

406477

15.12.92

מרחב תכנון מקומי המרכז

ד הפנימי  
המרכז-רמלה  
21-07-1993  
7

שנתי תכנית מתאר מס' ממ/במ/3074

שנתי לתכנית מס' ממ/950

חכנית למגורים לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990  
חכנית לחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה  
(להלן החוק) -

1. המקום: מחוז: המרכז

נפה: פתח תקוה

ישוב: גבעת שמואל

נושאים וחלקות: נוש 6191 חלקות-17,15,14 - חלקי חלקות 2,5

2. גבולות התכנית

ותחולתה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול  
כהה בתשריט המצורף לתקנות אלה והמהווה  
חלק בלתי נפרד מהם. תכנית הבינוי המצורפת  
הינה עקרונית ומנחה בלבד.

3. שטח התכנית: 100 דונם.

4. בעל הקרקע: אמד בע"מ וחברת חלקה 15 בנוש 6191 בע"מ

א. בבזדה, מ. בבזדה, ואגודת שי

5. יוזם התכנית: בעלי הקרקע והמועצה המקומית גבעת שמואל

6. עורכי התכנית: 1. חלקה 14,17 - סלו הרשמן אדר' ומתכנני ערים. יהודה המכבי 93 ת"א

2. חלקה 15 - ו-17

צמיד אדריכלים רח' איינשטיין 44 חבפה

ויגאל ברזילי- מתכנן ערים-ת.ד. 84

הרצליה- טל' 052-550514

A, B

החוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990  
מס' תכנית מס' ממ/במ/3074  
הועדה לבניה למגורים (מס' 76)  
החליטה ביום 21.07.93  
סגן ראש הוועדה  
ראש הוועדה

גאודע-ניחול ומדע מקרקעין ונכסים בע"מ  
אימות אישור  
אושרה לתוקף ע"י ועדה  
סמ  
חתימה

27.5.93

15.3.93

7. מטרת התכנית: א. שינוי שטח הקלאי לאיזורים:

1. איזור מגורים א'
  2. איזור מגורים מיוחד
  3. איזור מסחרי ומשרדים
  4. קביעת חזיתות מסחריות.
  5. שטח לבניני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
  6. שבילים להולכי רגל
  7. קביעת איזורים שהבניה בהם עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לביצוע.
  8. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה (להלן החוק).
  9. קביעת שלבי ביצוע.
- ב. קביעת הוראות בניה.
- ג. קביעת תנאים להיתרי בניה.

8. הבהרות ללוח האיזורים ושטחי השירות. (הלוח בתשריט המצורף).  
א. אזור מגורים מיוחד. אזור מסחרי ומבני ציבור:-

קווי בנין (2)	מס' קומות מירבי	שטח או % בניה	שטח או % חקרקע	רוחב חזית מגרש חכסית	מס' יח"ד למגרש מינימלי	שטח מגרש מינימלי במ"ר	ציון בתשריט	האיזור
6 מ'	9	115 מ"ר ממוצע לדירה	לא יותר מ- 50%	---	לפי התש-דיט וטבלה	לפי התש-דיט וטבלה	כתום	מגורים מיוחד
		גובה	50%	---	---	---	קו	חזית מסחרית
		מהקומה שמעליה 3.5 מ'					סגור	בניני ציבור
	3	190%	30%	---	---	---	חותם חום	אזור מסחרי
	3	50%						
	4	או 40%						

A, B

1) בתחום הבניה הרוויה תותר בנית 348 יח"ד מתוכן 80 יח"ד ששטחן לא יעלה על 80 מ"ר בממוצע ירתן של 268 יח"ד שטחן הממוצע לדירה לא יעלה על 115 מ"ר.

2) קווי הבניין לכוון הכבישים יהיו 6 מ' וקווי בנין צידיים יהיו 3 מ' ובצד שלא צויין אחרת בתשריט.

א. בנוסף לשטחים העיקריים שפורטו בלוח האיזורים תורשה בניית שטחי שירות קומתיים כדלקמן: 15 מ"ר שטח עבור ממ"ד וחדר מדרגות.

ב. לכל יח"ד בקומה העליונה תותר בנית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר. כולל מדרגות, בנסיגה של 2 מ' ממתווה חזית הראשית של הבנין. ובכפוף לתנאים של סעיף 9 ד' 1.

