

מסד המניין
 מ.מ. - רמלה
 1990-1991-5-1
 7

חוק הליכי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
 מרחב תכנון מקומי "המרכז"
 תכנית שינוי תכנית מתאר מס' מ.מ.ב.מ./3072
 שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.מ.ב.מ./950 תיק מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שינוי תכנית מתאר מס' מ.מ.ב.מ./3072 שינוי לתכנית מתאר מקומית מ.מ.ב.מ./950".

2. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח בתשריט התחום בקו הכחול, בגושים 6191 חלקות: 11, 12, 13 (בשלמות) 5 (חלק) 6189 חלקה 32 (חלק).

3. גבול התכנית: הקו הכחול העבה הוא גבול התכנית.

4. מקום התכנית: מועצה מקומית גבעת שמואל.

5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא 103,730 דונם בקרוב.

6. בעל הקרקע: איגנסיא קסירר; רוזנבאום מנואל גנץ.

7. יורם התכנית: איגנסיא קסירר; רוזנבאום מנואל גנץ.

8. מתכנני התכנית: אדריכל זאב שינברג, ירושלים, רח' שמאי 5, טל. 02-227143, 02-245220.

אדריכל אורי בן אשר, ירושלים, שדרות אשכול 40, טל. 02-818459.

9. מטרות התכנית: מטרת התכנית הן:

א. שנוי יעוד מאזור חקלאי לאזורי מגורים ב' ו-ג' לאזוריים מסחריים, לשטחים לבניני צבור, לשטחים ציבוריים פתוחים ולדרכים.

ב. קביעת צורת הבינוי.

ג. איחוד וחלוקה מחדש.

10. כפיפות התכנית: הוראות תכנית מ.מ.ב.מ./950 חלות באופן כללי על תכנית זו. אולם באם הוראות תכנית זו סותרות תכנית מס' מ.מ.ב.מ./950 מחייבות הוראות תכנית זו.

11. תנאים להוצאת היתרי בניה: התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בניה: לא תוציא הועדה המקומית היתרי בניה באם לא התקיימו תנאים אלו:

א. הוצאה לועדה המקומית תכנית מדידה לצרכי

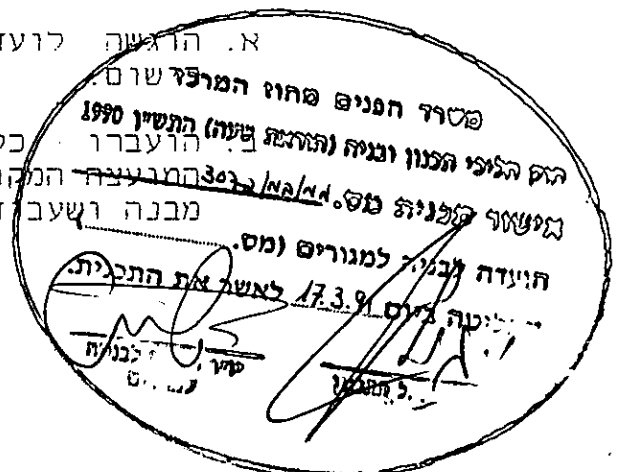
כל השטחים שהתכנית קובעת לבעלות הועדה המקומית גבעת שמואל כשהם פנויים מכל מבנה ושעבד.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

11.12.90 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

מתכנן המחוז

16.5.91 תאריך



ג. הוגשה ואושרה תכנית פתוח הכוללת פתוח הכבישים, התאורה, התיעול, הביוב והניקוז; נקבעו מפלסי הכניסה לבנינים וגבהים סופיים למגרשי הבניה.

ד. הוגשה ואושרה תכנית למערכות התשתית: חשמל, טלפון ומים שיהיו כולן תת-קרקעיות.

ה. ההתחברות של מערכות הביוב, הניקוז, התיעול, אספקת המים ותכנון הסופי של הדרכים יעשו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ויאושרו על ידו.

ו. הוגשה לוועדה המקומית ואושרה תכנית בינוי לבצוע.

