

הוראות התכנית

תכנית מס' 427-0793802

מגרש 20 - שינוי לתכנית ממ/3154-המשולש הדרומי.

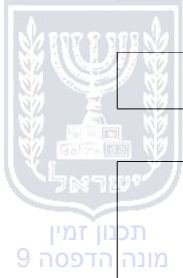
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 20 כפי שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012, ותכנית 427-0133089 (גש/מק/3154) משנת 2014 אשר השלימה את ההליך הסטטוטורי בנושא איחוד וחלוקה.

התכנית באה להתאים את התכנון במגרש זה לתכנית העיצוב האדריכלית ומסמך המדיניות כפי שאושרו על ידי הוועדה המקומית למתחם המשולש הדרומי, לרבות הנושאים:

1. תוספת 7 יחידות דיור קטנות (בשטח 80 מ"ר ברוטו) וקביעת שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר.
2. שינוי קווי בניין.
3. שינוי מס' קומות וגובה בניין.
4. קביעת הוראות בינוי.
5. קביעת זיקת הנאה.
6. קביעת תכסית והעמדת המבנה במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 20 - שינוי לתכנית ממ/3154-המשולש הדרומי.

| | |
|-----------|------------------------|
| שם התכנית | שם התכנית ומספר התכנית |
|-----------|------------------------|

מספר התכנית 427-0793802

שטח התכנית 3.433 דונם

| | |
|--------------|------------|
| סיווג התכנית | סוג התכנית |
|--------------|------------|

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (8), א62 (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 186133

קואורדינאטה Y 664417

1.5.2 תיאור מקום

גובל ממערב לרחוב ז'בוטינסקי ומדרום לרחוב גרינברג

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רמת הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6369 | מוסדר | חלק | 309 | |

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 | 20 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 427-0139089 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 427-0139089 ממשיכות לחול. | 6888 | 27 | 30/09/2014 |
| ממ/ 3180 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 3180. הוראות תכנית ממ/ 3180 תחולנה על תכנית זו. | 6563 | 3487 | 12/03/2013 |
| ממ/ 3154 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 3154 ממשיכות לחול. | 6420 | 4234 | 23/05/2012 |
| תמא/ 34 / ב / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 4/ב/34. הוראות תמ"א 4/ב/34 תחולנה על תכנית זו. | 5704 | 3916 | 16/08/2007 |
| תמא/ 2 / 4 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 2/4. הוראות תמ"א 2/4 תחולנה על תכנית זו. | 4525 | 3620 | 25/05/1997 |
| ממ/ 950 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול. | 3317 | | 31/03/1986 |
| ממ/ 10002 | כפיפות | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10002. הוראות תכנית ממ/ 10002 תחולנה על תכנית זו. | 3282 | | 19/12/1985 |

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 | | | | קיקה ברא"ז | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 500 | 1 | | קיקה ברא"ז | | תשריט מצב מוצע | לא |
| ניקוז | מנחה | | 16 | 01/11/2019 | שמעון צוק | 10: 36 22/01/2020 | | לא |
| בינוי ופיתוח חלקית | מחייב | 1: 500 | 1 | 30/10/2019 | קיקה ברא"ז | 10: 42 22/01/2020 | | לא |
| ניקוז | מנחה | 1: 250 | | 30/10/2019 | שמעון צוק | 10: 33 22/01/2020 | תשריט נספח ניקוז | לא |
| תנועה | מנחה | 1: 500 | 1 | 21/01/2020 | עאדל בשארה | 10: 38 22/01/2020 | | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 500 | 1 | 02/10/2019 | קיקה ברא"ז | 11: 28 05/11/2019 | | 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 |
|----------------|------|----|---------------|--------------------|----------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
| | פרטי | | | קטה אחזקות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 28 | 03-9738663 | | itaykata1@ gmail.com |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----|---------------|--------------------|----------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
| פרטי | | | קטה אחזקות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 28 | 03-9738663 | | itaykata1@gmail.co m |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------|-------|----|---------------|--------------------|----------|-----------|-----|------------|-----|-------------------------|
| בעלים | | | | קטה אחזקות בע"מ | פתח תקוה | עוזר חיים | 28 | 03-9738663 | | itaykata1@gmail.co m |

