



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית גבעת שמואל

תאריך: 03/03/2016
ת. עברי: כ"ג באדר, תשע"ו
מס' עמוד: 1

לכבוד

ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל
גוש עציון 11
גבעת שמואל

**הנדון: מכתב החלטה לנושא כללי מספר 1001
בישיבת ועדת משנה מספר 2016002 מתאריך 24/02/2016**

מהות

מדיניות תכנון, ממ/3154, "משולש דרומי"

המלצות מהנדס העיר

מתחם "המשולש הדרומי" הנו עתודת הקרקע הזמינה והעיקרית של העיר. לאור מדיניות הועדה לאפשר יח"ד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, לרבות אוכלוסייה צעירה, מאשרת הועדה מדיניות תכנונית במטרה לעודד שינוי תמהיל הדירות במתחם. תוספת יח"ד שתוגש ע"י יזם/בעלים, תבחן בכל מגרש בבדיקה תכנונית מפורטת לרבות לענין יכולת כושר הנשיאה של המגרש את התוספת המוצעת ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

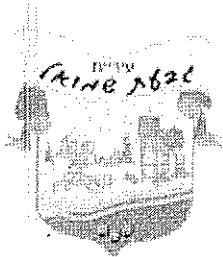
א. התכנית המקומית (להלן: "התכנית") למגרש תוגש בהתאם להנחיות המפורטות שלהלן:

- גודל יח"ד ותמהיל דירות -
 - ממוצע שטח עיקרי של דירה במתחם כולו יעמוד על 115 מ"ר עיקרי (שטח עיקרי ושרות יהיה 127 מ"ר).
 - סה"כ תתאפשר תוספת של 250 יח"ד לכל היותר בכל המגרשים ובסה"כ תתאפשר הקמת 2,050 יח"ד במתחם.
 - תכנית מפורטת בסמכות מקומית שתוגש ע"י היזם/בעלים תאפשר תוספת יח"ד באופן ששטח ממוצע לדירה במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.
 - יחידות הדיור החדשות הנוספות בכל מגרש יהיו בשטח של 80 מ"ר שטח עיקרי ושרות.
 - תכנון יחידות הדיור במגרש ישמר על תמהיל מגוון של גודל דירה.
 - תוספת יח"ד תיבחן לאחר שיוצג ע"י היזם/בעלים תכנון עדכני מפורט המציג את היתכנות מימוש יח"ד במגרש באופן מיטבי ובנורמת תכנון גבוהה, בכפוף לפרמטרים כגון צפיפות יח"ד נטו במגרש, עיצוב חזיתות, תכסית, נפח בנין, הכול בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.
 - תקן החניה על פי התכנית הראשית ובקומת תת הקרקע בלבד.
- תכנית עיצוב אדריכלי -

התכנית המקומית תעגן את עקרונות הבינוי והעיצוב כפי שנקבעו בתכנית העיצוב אדריכלי, לרבות לעניין מספר קומות, מספר יח"ד בקומה, קווי הבניין לבנייה מעל הקרקע, ולבנייה התת-קרקעית, תכסית מקסימלית לבניה, זיקות הנאה, העמדת המבנה, קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00), מיקום הכניסה לחניונים, מרחק בין בנינים.
- תכסית ומספר יח"ד בקומה -

תכסית מרבית לקומה טיפוסית (להלן: "התכסית מרבית") תהיה על פי חישוב של 4 דירות או 5 דירות בקומה, בשטח של כ- 135 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות עבור ממ"ד ושטחי שירות קומתיים של עד 25 מ"ר וכן שטח מרפסות. ניתן לקבוע מעל 4 או 5 יח"ד בקומה על ידי חלוקה ליח"ד קטנות, כל עוד התכסית המרבית לא תגדל.
- שטח עיקרי ושרות -

