ג) שינוי קווי בניין על קרקעיים וקביעת קו בניין תת קרקעי עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה. (ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית הבנוי, עפ"י סעיף 62א(5) לחוק התכנון והבניה.				

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843
כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

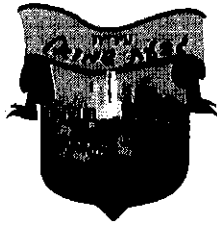
תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

(ה) שינוי חלוקת שטחי בניה: 230 מ"ר מ-יחידרי פעילות חברה וספורטי ל-ימגורים.	
(ו) ניוו 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע.	
(ז) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ המרכזי מצפון, עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.	
הערות לגבי עריכת התכנית	
1. הוראות התכנית- סעיף 2.2 עיקרי התכנית- יש להוסיף שינוי קווי בניין.	
2. סעיף 6.4 תנאי למתן היתרי אכלוס- תיקון ניסוח ס"ק 1.	
3. נספח תנועה- יש למספר את החניות. תוכנית הרקע של קומת הקרקע אינה תואמת למיקום רחבת כיבוי אש.	
4. תשריט מצב מאושר- סימון מיקום מגרש אינו תואם בקני"מ ובמיקום.	
5. נספח בינוי ופיתוח- יש להראות תכנון נופי של רצועת זיקת הנאה בתכנית קומת הקרקע.	
התייחסות לממצאים ולחידושים לשימושי	
לי"ר	
יחס לתכנון קהילתי	
שינוי ל: ממ/950, 427-0139089, ממ/3154. כפיפות ל: ממ/3180, ממ/100002	
התייחסות לתכנית המתאר המועילה (במסגרת) בכפוף להוראות	
תואמת מדיניות תכנון לעניין תוספת יחיד קטנות לצורך גיוון אוכלוסייה ומתן אפשרות לאוכלוסייה צעירה.	
התאמת התוכנית לתוכנית המתאר המחוזית	
תמ"מ 21/3	לי"ר
ממ/950	לי"ר
התאמת התוכנית לתוכנית המתאר הארצית	
תמ"א 3	לי"ר
תמ"א 4/2	הגבלת בניה ושימושי קרקע לשם מזעור סכנת ציפורים לתעופה.
תמ"א 18	התכנית אינה בתחום תמ"א 18
תמ"א 4א23	המגרש נמצא בתחום אזור א'- "אזור הנמצא במרחק אווירי של עד 300 מטרים מציר מתע"ן". תקן החניה עבור יחידות הדיוור המוצעות בכפוף לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשע"ו-2016.
תמ"א 3/ב/34	לי"ר
תמ"א 4/ב/34	התכנית שומרת על 15% שטחים חדירי מים או מתן פתרונות מתקני החדרה אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש.
תמ"א 35	המגרש בתחום מרקם עירוני.
	התכנית חורגת מצפיפויות הקבועות בלוח מס' 1 בתמ"א 35.

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843
כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

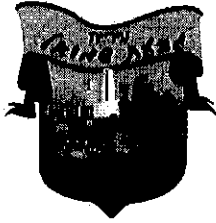
תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

בהתאם לסעיף 12.2.2 ניתן להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת ובתנאי שהתקיים התנאי כי הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת. שטח המגרשים המאושרים סטטוטורית כיום למגורים בלבד (נטו) עומד על 1,377 דונם. הצפיפות הממוצעת הקיימת ביישוב, קיימת ומאושרת, הנה: א. צפיפות נטו בנויה כיום (8,540 יח"ד) = 6.2 יח"ד/דונם נטו. ב. צפיפות נטו מאושרת סטטוטורית כלל יישובית (11,120 יח"ד) = 8.07 יח"ד/דונם נטו. בהתאם לכך נתן לאפשר את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית.		תמ"א 38	לי"ר
מטרת התוכנית: ליצור חנייה			
שימוש	נדרש ע"פ תדריך ההקצאות	מוצע בתכנית	הערות
חינוך, תרבות וחברה	לי"ר		
בריאות	לי"ר		
דת	לי"ר		
שטחים פתוחים	לי"ר		
עתודות / אחר	לי"ר		
מסגרות בדיקת התכנית לאור שיקולים תכנוניים			
התאמה לחזון העיר	תוספת יח"ד קטנות למגוון אוכלוסייה	החלטות העיקריים של התכנית	החלטות העיקריים של התכנית
כלכלת היישוב / הרשות	לי"ר		
השפעות חברתיות	מענה למגוון אוכלוסייה ובכללן אוכלוסייה צעירה		
תשתיות ותחבורה	לי"ר		
סביבה ונוף	לי"ר		
אחר			
חתימת אגף הנדסה ותשתית			
חוות דעת תכנונית			
רקע לדיון: התכנית מוגשת בהתאם למסמך מדיניות תכנון בתחום תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי שאושר בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.2.2016. תחום התכנית: מגרש 11 עפ"י ממ/3154, ו- 427-0139089 המשולש הדרומי.			