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 | קיקה ברא"ז | 36471 | קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים | תל אביב- יפו | לינקולן | 20 | 03-6254422 | 03-6254421 | office@kikab raz.co.il |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|---------------|---------------|------------------------------------|-----------|------------|-----|-------------|------------|---------------------------|
| | יועץ תחבורה | עאדל בשארה | | בי.טי.אי תכנון תנועה ותחבורה | טירה | (1) | | 09-7937186 | 09-7937186 | bte_eng@bez eqint.net |
| | יועץ נופי | פרח ויובל כהן | | | רמת גן | תלפיות | 4 | 03-7511211 | 03-7511211 | yuvalp6@bez eqint.net |
| מודד | מודד | לאוניד לייפמן | 11111 | לייפמן לאוניד | פתח תקוה | פרישמן דוד | 12 | 077-7945950 | | natalimoded @walla.com |
| הידרוגיאולוג | יועץ | שמעון צוק | | צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ | קרית אונו | שדה יצחק | 8 | 03-5739754 | | tsuk@hydrol ogy.co.il |

(1) כתובת: ת.ד. 1416.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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**

תוספת יח"ד קטנות, תוספת קומות ושינוי גובה הבינוי, שינוי קווי בניין, קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור, והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א) הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) ב-15% מ-52 יח"ד ל-59 יח"ד. סה"כ תוספת של 7 יח"ד קטנות בשטח ברוטו של עד 80 מ"ר עיקרי ושרות ליח"ד, עפ"י סעיף 62א(א)(8) לחוק התכנון והבניה.
- ב) תוספת 2 קומות מ-12 קומות ל-14 קומות, וכן תוספת 1 מ' לגובה המירבי של המבנים מ-110 מ' ל-111 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג) שינוי קווי בניין על קרקעיים וקביעת קווי בניין תת קרקעים עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
- ד) שינוי הוראות בינוי אדריכלי בכללם שינוי תכנית המבנים, עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
- ה) ניווד 100 מ"ר שטח עיקרי מתת הקרקע לעל הקרקע, עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה.
- ו) סימון זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך השצ"פ לאורך רחוב ז'בוטינסקי, עפ"י סעיף 62א(א)(19) לחוק התכנון והבניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח | סימון בתשריט |
|-----------|----------------|----------------------|
| מגורים ד' | 3 | זיקת הנאה למעבר רגלי |
| יעוד | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט |
| מגורים ד' | 3 | זיקת הנאה למעבר רגלי |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|-----------|-------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| מגורים ד' | 3,433 | 100 |
| סה"כ | 3,433 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים ד' | 3,446.01 | 100 |
| סה"כ | 3,446.01 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים ד' |
|-------|--|
| 4.1.1 | שימושים |
| | שימושים עפ"י הוראות תכנית ממ/3154 של שינוייה. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בינוי</p> <p>1. העמדת המבנה וכניסת הולכי רגל לבניין יהיו לכיוון רחוב גרינברג.</p> <p>2. כניסה לרכב מכיוון דרום.</p> <p>3. נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב לגבי הנושאים הבאים בלבד: העמדת המבנה במגרש, עקרונות התכנון הנופי ומפלס הכניסה הקובע.</p> <p>2. קומת הקרקע:</p> <p>א) השטחים הבנויים בקומת הקרקע יהיו לשימוש דיירי הבניין בלבד, בתכסית של לפחות 40% משטח קומת הכניסה ויכללו לובי, מחסנים משותפים לרבות חדרי אופניים בשטח הנדרש עפ"י תקן, מועדון דיירים, גרעין הבניין, מעליות, מדרגות, אשפה וכו'.</p> <p>ב) גובה קומת לובי יהיה בין 4 מ' ל- 6 מ' ברוטו. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה, לא תותר זכוכית רפלקטיבית.</p> <p>ג) בקומת הקרקע קומת העמודים תעוצב תוך הדגשת המשכיות של הקירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>3. מחסנים דירתיים:</p> <p>א) המחסנים יותרו בקומות המגורים ובמרתפים בלבד.</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 מחסן יהיה עד 2.2 מ' נטו.</p> <p>ד) המחסנים יתוכננו ללא חלונות וככל הניתן במקבץ אחד.</p> <p>ה) הקיר המפריד בין המחסן לדירה יהיה מבטון.</p> <p>4. דרוג קומות עליונות:</p> <p>א) הקומות הנספרות במניין קומות הדירוג יהיו שתי הקומות העליונות בלבד.</p> <p>ב) השטח הבנוי בקומות הדרוג יהיה בשטח מקסימלי של 75% משטח הקומה שמתחתיה.</p> <p>ג) הדרוג יעשה תוך שמירה על עיצוב חזית תמירה ושמירה על רצף בינוי בחזיתות באופן מרבי עד הקומה האחרונה.</p> <p>ד) לא יותרו הבלטות מרפסות או נפחי פינוי מעבר לקונטור הקומה שמתחת, למעט במקרים נקודתיים בשל אילוצים תכנוניים.</p> <p>5. יותר חדר על הגג בקומה חלקית בכפוף להוראות תכנית ממ/3180 ותוך שמירה על תכסית מקסימלית של הקומות המדרגות.</p> <p>6. תותר הקמת בריכת שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p> <p>7. עקרונות התכנון הנופי:</p> <p>א) יובטח מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל לתקרת המרתפים. תותרנה חריגות נקודתיות מהנחיה זו עקב אילוצים הנדסיים ותכנוניים.</p> <p>ב) פיתוח לאורך רחוב ז'בוטינסקי יעשה ע"י דרוג והשתלבות בפיתוח הנופי של הרחוב</p> |
| ב | חניה |

