

* חוק שינוי תאריך
המשלוח

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

- 1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית שינוי תכנית מתאר מס' מ.מ./ב.מ./3072/א' שינוי לתכנית מתאר מ.מ./ב.מ./3072/א'.
- 2. תחולת התכנית: תכנית זו חלה על השטח בתשריט החחום בקו הכחול, מגרשים מס' 26-40; 42; 45; 46 לפי תכנית מס' 3072 וחלקה מס' 16 בגוש 6191.
- 3. גבול התכנית: הקו הכחול העבה הוא גבול התכנית.
- 4. מקום התכנית: מועצה מקומית גבעת שמואל.
- 5. שטח התכנית: שטח התכנית הוא 72.995 דונם.
- 6. בעלי הקרקע: איגנסיא קסירר; רוזנבאם מנואל גנץ, במגרשים 26-40, 42, (לפי תכנית מס' 3072). איגנסיא קסירר; רוזנבאום מנואל; בבאודה אברהם; בבאודה מרדכי, בחלקה מס' 16 בגוש 6191.
- 7. יזום התכנית: מועצה מקומית גבעת שמואל.
- 8. מתכנני התכנית: אדריכל זאב שיינברג, ירושלים, רח' שמאי 5 טל': 02-227143, 02-245220. אדריכל אורי בן אשר, שד' אשכול 40 ירושלים טל': 02-818459.
- 9. מטרות התכנית: מטרת התכנית הן:

א. שינוי יעוד מאזור מסחרי ושביל להולכי רגל לשטח להקמת בנין צבורי ואיחודו עם מגרש מס' 37 בתכנית מס' 3072.

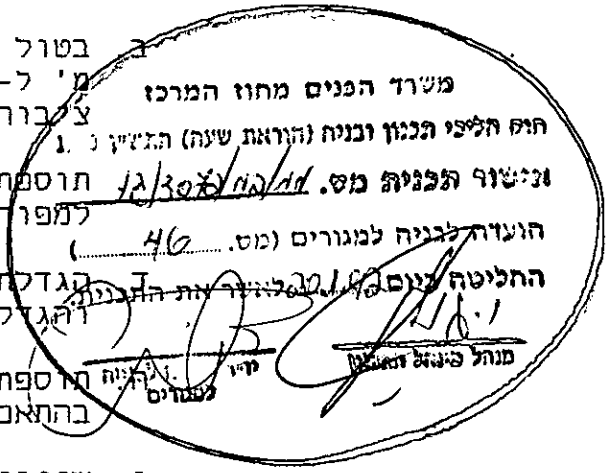
ב. בטול חלק מדרך ציבורית ע"י הצרת דרך מס' 2 מ-22 מ' ל-19 מ' ושינוי יעוד מדרך ציבורית לשטח לבנין ציבורי ולאזור מגורים ג'.

ג. תוספת 50 יח"ד לסה"כ היחידות המאושרות בהתאם למפורט בטבלת האזורים.

ד. הגדלת מספר יח"ד ששטחו עד 75 מ"ר מ-52 ל-77 יח"ד והגדלת שטח יח"ד ל-85 מ"ר.

ה. תוספת קומות וקומת עמודים לבנינים במגרשים 26-30 בהתאם למצויין בתשריט ובטבלת אזורים.

ו. שינוי יעוד חלקה מס' 16 בגוש 6191 מאזור חקלאי לדרך ציבורית.



משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
09-02-1992
נתקבל

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
20.1.92 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
18.2.92 תאריך
מתכנן המחוז

ז. שינוי בקו הבניין הקדמי באזור המסחרי שיהא - 0
וקביעת ארקדה מסחרית בחזית הקדמית ברוחב של 4
מקו הבניין הקדמי.

ח. שינוי קו הבניין הקדמי לאורך דרך מס' 6, שיהא
5 מ'.

ט. קביעת המסגרת הארגונית האחראית להחזקה שוטפת
של המבנים והמגרשים.

י. שינוי ההוראה בסעיף 12.ג. (4) בדבר הסמכות
לאשור חכנית הבינוי, באזור המסחרי.

יא. הוספת שימושים מותרים בשטחים הציבוריים
הפתוחים.

יב. שינוי בהוראת ההפקעה בפרק 12 סעיף י'.

יג. שינוי בסעיף י"ב בפרק 12 "זמן ביצוע
התכנית".

יד. קביעת צורת הבינוי.

טו. איחוד וחלוקה מחדש.