בקומת העמודים - אולם כניסה חדר מדרגות ומתקני שרות סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 150 מ"ר.

במרתף - מרתף בשטח שלא יחרוג ממתווה קומת הקרקע

ומפלס תקרתו לא תעלה על 1.20 מ' מעל פני

המדרכה שממול הבית. הכניסה למרתף תהיה רק מתוך הבנין

לא כניסה חיצונית נוספת. מחסנים בשטח של 4 מ"ר לכל

יח"ד שירשמו בספרי המקרקעין. המרתף מיועד לחניה ומחסנים.

ג. גובה הכניסה הראשית לבית לא יהיה גבוה ביותר מ- 1.2 מ' מגובה המדרכה הסמוכה.

ד. קולטי השמש יהיו על גג המבנים בצורה מרוכזת. הפתרון

האדריכלי טעון אישור הועדה המקומית. מסתורי כביסה יבנו

מחומרים עמידים. חיפוי החיצוני של הבניינים יהיה מאבן

מסורה שיש או פסיפס.

ב. אזור מגורים א' - סה"כ 102 יח"ד

האזור	ציון בתשריט	שטח מגרש	מס' יח"ד	רוחב חזית	שטח או %	שטח או %	מס' קומות	קווי בנין
		מינימלי	למגרש מינימלי	חזית	או %	שטח	מס'	קווי בנין
		במ"ר	מינימלי	הקרקע	מירבי	מירבי		

מגורים	כחול	לפי התשריט	1	18 מ'	30	120	3*	4*
א'		לפי התשריט	2	לפי התשריט		120	קוטג'	3

A, B

- 1.\* בנוסף ל- 30% תכסית קרקע תותר סככת חניה קלה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
- 2.\* בנוסף תותר בנית עלית גב בשטח של 23 מ"ר בחלל הגב המשופע ומרתף בשטח מתווה קומת הקרקע, מפלס תקרתו לא יעלה על 1.2 מ' מעל פני המדרכה שממול כל דירה. לא תהיה כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.
- 3.\* גובה בנין שתי קומות מעל מרתף ועלית גב שתיבנה בחלל הגב המשופע, שיקורה לא יותר מ-50% משטח הקומה שמתחתיו, ורכסו לא יעלה על 3.8 מ' מעל פני תקרת הקומה השניה.
- 4.\* קווי הבנין מחייבים ולא ניתן לקבל הקלות להקטנתם. מחוץ לקווי הבנין יותרו: מדרגות כניסה לדירה, יציאת חירום ממקלט וסככת חניה. קווי בנין לחניה יהיו מבול המגרש 3 מ' לחזית 0 עם פתיחת שערים כלפי המגרש.
- 5.\* רשיון ינתן למגרש אחד בתכנון אחיד ע"י אדריכל רשום. גג רעפים יהיה דו שיפועי בלבד ובמפלסי הקומות. הגנות יהיו זהים.

#### 9. תנאים להוצאת היתרי הבניה:

- א. פתיחת תיק אצל המורד המחוזי לרישום החלוקה החדשה.
- ב. אישור תכנית פיתוח כללית לכל שטח התכנית ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל והועדה המקומית והבטחת ביצועה. כל מערכות התקשורת (מתח נמוך) יהיו תת קרקעיות.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח המתחם בק.מ. 1:100 שתראה פתרונות לחניה, גיבון, ריצוף, גידור, ניקוז, סילוק אשפה, אכסון גז.
- ד. תקן החניה - עפ"י תקנות התכנון והבניה. תתאשר חניה תת-קרקעית במקרה הצורך. גובה תקרתו לא יעלה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסמוכה.
- ה. פרטי הגידור, הניקוז ומערכת האשפה - באישור המועצה המקומית.
- ו. היתר בניה ינתן לכל מגרש ומגרש בנפרד ובהתאם לתכנית המתחם (ראה תשריט) המאושרת (סעיף 9 ג') ויכלול:-
1. הגדרת שטחים בקומות דירות הגב עבור מתקנים משותפים לכל דיירי הבית.
  2. הצמדה לכל דירה לפחות מקום חניה אחד ומחסן אחד.
  3. פיתוח גבני של לפחות 20% משטח המגרש.
- ה. קביעת תנאים בהיתרי בניה:-
1. איכלוס הבנין מוחנה בחיבור הבנין לתשתיות עירוניות פעילות ובתעודת גמר.