| 4.1 | מגורים ד' |
|-----|--|
| | <p>א. מיקום רמפת ירידה למרתף יהיה כמסומן בנספח בינוי.</p> <p>ב. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p> |
| ג | <p>זיקת הנאה</p> <p>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</p> <p>השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל, לאורך רחוב ז'בוטינסקי, ישמש כשטח גינון נטיעות, ופיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.</p> <p>בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | תכסית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) | | | |
|-----------|--------|---------|-----------------|-------------------|------|--------------------|-------|-------------------|-----------|-----------------------------------|------------|-------------------|-----------|------------|---------|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |
| | | | | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | | | |
| מגורים ד' | מגורים | 3 | 3433 | 6819 (1) | 3060 | 350 | 10000 | 30 | 59 | 47 (2) | 14 (3) | 14 (3) | 10 | 7 | 7 (4) 5 |

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) לשטחי הבניה שבטבלה יתווספו זכויות הבניה למרפסות בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו..
- (2) תותר תוספת של 1 מ' ללא הקלה..
- (3) 14 קומות כדלקמן: ק. קרקע+12 קומות מגורים+ קומה טכנית..
- (4) תותר הבלטת מרפסת עד 2 מ' בהתאם לתקנות סטיה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע.
3. תרשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה עפ"י המפורט בסעיף 6.6 להלן ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום קומת הקרקע במלואה כשטח משותף לטובת כלל דיירי הבניין.

6.2

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. כמפורט בסעיף 6.6 לעניין רישום זיקת ההנאה ובכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.
2. קומת הקרקע במלואה תירשם כשטח משותף לטובת דיירי הבניין.

6.3

חניה

- א. תקן חניה יהיה עפ"י תכנית מס ממ/3154.
- ב. תקן החניה עבור הדירות ועבור דירות 4 חדרים יהיה עפ"י תקן תקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ג. מקומות חניה נגשים יהיו בנוסף למקומות החניה הנדרשים ויתוכננו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ד. יתוכננו חניות אופניים ואופנועים על פי הנדרש בתקן בעת הוצאת היתר הבנייה.
- ה. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.
- ו. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי רגל. הפיתרון ינתן ע"י 'אבן עליה לרכב'.

6.4

בניה ירוקה

בהתאם לת"י 5281 לבניה ירוקה.

6.5

סטיה ניכרת

1. שינוי גובה הבניין הקבוע בתכנית זו יהווה סטיה ניכרת.
2. שינוי בגובה הבניין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת לתכנית. שינוי בתווך ה-0.5 מ' יותרו משיקולים כגון ניקוז ונגישות.

6.6

זיקת הנאה

תרשם זיקת הנאה למעבר הציבור לאורך רחוב ז'בוטינסקי ברוחב משתנה כמסומן בתשריט התכנית.

6.7

היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה.

