

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 427-0714758

מגרש 15A - שינוי לתכנית ממ/3154 - משולש דרומי

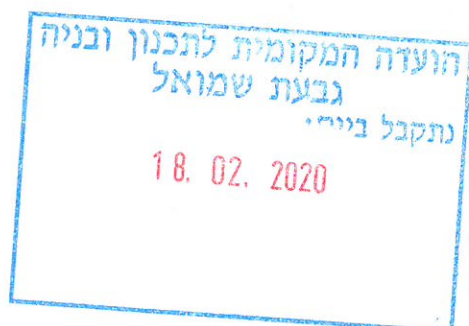
מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי גבעת שמואל

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 15A שאושר בתכנית ממ/3154 משנת 2012 ותכנית גש/מק/3154 לאיחוד וחלוקה משנת 2014.

מטרת התכנית להתאים את התכנון במגרש למסמך המדיניות ותכנית העיצוב שאושרו בוועדה המקומית למתחם "המשולש הדרומי" שהינו עתודת הקרקע הזמינה והעיקרית של העיר.

התכנית בסמכות מקומית קובעת הנחיות בנושאים הבאים:

1. תוספת יחידות דיור - שינוי תמהיל דירות על מנת לתת מענה לאוכלוסיה מגוונת, לרבות אוכלוסיה צעירה ע"י תוספת יח"ד קטנות בנות 3 חדרים. מסי יח"ד במגרש יחושב לפי שטח דירה ממוצעת של 115 מ"ר עיקרי
2. תוספת קומה
3. קביעת הוראות בינוי ועיצוב
4. שינוי קווי בנין
5. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בצד המזרחי של המגרש

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 15A - שינוי לתכנית ממ/3154 - משולש דרומי

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 427-0714758

1.2 שטח התכנית 2.208 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) 4, 62 א (א) 4א, 62 א (א) 5, 62 א (א) 8

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 186325

קואורדינאטה Y 664225

1.5.2 תיאור מקום מצפון למגרש מבנה ציבור-אולפנה אמי"ת ואולם ספורט עירוני, בצד דרום ומערב למגרש רחוב ליפקין שחק אמנון, בצד מזרח מבנה מגורים מגרש 15B.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

גבעת שמואל - חלק מתחום הרשות : גבעת שמואל

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גבעת שמואל	ליפקין שחק אמנון		

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	337	

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

**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 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/ 950	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממ/ 950 ממשיכות לחול.	3317		31/03/1986

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יהונתן פייק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יהונתן פייק		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב להעמדת הבניין ולמפלס 0.00-ד'	12:23 09/02/2020	יהונתן פייק	06/02/2020	1	1:250	מחייב	בניי
לא	מחייב לעקרונות התכנון הנופי	12:25 09/02/2020	גרה אלטר	06/02/2020	1	1:100	מחייב	פיתוח סביבתי
לא		12:25 09/02/2020	דוד ביז'נו	09/02/2020	1	1:250	מנחה	תנועה
לא		16:30 05/01/2020	יהונתן פייק	30/12/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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

מגיש התכנית									1.8.1	
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצועי/תואר
iris@armonot.co.il	08-9439943	08-9439991	1	הירמון	יבנה	ארמונות חן קבלנות בניין 2000 בע"מ		משה בן גרה	פרטי	
iris@armonot.co.il		08-9439991	31	המרכבה	חולון	קופרלי ושלום השקעות בע"מ		מרדכי קופרלי	פרטי	

## 1.8.2 יזם

בעלי עניין בקרקע											1.8.3
דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תאור	סוג	
iris@armonot.co.il	08-9439943	08-9439991	1	הירמוך	יבנה	ארמונות חן קבלנות בניין 2000 בע"מ		משה בן גרה		בעלים	
iris@armonot.co.il		08-9439991	31	המרכבה	חולון	קופרלי ושלום השקעות בע"מ		מרדכי קופרלי		בעלים	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
yonick@pick-arch.com		03-6777114	5	כנרת	בני ברק	פיק אדריכלים		יהונתן פיק	עורך ראשי	אדריכל