A, B

27.5.93

31.1.93

2. לבית מגורים בבניה רוויה כתנאי לקבלת אישור לחיבור חשמל יוגש ויאושר ע"י המועצה המקומית גבעת שמואל מסגרת אירגונית שתהא אחראית להחזקה שוטפת של המבנה המגורש בכל הקשור לרכוש המשותף.

3. מתקני קרור, מיזוג אויר ותחנות טרנספורמציה יתוכננו ויבוצעו כחלק מהמבנים.

10. חלוקת שטח התכנית:

שטח התכנית מאוחד ומחולק לפי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק. - ראה לוח ההקצאות, על גבי התשריט.

11. תביעות לפיצויים:

בעלי הקרקע שהיו בעת הגשת התכנית, ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית גבעת שמואל ו/או הועדה המחוזית- מחוז המרכז, במידה והן תחבענה לתשלום פיצויים בעקבות אישור תכנית זו לפי סעיף 197 לחוק.

12. רישום התכנית:

תכנית זו תירשם בסנקסי המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק. השטחים שאינם בבעלות פרטית יוסקעו וירשמו ע"ש המ"מ גבעת שמואל כחוק.

13. היטל השבחה:

על תכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

14. ביצוע התכנית.

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה הסופי. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים: בצוע התשתיות לרבות דרכים, ביוב מים וכד' וכן בצוע 20% מהיסודות של המגרשים המיועדים לבניה וכן פתוח השטח לרווחה ציבורית באופן יחסי לבניה למגורים.

15. יחס לתכניות אחרות.

הוראות תכנית ממ/950 חלות על תכנית זו למעט אלה ששוננו על ידה.

A.B

16. תנאים לאישור התכנית:

- 1. לוח ההקצאות יוגש על רקע מפת מודר.
- 2. הצגת לוח זמנים להתחברות למערכת הביוג המרכזית ע"י הרשות המקומית, לפני מתן תוקף לתכנית.

17. הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

- 1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- 2. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול איזורי.
- 3. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- 4. טופס 4, ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוג בהתאם לנ"ל.
- 5. שטח מסחרי. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך שיכלול תיאור מפורט של הפעילויות. מערך תשתיות ומתקנים הנדסיים לפתרונות המוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר בניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איה"ס בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

- 6. שצ"פ - ספורט. מתקנים לנופש וספורט יוקמו בהתאם לתכנית בינוי המלווה ביעוץ אקוסטי, שיבטיח תפעול חמירה במפלסי דעש המותרים בחתך.

*[Handwritten signatures and stamps]*

אשר לאישור תכנית  
הנדסה ומכשירי נ"ל  
בניין

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

חתימת הירום:  
המועצה המקומית גבעת-שמואל

חתימת עורכי התכנית:  
*[Handwritten signature]*

שטחים בבעלות פרטית

מצב מוצע

מצב קיים

מס' יח"ד	אחוזים מסך כל התכנית %	שטח המגרש במ"ר				שטח	מס' חלקה
			מס' מגרש	מתחם	האזור		
2		396	.1	א		40332	14
2		410	.2				
2		411	.3				
2		427	.4				
2		455	.5				
2		411	.6				
2		410	.7				
2		398	.8				
18		3334		סה"כ			
1		330	.9	ב			
2		421	.10				
2		424	.11				
2		418	.12				
1		302	.13				
8		1900		סה"כ			
2		440	.14	ג			
2		441	.15				
1		360	.16				
1		298	.17				
2		430	.18				
2		437	.19				
2		424	.20				
12		2825		סה"כ			
2		430	.21	ד			
2		431	.22				
2		431	.23				
2		431	.24				
2		431	.25				
2		432	.26				
2		477	.27				
2		372	.28				
2		431	.29				
2		431	.30				
2		431	.31				
2		431	.32				
2		431	.33				
2		431	.34				
2		431	.35				
30		6454		סה"כ			
2		418	.36	ה			
2		396	.37				
2		396	.38				
2		396	.39				
2		396	.40				
2		396	.41				
2		396	.42				
2		396	.43				
2		396	.44				
18		3536		סה"כ			
2		425	.45	ו			
2		421	.46				
2		409	.47				
2		395	.48				
2		400	.49				
2		412	.50				
2		412	.51				
2		412	.52				
2		415	.53				
18		3697		סה"כ			
102	21.9 %	21746		סה"כ			