התכנית לא תאפשר תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע ולא יתאפשר ניוד שטח עיקרי תת-קרקעי אל מעל הקרקע. התכנית תאפשר תוספת שטח למטרות שרות בתת קרקע בלבד בהתאם לנדרש צורך תוספת חניות לדירות החדשות.
- גובה ומספר קומות -
 - גובה המבנים שנקבע בתכנית הראשית לא ישתנה. תותר גמישות של עד 1 מ' לצורך השלמת גובה קומה.
 - מספר הקומות המרבי יעמוד על עד 25 קומות בהתאם למדיניות העירונית, כולל קומת קרקע גבוהה או קומת קרקע כפולה, קומת גג טכני וחדרים על הגג.
 - תוטמע בתכנית הוראה בדבר דרוג של לפחות שתי קומות עליונות בבניין בהתאם להנחיות תכנית העיצוב. יתוכננו שתי קומות דירוג לפחות בקומות העליונות, בעדיפות מוצע דרוג שלוש קומות עליונות. שטח מרפסת הגג יהיה לפחות 50% משטח הקומה שמתחתיה.
- קביעת מפלס הכניסה הקובעת - 0.00
 - מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית העיצוב.
 - שינויים בטווח של 0.5 מ' (+/-) יותרו משיקולים כגון ניקוז, נגישות.
- מרפסות גזוזטרא -



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית גבעת שמואל

תאריך: 03/03/2016
ת. עברי: כ"ג באדר, תשע"ו
מס' עמוד: 2
נושא כללי: 1001

המלצות מהנדס העיר - המשך

- א. גודל מרפסת לא יחרוג משטח של 15 מ"ר.
- ב. מרפסות בנסיגה יתוכננו לעד 40% ממספר יח"ד בבניין.
8. זיקות הנאה - זיקות הנאה יקבעו בתאום עם אגף הנדסה לצורך קביעת מעברים לצורכי ציבור במתחם.
9. קווי בנין -

- א. עדכן קווי בנין עילי במגרש על פי עקרונות התכנית האדריכלית לעניין תכנית.
- ב. קו בנין תת-קרקעי במגרשים בכפוף לשמירה על הוראות בניה משמרת נגר עילי ובכפוף לנספח הניקוז של התכנית הראשית.

11. מסמכי התכנית המקומית יכללו את הנספחים הבאים:

- א. נספח הבינוי, נוף ופיתוח שיהיה מחייב לרבות לעניין תמהיל דירות, מספר קומות, גובה בנין לרבות קביעת 0.00, העמדת המבנה במגרש, סימון כניסות למרתפי החניה, סימון מרחקים בין בנינים, עקרונות התכנון הנופי, סימון שטחים פרטיים שיאפשרו את רציפות התכנון שבין המגרשים הפרטיים ובין המרחב הציבורי, הכל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ולהנחיות אגף הנדסה.
- ב. נספח תנועה הכולל את מערך החניות במגרש ותקן החניה, מיקום כניסה למרתפי החניה.

- ב. מימוש זכויות בניה מאושרות - אין במדיניות זו משום הגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות בניה מאושרות ובכפוף להתאמת הבקשה להיתר לתכנית העיצוב האדריכלי. בקשה להיתר הכולל הקלות תיבחן לאור מדיניות הוועדה שאושרה לעיל.

החלטה

מתחם "המשולש הדרומי" הנו עתודת הקרקע הזמינה והעיקרית של העיר. לאור מדיניות הוועדה לאפשר יח"ד קטנות כמענה למגוון אוכלוסיות, לרבות אוכלוסייה צעירה, מאשרת הוועדה מדיניות תכנונית במטרה לעודד שינוי תמהיל הדירות במתחם.

תוספת יח"ד שתוגש ע"י יזם/בעלים, תבחן בכל מגרש בבדיקה תכנונית מפורטת לרבות לענין יכולת כושר הנשיאה של המגרש את התוספת המוצעת ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

א. התכנית המקומית (להלן: "התכנית") למגרש תוגש בהתאם להנחיות המפורטות שלהלן:

1. גודל יח"ד ותמהיל דירות -
 - א. ממוצע שטח עיקרי של דירה במתחם כולו יעמוד על 115 מ"ר עיקרי (שטח עיקרי ושרות יהיה 127 מ"ר).
 - ב. סה"כ תתאפשר תוספת של 250 יח"ד לכל היותר בכל המגרשים ובסה"כ תתאפשר הקמת 2,050 יח"ד במתחם.
 - ג. תכנית מפורטת בסמכות מקומית שתוגש ע"י היזם/בעלים תאפשר תוספת יח"ד באופן ששטח ממוצע לדירה במגרש יעמוד על 115 מ"ר עיקרי.
 - ד. יחידות הדיור החדשות הנוספות בכל מגרש יהיו בשטח של 80 מ"ר שטח עיקרי ושרות.
 - ה. תכנון יחידות הדיור במגרש ישמור על תמהיל מגוון של גודל דירה.
 - ו. תוספת יח"ד תיבחן לאחר שיוצג ע"י היזם/בעלים תכנון עדכני מפורט המציג את היתכנות מימוש יח"ד במגרש באופן מיטבי ובנורמת תכנון גבוהה, בכפוף לפרמטרים כגון צפיפות יח"ד נטו במגרש, עיצוב חזיתות, תכנית, נפח בנין, הכול בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.
 - ז. תקן החניה על פי התכנית הראשית ובקומת תת הקרקע בלבד.
2. תכנית עיצוב אדריכלי - התכנית המקומית תעגן את עקרונות הבינוי והעיצוב כפי שנקבעו בתכנית העיצוב אדריכלי, לרבות לעניין מספר קומות, מספר יח"ד בקומה, קווי הבניין לבנייה מעל הקרקע, ולבנייה התת-קרקעית, תכנית מקסימלית לבניה, זיקות הנאה, העמדת המבנה, קביעת מפלס הכניסה הקובעת (0.00), מיקום הכניסה לחניונים, מרחק בין בנינים.
3. תכנית ומספר יח"ד בקומה - תכנית מרבית לקומה טיפוסית (להלן: "התכנית המרבית") תהיה על פי חישוב של 4 דירות או 5 דירות בקומה, בשטח של כ- 135 מ"ר עיקרי ובנוסף שטחי שירות עבור ממ"ד ושטחי שירות קומתיים של עד 25 מ"ר וכן שטח מרפסות. ניתן לקבוע מעל 4 או 5 יח"ד בקומה על ידי חלוקה ליח"ד קטנות, כל עוד התכנית המרבית לא תגדל.
4. שטח עיקרי ושרות - התכנית לא תאפשר תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע ולא יתאפשר ניוד שטח עיקרי תת-קרקעי אל מעל הקרקע. התכנית תאפשר תוספת שטח למטרות שרות בתת קרקע בלבד בהתאם לנדרש ולצורך תוספת חניות לדירות החדשות.



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית גבעת שמואל

תאריך: 03/03/2016
ת. עברי: כ"ג באדר, תשע"ו
מס' עמוד: 3
נושא כללי: 1001

החלטה - המשך

5. **גובה ומספר קומות -**
 - א. גובה המבנים שנקבע בתכנית הראשית לא ישתנה. תותר גמישות של עד 1 מ' לצורך השלמת גובה קומה.
 - ב. מספר הקומות המרבי יעמוד על עד 25 קומות בהתאם למדיניות העירונית, כולל קומת קרקע גבוהה או קומת קרקע כפולה, קומת גג טכני וחדרים על הגג.
 - ג. תוטמע בתכנית הוראה בדבר דרוג של לפחות שתי קומות עליונות בבניין בהתאם להנחיות תכנית העיצוב. יתוכננו שתי קומות זירוג לפחות בקומות העליונות, בעדיפות מוצע דרוג שלוש קומות עליונות. שטח מרפסת הגג יהיה לפחות 50% משטח הקומה שמתחתיה.
 6. **קביעת מפלס הכניסה הקובעת - 0.00**
 - א. מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה כמפורט בנספח הבינוי המצורף לתכנית העיצוב.
 - ב. שינויים בטווח של 0.5 מ' (+/-) יותרו משיקולים כגון ניקוז, נגישות.
 7. **מרפסות גזוטרוא -**
 - א. גודל מרפסת לא יחרוג משטח של 15 מ"ר. שינויים לכך יבחנו בהתאם לעקרונות תכנון מפורט לענין הגדלת תכנית המבנה.
 - ב. מרפסות בנסיגה יתוכננו לעד 40% ממספר יח"ד בבניין.
 8. **זיקות הנאה -** זיקות הנאה יקבעו בתאום עם אגף הנדסה לצורך קביעת מעברים לצורכי ציבור במתחם.
 9. **קווי בנין -**
 - א. עדכן קווי בנין עילי במגרש על פי עקרונות התכנית האדריכלית לעניין תכנית.
 - ב. קו בנין תת-קרקעי במגרשים בכפוף לשמירה על הוראות בניה משמרת נגר עילי ובכפוף לנספח הניקוז של התכנית הראשית.
 11. **מסמכי התכנית המקומית יכללו את הנספחים הבאים:**
 - א. נספח בינוי, נוף ופיתוח שיהיה מחייב לרבות לעניין תמהיל דירות, מספר קומות, גובה בנין לרבות קביעת 0.00, העמדת המבנה במגרש, סימון כניסות למרתפי החניה, סימון מרחקים בין בנינים, עקרונות התכנון הנופי, סימון שטחים פרטיים שיאפשרו את רציפות התכנון שבין המגרשים הפרטיים ובין המרחב הציבורי, הכל בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי ולהנחיות אגף הנדסה.
 - ב. נספח תנועה הכולל את מערך החניות במגרש ותקן החניה, מיקום כניסה למרתפי החניה.
- ב. מימוש זכויות בניה מאושרות - אין במדיניות זו משום הגבלת הוצאת היתרי בניה בהתאם לזכויות בניה מאושרות ובכפוף להתאמת הבקשה להיתר לתכנית העיצוב האדריכלי. בקשה להיתר הכוללת הקלות תיבחן לאור מדיניות הוועדה שאושרה לעיל.