12. טבלת האיזורים והוראותיהם:

א. אזור מגורים ב' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול מהווה אזור מגורים ב' ויחולו עליו ההוראות הבאות:

(1) בשטח זה ייבנו בנינים צמודי קרקע בני 2 קומות מעל קומת עמודים.

(2) קרי הבנין יהיו בהתאם לבינוי ולמפורט בטבלת האזורים.

(3) הצפיפות המירבית תהא כמפורט בטבלת האזורים.

(4) מספר היחידות יהיו כמצוין בטבלת האזורים.

(5) שטחי הרישוי, לא כוללים קומת מסד הכוללת מחסן, חדר הסקה, מקלט וחניה.

(6) שטחי הבניה מפורטים בטבלת האזורים.

ב. אזורים מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:

(1) בשטח זה יבנו בניני מגורים בהתאם לבינוי הקובע את מספר הקומות וקרי הבנין וכמפורט בטבלת האזורים.

(2) שטחי הבניה ומספר היחידות מפרטים בטבלת האזורים.

(3) שטחי הבניה לא כוללים את שטחי חדרי המדרגות, פיר המעליות, חדרי המכונות והדוודים, מחסנים, חדרי הסקה, מקלטים וחניה תת-קרקעית בהתאם לתקן.

(4) 15% מהדירות תהיינה דירות בנות 75 מ"ר וכמפורט בטבלת האזורים.

ג. אזור מסחרי - השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מהווה אזור מסחרי וחלות עליו ההוראות הבאות:

- (1) מספר הקומות וקוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט ובטבלת האזורים.
- (2) זכויות הבניה יהיו 250% משטח המגרשים.
- (3) השימושים המותרים יהיו למסחר, משרדים ומגורים. המסחר יותר ב-2 הקומות הראשונות והמשרדים והמגורים יהיו בקומות מעליהם.
- (4) תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשה לאשור של תכנית בינוי ע"י הועדה המחוזית. תכנית הבנוי תכלול בין השאר את שעורי כיסוי השטח בבניה ואת מיקום השימושים המפורטים בסעיף (3) לעיל. מיקומם בבנין והיקפם.
- (5) במקרה של שימושים מעורבים באותו בנין הם יהיו באגפים נפרדים עם כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד.

ד. שטחים לבנין צבורי - השטחים הצבועים בתשריט בצבע אפור מהווים שטחים לבניני צבור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- (1) תכסית הבניה תהא 30% משטח המגרש.
- (2) קוי הבנין יהיו כמצוין בתשריט.
- (3) מספר הקומות המירבי המותר יהא 3 קומות.
- (4) השימושים המפורטים בכל מגרש מצוינים בטבלת האיזורים.

ה. שטח צבורי פתוח - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה שטח צבורי פתוח ויותרו בו השימושים הבאים: גינון, מתקני משחק, ספורט, שבילים, ככרות ציבוריים, בתי שמוש ציבוריים, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, חנייה ומבנים הקשורים בטפול ואחזקת השימושים הנ"ל.

ו. דרכים ושבילים להולכי רגל

- (1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום מהווים שטחי דרכים.
- (2) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק ופסים שחורים אלכסוניים מהווים שבילים להולכי רגל.

ז. חניה

- (1) החניה תהא בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג-1983).
- (2) הוועדה המקומית רשאית לא לתת היתר בניה במידה ולא שוכנעה כי יש מספר מקומות חניה בהתאם לתקן.