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843
כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

תכניות מאושרות:

1. ממ/3154- התכנית אושרה בוועדה המחוזית בשנת 2012, וקבעה במגרש בניין בן 19 קומות (כולל קומת קרקע וקומה טכנית על הגג), תכנית של 40%, הוראות בנייה, תנאים להיתר וכיוצא בזה.
2. 427-0139089 גש/מק/3154- תכנית איחוד וחלוקה (כוללת לוחות איזון והקצאה עבור תכנית ממ/3154) אושרה ב- 2014 בסמכות ועדה מקומית.

על פי תכניות מאושרות מותר במגרש: 12,075 מ"ר שטח עיקרי מעל כניסה קובעת ו-450 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה קובעת, 40% תכנית, 94 יח"ד, 19 קומות מעל הקרקע הכוללות קומות מגורים, קומת קרקע כפולה וקומה טכנית, קווי בניין- צדדיים- 7 מ', אחורי- 2.5 מ' וקדמי- 5 מ', גובה הבניין 147 מ' מעל פני הים.

3. תכנית עיצוב אדריכלי- אושרה בוועדה המקומית בישיבה מס' 2016002 מתאריך 24.2.2016. התכנית כוללת הנחיות עיצוב עירוני והעמדת בנייני מגורים, ובכלל זה מס' יח"ד בקומה, דירוג הקומות העליונות וכו'. כמו כן התכנית קובעת הנחיות בינוי ועיצוב בהתאם לנדרש בפרק ז' סעיף 4.3.14 בתב"ע ממ/3154.

4. מסמך מדיניות עבור שטח תוכנית ממ/3154 המשולש הדרומי- אושר בוועדה המקומית בישיבת ועדת משנה מס' 2016002 בתאריך 24.2.2016. מטרת המסמך עידוד שינוי תמהיל הדירות במתחם תוך אפשרות לתוספת יח"ד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, ובכללן אוכלוסייה צעירה. המסמך קבע הנחיות להגשת תוכנית לתוספת יח"ד במגרשים, על פי קריטריונים שקבעה הוועדה.

מוצע:

1. תוספת 13 יח"ד ל-94 המאושרות המחוות 14% תוספת יח"ד. סה"כ 107 יח"ד במגרש. תמהיל יח"ד לאחר התוספת המוצע:

- 13 דירות שלושה חדרים.
- 6 דירות ארבעה חדרים.
- 29 דירות חמישה חדרים.
- 59 דירות שישה חדרים.

2. קביעת גודל יח"ד מקסימלי ליח"ד החדשות- 80 מ"ר ברוטו (עיקרי ושרות), ושטח ממוצע לדירה 115 מ"ר.
3. מבוקש ניוו 330 מ"ר שטח עיקרי (המיועד ל-יח"ד פערות חברה וספורט) מתת הקרקע למעל הקרקע. מתוכם 100 מ"ר למועדון דירות ושינוי חלוקת שטחי הבניה של 230 מ"ר הנוספים ל- 'מגורים' על מנת להגיע לתוספת 14% יח"ד, תוך שמירה על ממוצע של 115 מ"ר ליח"ד, מתן חניות כנדרש ושמירה על הוראות הבינוי בכפוף לתכנית בינוי ועיצוב של תוכנית ממ/3154.

4. תוספת 6 קומות. סה"כ 25 קומות מעל הקרקע (הכוללות: קומת קרקע גבוהה, 23 קומות מגורים וקומה טכנית).

5. קביעת קו בניין תת קרקעי: קו בניין עד גבול מגרש מלבד קו בניין קדמי- 1 מ' לאור הנחיות חברת נת"ע. במידה ותאושר תת"ל 70' (המבטלת את תוואי הקו הסגול ברחוב יצחק שמיר) ניתן יהיה להגיע עד גבול מגרש קדמי.

שינוי קווי בניין מעל הקרקע: קדמי- 7 מ', אחורי- 7.5 מ', צדדיים- 8 מ'.

6. קביעת זיקת הנאה למעבר לציבור לאורך השצ"פ המרכזי (מצפון) ברוחב 5 מ'.

7. קביעת גובה בניין מקסימלי של 147 מ' מעל פני הים (גובה אבסולוטי) תוך מתן אפשרות לתוספת של עד 1 מ' בלבד.

8. כמו כן קובעת התכנית הוראות בינוי:

א. מס' דירות בקומה- 5 דירות.

ב. צמצום תכנית הבינוי ל-30%.

ג. העמדת המבנה על פי התשריט.

ד. קביעת גובה קומת קרקע בגובה 4-6 מ'.