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות נוף	יועץ נופי	נגה אלטר		אלטר תכנון ופיתוח נוף ובנייה ירוקה בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	072-3214532		secretary@alter-noga.co.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	דוד בזרנו		בזרנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנוחה	8	08-9721106		david_bez@bezqint.net
מודד	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095		mazor@mazor-sur.co.il





## 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 קומה, קביעת הוראות בינוי, שינוי קו בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת צפיפות (יח"ד לדונם) בכ 10%, מ-74 יח"ד ל-81 יח"ד, תוספת 7 יח"ד קטנות של 3 חדרים בשטח עד 80 מ"ר עיקרי ושירות. סך יח"ד נקבע לפי חישוב שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר עיקרי, עפ"י סעיף 62א(א)8 לחוק התכנון והבניה
- תוספת קומה מ-22 קומות ל-23 קומות במסגרת סך הגובה המותר לבנין-84 מ' ממפלס הכניסה עד למפלס המירבי, עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב, עפ"י סעיף 62א(א)5 לחוק התכנון והבניה
- שינוי קו בנין קדמי לרחוב למרפסות-ל-3 מ'. קו קדמי לבנין עצמו ללא שינוי-5 מ', עפ"י סעיף 62א(א)4 לחוק התכנון והבניה
- קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי בצד המזרחי של המגרש ברוחב 1.5 מ', 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'	15A	זיקת הנאה למעבר רגלי
מגורים ד'	15A	קו בנין עילי

#### 3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
2,208	100	מגורים ד'
2,208	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
2,216.13	100	מגורים ד'
2,216.13	100	סה"כ

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ד'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י 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>שטח דירה ממוצע במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי. (ממוצע שטח דירה עיקרי ושירות יהיה 127 מ"ר). התכנית כוללת תוספת 7 דירות קטנות למגרש ובסה"כ 81 דירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בשטח של עד 80 מ"ר עיקרי ושירות.</p> <p>2. 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 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>3. גובה ומס' קומות:</p> <p>א. הקומות העליונות בבניין יתוכננו בדירוג-לפחות 2 קומות עליונות ובעדיפות 3 הקומות העליונות. שטח הבנוי של כל קומת דירוג יהיה עד 75% מהקומה שמתחתיה.</p> <p>ב. תותר הקמת בריכות שחיה במרפסות הגג העליונות בהתאם לתקני בטיחות ותברואה.</p> <p>ג. חדרים על הגג בכפוף להוראות ממ/3180.</p> <p>4. הנספח הנופי יהיה בהתאם להוראות לפיתוח נופי כפי שניתנו בתכנית העיצוב למתחם.</p> <p>5. קומת כניסה:</p> <p>א. מבואת הכניסה תהיה בגובה 4-6 מ'.</p> <p>ב. שטח החלל הציבורי יהיה בתכנית של לפחות 40% משטח קומת הכניסה (כולל מחסנים משותפים, גרעין הבניין- מעליות, מדרגות, מועדון דיירים, חדר אשפה וכד')</p> <p>ג. דפנות המבואה לרחוב יהיו ברובן עשויות קירות מסך מאלומיניום וזכוכית שקופה (לא זכוכית רפלקטיבית).</p> <p>ד. קומת העמודים" תעוצב תוך הדגשת המשכיות של קירות הראשיים עד למפלס האדמה.</p> <p>ה. יתוכנן מועדון דיירים בשטח מינימאלי של 100 מ"ר במסגרת השטחים העיקריים המותרים בתכנית ובהתאם לחוק התו"ב.</p> <p>ו. יתוכננו חדרי אופניים בשטח הנדרש על פי תקן.</p> <p>ז. קומות מרתפי החניה ישמרו על מינימום 1.5 מ' מילוי אדמה מעל תקרת המרתפים בהתאם לעקרונות התכנון הנופי.</p> <p>6. חניה וכניסה לחניה:</p> <p>א. מיקום הרמפה יהיה כמסומן בנספח הבינוי.</p>