10. כפיפות התכנית: הוראות תכנית מ.מ. 950/ והוראות תכנית מ/מ/במ/3072
חלות באופן כללי על תכנית זו. אולם באם הוראות
תכנית זו סותרות התכניות הנ"ל, 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. הוגשה לועדה המקומית תכנית מדידה לצרכי
רישום.

ב. הועברו כל השטחים שהתכנית קובעת לבעלות
המועצה המקומית גבעת שמואל כשהם פנויים מכל
מבנה ושעבוד.

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 כולו 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 לועדה המקומית ואושרה תכנית בינוי
לביצוע.

ד. הוגשה ואושרה ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל מסגרת אירגונית, שתהא אחראית להחזקה שוטפת של המבנים, והגיבון במגרש המיועד לבניה.

12. טבלת האיזורים והוראותיהם:

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

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

(2) שטחי הבניה ומספר היחידות מפורטים 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) 77 מהדירות תהיינה דירות ששטחן אינו עולה על 85 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) תיבנה ארקדה ברוחב של 4 מ' לאורך החזית הקדמית.

(5) תנאי להוצאת היתר בניה יהא הגשה של תכנית בינוי לאשור הועדה המקומית. תכנית הבנוי תכלול בין השאר את שעורי כיסוי השטח בבניה ואת מיקום השימושים המפורטים בסעיף (3) לעיל. מיקומם בבנין והיקפם, וכן תכנית חניה ערוכה ע"י מהנדס תנועה.

(6) במקרה של שימושים מעורבים באותו בנין הם יהיו באגפים נפרדים עם כניסה נפרדת וחדר מדרגות נפרד.

ד. שטחים לבנין צבורי - השטחים הצבועים בתשריט בצבע א/פ 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 ציבורי 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, קיוסקים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר, תחנות טרנספורמציה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר וכן מבנים 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), ובתוספת של 15% לתקנות.

(2) הוועדה המקומית רשאית לא לתת היתר בניה במידה ולא שוכנעה כי יש מספר מקומות חניה בהתאם לתקן. ולהאמור בסעיף (1) לעיל.

ח. טבלת האיזורים

מרווחים			מס' קומות	% בניה	שטח בנין במ"ר	מס' יח"ד	שטח במ"ר	מגרש מספר	האזור
אחורי	צדדי	קדמי							
6	3	5	$\gamma+12-\gamma+6$	138	6285	53	4560	26	מגורים ג'
6	3	5	$\gamma+12-\gamma+8$	173	7350	60	4246	27	
6	3	5	$\gamma+11-\gamma+8$	158	6780	56	4244.5	28	
6	3	5	$\gamma+11-\gamma+8$	158	6780	56	4244.5	29	
6	3	5	$\gamma+11-\gamma+8$	153	6780	56	4433.5	30	
					33975	281	21728.5		סה"כ
	3	+0	2+6	250	6600		2640	31	מסחרי
5	3	(4)*	2+6	250	18600		7440	32	
					25200		10080		סה"כ
5	5	5	3	90	10044		11160	33	בניני
5	5	5	3	90	1728		1920	35	ציבור
					11772		13080		סה"כ

- (1) 77 יח"ד מסה"כ יח"ד יהא שטחן עד 85 מ"ר.
- (2) קו בנין קדמי באזור המסחרי יהא 0 וכן ארקדה ברוחב של 4.0 מ'.
- (3) מספר הקומות באזור המסחרי יהא: 2 קומות מסחריות ומעליהן 6 קומות משרדים.
- (4) באזור המסחרי בשטח שבין קו הבנין הקדמי 0 והגבול הפנימי של הארקדה (4 מ' מקו הבנין 0) לא יבנו קומות נוספות מעל הארקדה.

ט. 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 סימון ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים בחתימת יו"ר הוועדה המחוזית לשכת רישום 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. בגוש 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.

י. הפקעה. כל השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש המועצה המקומית גבעת שמואל כחוק.

יא. היטל השבחה - היטל השבחה ישולם כחוק.

יב. זמן ביצוע התכנית - תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. ביצוע התכנית יחשב התווית הדרכים בשטח הנחת תשתיות עירוניות וכן הקמת 40% מהיסודות לבניינים במגרשים הפרטיים.

חתימת יזמי התכנית: המועצה המקומית גבעת שמואל


חתימת מתכנני התכנית: אדריכל זאב שיינברג
אדריכל אורי בן-אשר