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843

כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

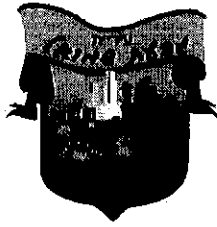
חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדין להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

ה. קביעת שטח החלל הציבורי בקומת הכניסה של לפחות 40% משטחה (כולל מחסנים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות וכדו') בכללם שטח של 100 מ"ר מועדון דיירים מתוך שטחים עיקריים המותרים מעל כניסה קובעת. 9. חניה- עבור 13 יח"ד החדשות: חניה אחת ליח"ד בכפוף לתקנות התכנון והבניה, התקנת מקומות חניה (תיקון) התשע"ו 2016. עבור 94 יח"ד קיימות שמירה על תקן חניה על פי תב"ע ממ/3154: שתי חניות ליח"ד. חניות הנכים יתוכננו על פי התקן וכן חניות אופניים ואופנועים.

לחמקיד בתנאים הבאים	לדחות מהסיבות הבאות
1. קבלת כתב שיפוי מיזם התוכנית ומכל בעלי הקרקע) במידה ולא הוגש ייפוי כוח הכולל התייחסות לנושא כתב השיפוי. 2. רישום הערת אזהרה בפועל בדבר כתב השיפוי. 3. אישור יועץ תנועה לנספח התנועה 4. התכנית חורגת מצפיפויות הקבועות בלוח מס' 1 בתמ"א 35. בהתאם לסעיף 12.2.2 ניתן להפקיד תכנית החורגת מהצפיפות המותרת ובתנאי שהתקיים התנאי כי הצפיפות הממוצעת ביישוב (קיימת ומאושרת) נמצאת בטווח הצפיפות המותרת, והצפיפות המוצעת בתכנית אינה משנה זאת. שטח המגרשים המאושרים סטטוטורית כיום למגורים בלבד (נטו) עומד על 1,377 דונם. הצפיפות הממוצעת הקיימת ביישוב, קיימת ומאושרת, הנה: א. צפיפות נטו בנויה כיום (8,540 יח"ד) = 6.2 יח"ד/דונם נטו. ב. צפיפות נטו מאושרת סטטוטורית כלל יישובית (11,120 יח"ד) = 8.07 יח"ד/דונם נטו. בהתאם לכך נתן לאפשר את תוספת יח"ד המוצעת בתכנית. 5. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות אגף ההנדסה ובהתאם לאמור להלן: א. שטח קומות עליונות לא יחרוג משטח קומה טיפוסית. ב. דירוג קומות עליונות - - הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו של שתי הקומות העליונות בלבד. - השטח הבנוי בקומות הדירוג יהיה בשטח מקסימאלי של 75% משטח תכסית הקומה שמתחתיה. - השטח הבנוי עבור קומה הדירוג הראשונה יחושב משטח קומה טיפוסית. - הדירוג ייעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מירבי עד הקומה האחרונה. - מותר חדר על הגג בקומה חלקית (הקומות המדורגות בלבד) תוך שמירה על תכסית מקסימלית של הקומות המדורגות, במסגרת מניין הקומות המותרות בלבד. מבלי להוסיף זכויות. ד. פיתוח נופי- נספח פיתוח יהיה מחייב לעניין חתכי הפיתוח הנופי. בנספח יוצג חתך המציג השתלבות הפיתוח הנופי לאורך השצ"פ המרכזי מצפון. קומות מרתפי החניה, ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים. ה. קומת הקרקע- - יש לתכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב. - יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש על פי תקן. - השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו ציבוריים לדיירי הבניין בלבד, בתכסית של לפחות 40% משטח הקומה ויכללו מחסנים משותפים, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכד'.	

עיריית גבעת שמואל, גוש עציון 11, מיקוד 54017 טל: 03-7266846, פקס: 03-7266843
כתובת אימייל: revital@givat-shmuel.muni.il



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

תאריך: 27 מאי, 2018
י"ג סיון, תשע"ח

חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית
(לפי סעיף 61 א (ג) (4) - טרם הדיון להפקדה)

מספר תכנית: 427-0613661 שם תכנית: שינוי לתכנית ממ/3154 "המשולש הדרומי" - מגרש 11

	<p>- קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>6. יינתן חו"ד יועץ ניקוז לפתרון התכנוני המוצע.</p> <p>7. אישור ניווד שטח 330 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע למעל הקרקע. מתוכם 100 מ"ר שטח עיקרי למועדון דיירים ו-230 מ"ר שינוי חלוקת שטחי הבניה מ-יחדרי פעילות חברה וספורט ל- מגורים, על אף מדיניות הוועדה, לאור יכולת המגרש לשאת את ניווד השטח ותוספת יח"ד (מתן פתרונות חניה ושמירה על הוראות בינוי תכנית בינוי ועיצוב ממ/3154), וזאת על מנת למקסם את מטרת מסמך המדיניות שעיקרו תוספת יח"ד קטנות.</p> <p>8. בתנאי מילוי גיליון דרישות והערות טכניות.</p>
מתוך הוועדה המקומית גבעת שמואל	
<p>שם:</p> <p>אינג' איציק אוז'לבו</p>	<p>תאריך:</p> <p>27.5.2018</p>
<p>חתימה:</p> <p>איציק אוז'לבו</p>	