4.1	מגורים ד'
	<p>ב. ניתן יהיה לאחד רמפות כניסה בין שני מגרשים בהסכמת בעלי הזכויות במגרשים ובהליך איחוד מגרש על פי חוק.</p> <p>ג. רמפת כניסה לחניון תת קרקעי תתחל בתוך המגרש במרחק של לפחות 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>ד. חניות נכים יחושבו מעבר לתקן הנדרש ולא יוצמדו לדירות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23

## 5. טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר')	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר')	מספר יח"ד	תכנית (% מרח' שטח)	שטחי בנייה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תא' שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צירי- שמאלי	צירי- ימני	מרחק מכניסה הקובעת				מרחק מכניסה לקובעת									
								מרחק מכניסה לקובעת		מרחק מכניסה לקובעת							
								שטח	עיקרי	שטח	עיקרי						
קדמי																	
(2) 5	7	7	5.5	4	(1) 23	84	81	40	20725	7450	300	3630	9345	2216	15A	מגורים	מגורים'



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

מזכירות-בנייה לשיטת העירייה (מ"ר)	תאריך שטח	שימוש	ייעוד
972 (3)	15A		מגורים ל' מגורים

האזור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצע המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המורכבים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתחייבים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תא שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) קומות בנייה+21 קומות+גג סכני/חדרים על הגג.

(2) קו קדמי לבנין 5 מ', קו קדמי עילי למרפסות 3 מ'..

(3) זכויות הבניה למרפסות יחיד בנוסף לשטחי הבניה בהתאם לחוק התכנון והבניה על תקנותיו - 12 מ"ר לדירה..



## 6. הוראות נוספות

<b>6.1 חניה</b>	
1. תקן החניה יהיה ע"פ תכנית ממ/3154 - למעט התקן עבור יח"ד קטנות שיהיה ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
2. מקומות חניה נגישים, אשר יחושבו מעבר לתקן לדירות, וחניות עבור אופנועים ואופניים יהיו ע"פ תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	
3. מקומות החניה יהיו מתחת למפלס הכניסה ובתחום המגרש.	
4. כניסת הרכב למגרש תותקן ללא הנמכת מפלס המדרכה כדי לשמר, ככל האפשר, את רציפות המדרכה לתנועת הולכי הרגל. הפתרון ינתן באמצעות "אבן עליה לרכב".	
<b>6.2 בניה ירוקה</b>	
מבנה המגורים יעמוד בתקן ת"י 5281 לבניה ירוקה.	
<b>6.3 ניקוז</b>	
בהתאם לתממא/4/ב/34 יותרו לפחות 15% שטחי חדירי מים, מתוך שטח המגרש הכולל, לחילחול.	
<b>6.4 סטיה ניכרת</b>	
שינוי בגובה הבנין ובמפלס ה-0.00 יהווה סטיה ניכרת. שינויים בטווח 0.5 מ' יותרו משיקולים כגון ניקוז, נגישות.	
<b>6.5 היטל השבחה</b>	
הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965	
<b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b>	
1. בכפוף להוראות תכנית ממ/3154 על שינוייה.	
2. קומת הקרקע במלואה תרשם כשטח משותף לטובת דיירי הבנין, למעט מחסנים פרטיים.	
3. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין לעניין זיקת ההנאה לפי ס' 6.7 להלן על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.	
<b>6.7 זיקת הנאה</b>	
השטח המסומן בתשריט יפותח כשטח עם זיקת הנאה למעבר להולכי רגל ישמש כשטח גינון נטיעות, ופיתוח נופי, שבילי הליכה, מתקני הצללה, תאורה, ריהוט רחוב, מתקני משחק, שטח עבור מתקני תשתיות.	
בתת הקרקע יותרו השימושים עפ"י תכנית ממ/3154.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23



תכנון זמין  
מונה הדפסה 23