טבלת האזורים:

הערות	מרווחים			מס' קומות	% בניה	שטח בנין במ"ר	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מס'	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
	6	3	5	ע+2	83	800	4	960	1	מגורים ב'
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	2	
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	3	
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	4	
	6	3	5	ע+2	94	600	3	640	5	
	6	3	5	ע+2	90	800	4	890	6	
	6	3	5	ע+2	90	600	3	670	7	
	6	3	5	ע+2	114	400	2	350	8	
	6	3	5	ע+2	87	1000	5	1150	9	
	6	3	5	ע+2	95	1000	5	1060	10	
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	11	
	6	3	5	ע+2	83	800	4	960	12	
	6	3	5	ע+2	90	1000	5	1110	13	
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	14	
	6	3	5	ע+2	95	800	4	840	15	
	6	3	5	ע+2	83	800	4	960	16	
	6	3	5	ע+2	100	1000	5	1010	17	
	6	3	5	ע+2	89	800	4	900	18	
	6	3	5	ע+2	93	1000	5	1080	19	
	6	3	5	ע+2	80	600	3	750	20	
	6	3	5	ע+2	83	600	3	720	21	
	6	3	5	ע+2	74	600	3	810	22	
						17200	86	19060		סה"כ
מס' יח"ד המסומן ב-()	6	3	5	ע+3	119	2130	(2) 14	1785	23	מגורים ג'
מציין את מס' יח"ד ששטחו עד 75 מ"ר.	6	3	5	ע+3	114	1470	(2) 10	1300	24	
סה"כ (52)	6	3	5	ע+3	123	1470	(2) 10	1200	25	
יח"ד הם 15% מסה"כ יח"ד.	5	3	5	10-ע+4	138	6285	(9) 43	4560	26	
	5	3	5	12-ע+5	174	7350	(10) 50	4225	27	
	5	3	5	11-ע+5	160	6780	(9) 46	4225	28	
	5	3	5	"	160	6780	(9) 46	4225	29	
	5	3	5	"	153	6780	(9) 46	4420	30	
						39045	(52) 265	25940		סה"כ
	3	3	5	2+6	250	9250		3700	31	מסחרי
	5	3	5	"	250	18600		7440	32	
	3	3	5	"	250	6600		2640	33	
						34450		13780		סה"כ
	5	5	5	3	90			1920	35	בניני ציבור
	5	5	5	3	90			6825	37	
								8745		סה"כ

ט. אחזקת השטחים המשותפים - אחזקת השטחים המשותפים תעשה ע"י הבעלים ועל חשבונם.

7. רישום וביצוע התכנית

(1) מיד עם אשרור התכנית, תוכן ע"י יוזמי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחוזה בהתאם לסעיף 125 לחוק.

(2) התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית ללשכת רשום המקרקעין, כדי לאפשר את רישום החלוקה לפי סעיף 125 לחוק.

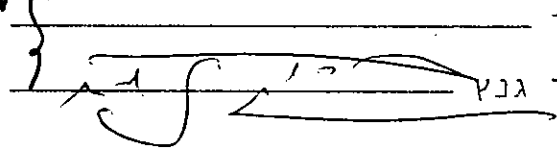
(3) מגרשים מס' 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, בגושי 6191 יועברו ללא תמורה לבעלות המועצה המקומית גבעת שמואל וירשמו בספרי האחוזה ע"ש המועצה המקומית גבעת שמואל כשהם פנויים מכל מבנה ושעבוד ע"י הבעלים ויזמי התכנית ועל חשבונם.

יא. הפקעה. כל שטחי הצבור בתכנית מיועדים להפקעה ע"י הוועדה המקומית בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 והתיקונים שאושרו לו מעת לעת.

יב. היטל השבחה - היטל השבחה ישולם כחוק.

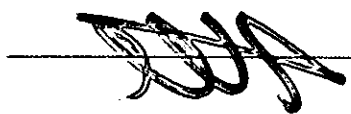
יג. זמן ביצוע התכנית - תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה הסופי. תחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים: ביצוע כל התשתיות לרבות דרכים, מערכות ביוב, מים, חשמל חשמל וכו' וכן ביצוע 40% מהיסודות של המגרשים המיועדים לבניה וכן פתוח השטח לרווחה ציבורית באופן יחסי לבניה למגורים.

חתימת יזמי התכנית: איגנסיא קסירר
רוזנבאום מנואל גנץ



גא' יקנין

חתימת מתכנני התכנית: אדריכל זאב שיינברג



אדריכל אורי בן-אשר