הודעה זו כפופה לאישור פרוטוקול הישיבה וככל שתהינה סתירות הנוסח המחייב הוא זה המופיע בפרוטוקול.

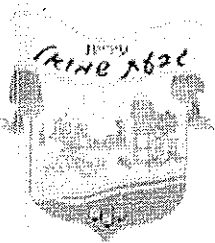
נא להגיש 5 עותקים (תשריט ותקנון) ודיסק לקליטה במערכת, לאישור.

קבלת קהל: בימי שני בין השעות 13:00 - 09:00 ובימי רביעי בין השעות 18:00 - 16:00.

משרדי הוועדה: רחוב גוש עציון 11 קומה 3.

בכבוד רב,

אדרי רויטל קסטר
מנהלת מחלקת תכנון עיר



עיריית גבעת שמואל

אגף הנדסה ותשתיות

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

עיריית גבעת שמואל

תאריך: 03/03/2016
ת. עברי: כ"ג באדר, תשע"ו
מס' עמוד: 1
מס' סעיף: 2

לכבוד
ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל
גוש עציון 11
גבעת שמואל

**הנדון: מכתב החלטה לתכנית בינוי מספר ב/0139089-427
בישיבת ועדת משנה מספר 2016002 מתאריך 24/02/2016**

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי, המשולש הדרומי גש/מק/3154
סוג תוכנית תכנית בינוי
סמכות תוכנית ועדה מקומית
שטח התוכנית 278223.00 (278.223 דונם)
מיקום התכנית זבוטינסקי, שכונה: גבעת שמואל

גושים וחלקות לתוכנית:
גוש: 6369 חלקות במלואן: 12, 14, 21, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 181, 182, 185, 187, 188, 189, 194, 195
גוש: 6369 חלקי חלקות: 9, 20, 24, 59

החלטות

לאשר את תכנית העיצוב האדריכלי.

- הועדה רואה חשיבות בקביעת מדיניות תכנונית איכותית ואחידה לתכנון מתחם ממ/3154, "המשולש הדרומי" ומאשרת את תכנית העיצוב האדריכלי.
- תכנית זו תהווה את מדיניות הועדה להגשת היתרי בניה למגרשי המגורים, המסחר, מבני הציבור והשטחים הפתוחים הציבוריים וכן לביצוע התשתיות והדרכים במתחם.
- הועדה מסמיכה את הצוות המקצועי לערוך עדכונים טכניים, כמו כן התאמת התוכנית להערות היועמ"ש.

הודעה זו כפופה לאישור פרוטוקול הישיבה וככל שתהינה סתירות הנוסח הקובע הוא זה המופיע בפרוטוקול.

נא להגיש 4 עותקים (תשריט ותקנון) מתוקנים עפ"י החלטת הועדה.

קבלת קהל: בימי שני בין השעות 13:00 - 09:00 ובימי רביעי בין השעות 18:00 - 16:00.

משרדי הועדה: רחוב גוש עציון 11 קומה 3.

בכבוד רב,

אדרי רויטל קסטרו
מנהלת מחלקת תכנון עיר