אזור מסלול א. סתום (סתום)

36		1772	.51		אזור מגורים מיוחד	
36		1667	.52	ד		
30		2684	.53			
30		1790	.54			
168		9554		סה"כ		
36		2378	.55			
36		2178	.56	ח		
36		2610	.57			
108		7165		סה"כ		
36		1907	.58	ט		
36		2235	.59	י		
348	21 %	20961			סה"כ	
4 X 40Z 3 X 50Z	18 %	1780	140		מסחר	
450	45 %	44387		סה"כ שטח לבניה		
—		1778	.101		בניני ציבור	
—		850	.102			
—		1500	.103			
	4.2 %	4128			סה"כ	
		3202	.13		שטח ציבורי פתוח	
		5444	.14			
		233	.15			
		226	.16			
		248	.17			
		293	.18			
		271	.19			
		16720	.120			
	26.7 %	26637			סה"כ	
	22.3 %	22200			דרכים	
	53.1 %	52965		סה"כ שטח ציבורי		
	97.9 %	97352		סה"כ	97352	סה"כ

חלקות בבעלות המדינה

מצב קיים				מצב מוצע	
1440	2	1440	ש. צ. כ.	1440	חלק מחזקה 2
513	5	513	דרכים	513	חלק מחזקה 5
1953		1953		1953	סה"כ



נספח א'

ריכוז נתונים, קיבולת תכניות בניה למגורים - רבעת שמואל

מס' תכנית	ס"ה יח"ד	הפקדה	אישור	האם הוחל בפיתוח	ג' יח"ד מאוכלסות חזוי ל-1/98	מס' יח"ד מאוכלסות חזוי ל-1/98	אוכלוסיה סתמוספ טד 1/98 לפי 3.2 נפס ליה"ד
מס/נח/3071	240	-	1/92	לא	25%	60	172
מס/נח/3072	350	-	3/92	לא	25%	88	282
מס/נח/35072א	50	-	1	לא	25%	12	38
מס/נח/3074	447	-	6/93	לא	25%	112	358
מס/נח/3075	1367	1	-	לא	20%	273	874
מס/נח/310	218	1	-	לא	20%	44	141
סה"כ	2672					586	1885

אוכלוסיה קיימת לפי (ל.מ.ס. 12/92)

11 10,800

11 12,405

תמא/31 - טופס נלווה לתוכנית להרחבת/הקמת  
של ישוב בתחום השטח העירוני

תאריך 5.7.93 (C)

מחוז הארץ (B)

טופס נלווה לתוכנית מס' 3/4/93 (D)

להלן הנתונים המסחריים מתמא/31 לבהיגח ותוכנית:

- 1. שם הישוב גבעת אלון (E)
- 2. יעד האוכלוסייה לישוב מתמא/31 17,500 (F)
- 3. גודל אוכלוסיית הישוב לפי דו"ח ל.מ.ט 10,800 (G)
- (H) 12/92 (כ"ב לתאריך)

4. להלן השיקולים שעל מוסד התכנון לשקול לענין יעד האוכלוסייה:

- א. אומדן האוכלוסייה שאחזרה בפועל כישוב הטרור מתמא/31, לפי חלוקות בתוקף וכאלה הצפויות להתאשר נתקפה הקרובה: 12,600 נפשות. (I)
- ב. היקף מימוש התוכנית שכניזון ושל חוכיות אחרות הצפוי כנתקפה הקרובה: 586 יחידות דיור. (J)
- ג. אומדן מספר יחידות הדיור ביישוב: 1087 יחידות דיור. (K)
- ד. מלאי חכונני זמין בתחום הישוב: 1087 יחידות דיור. (L)
- ה. מאפייניה הזחורניים של האוכלוסייה במקום (גודל משפחה ממוצע, שיעורי ריכוזי טכני וכו'): אלימות רבנית

1. שיקולים המאפשרים שינויים כחוך מאזן יעד האוכלוסיה הכולל לנפה, אך

לא בשטח החורג מגבולות הנפה:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

2. כל שיקול אחר הנוגע להחלטה:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

\* בשאלות הכאן יש להקיף את החשובה המחוימה בעיגול ולפעול לפי ההנחיות.

5. האם תוכנית זו כוללת בנייה של לפחות 200 יח"ד או 100 יח"ד שיגדילו את כמות יחידות הדיור במקום ב 5% לפחות.

כן (1) לא (2) (0)

כן = יש לפעול לפי סעיף 5.3 בהוראות תמא/31.  
(פירוט השפעת התוכנית על יעד האוכלוסיה במקום)

6. התוכנית או חלקה נמצאים כוחוס "שטח משאבי טבע" כמסומן כחשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (0)

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.1 בהוראות תמא/31.  
(הכנת תסקיר השפעה על הסביבה והזמנת חל"ט ורש"ט לדיון)

7. התכנית נמצאת כחוס אגן ההיקוות של הכנרת כפי שמסומן כחשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (0)

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.4 בהוראות תמא/31.  
(חוות דעת של מינהלת הכינרת)

8. התכנית נמצאת כחוס השטחים לשימור משאבי מים, כפי שסומנו כחשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (0)

כן = לפעול לפי סעיף 11.2.2 בהוראות תמא/31.  
(הכנת חוות דעת או תסקיר השפעה על הסביבה)

9. התכנית נמצאת בתחום אזורי הודרה ואיגוס כפי שסומנו בתשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (ט)

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.3 בהוראות תמא/31.  
(בהתאם להוראות תמא/11)

10. התוכנית נמצאת בתחום אזור החשף לרעש מטוסים.

כן (1) לא (2) (ו)

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.5 בהוראות תמא/31.  
(כדיקת מפגעי הרעש על התוכנית וכו')

11. התוכנית נמצאת בתחום האזור החשף למפגעים.

כן (1) לא (2) (ז)

כן = יש לפעול לפי סעיף 11.2.6 בהוראות תמא/31.  
(התאמת הפיתוח למוקד המפגעים וכו')

12. התוכנית מחישבת, לדעת מוסד התכנון, עם מגמות התכנון שבתשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (ח)

לא = יש לפעול לפי סעיף 12.5 בהוראות תמא/31.  
(הכנת נימוקים והעברת התוכנית לאישור המועצה הארצית)

13. התוכנית מלווה בהתייחסות נאותה לתשתיות ובין השאר ככישוי גישה, אספקת מים, ניקוז חשמל, תקשורת פתרון ביוב וכו'.

כן (1) לא (2) (ט)

לא = יש לפעול לפי סעיף 15 בהוראות תמא/31.  
(התייחסות לתשתיות בתוכנית)

14. נלקחו בחשבון השפעות הדריות, כמידה וקיימות, בין תוכנית זו לבין שטחי יהודה שומרון וחבל עזה.

כן (1) לא (2) (ז)

לא = יש לפעול לפי סעיף 18.1 בהוראות תמא/31.  
(יש לקחת בחשבון השפעות הדריות, כמידה ויש)

15. התוכנית כוללת אתרים או מבנים המיועדים לשימור.

כן (1) לא (2) (AC)

כן = יש לפעול לפי סעיף 3.3 בהוראות תמא/31.  
(לכלול סעיף שיפרט צעדים שנקטו בחורוין לשימור)

16. לאחר שנשקלו השיקולים השונים (המפורטים בשאלה 4, לעיל), כאמור בסעיף 5.1 ו-5.2 של הוראות תמא/31, טכור מוסד והוכנון שיש חריגה משמעותית מיעד האוכלוסיה של הישורה.

כן (1) לא (2) (AD)

17. מוסד החינוך בדק את התוכנית, ומצא שאינה תואמת את חשריטי תמא/31.

כן (1) לא (2) (AE)

18. למרות החריגה מהוראות תמא/31, ו/או אי ההתאמה לחשריטי תמא/31 - טכור מוסד והוכנון שיש לאתר את התוכנית.

כן (1) לא (2) (AF)

כן = יש לפעול לפי הוראות סעיף 5.4 בהוראות תמא/31.  
(קבלו אישור מוקדם ממועצה הארצית או וועדה המשנה שלה כוננאי לאישור התוכנית)

19. התוכנית מועברת למועצה הארצית או לוועדה המשנה שלה, לקבלו אישור.

כן (1) לא (2) (AG)

כן = יש לצרף בכתב נימוקי הוועדה המחוזית לחריגה מהוראות ו/או משריטי תמא/31.

*Handwritten signature and text:*  
מא  
מא

*Handwritten date and signature:*  
5/7/87  
מא

*Handwritten text at the bottom left:*  
מא