

429376  
14.12.97

מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תוכנית מס' מ/מ/מק/3072 / ב' / 1

שינוי לתכנית מס' מ/מ/במ/3072 ב'

תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

שכונת מגורים גבעת שמואל

מסמך א'

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מס' מ/מ/מק/3072 / ב' / 1 (להלן "התכנית")  
שינוי לתכנית מתאר מס' מ/מ/במ/3072 ב' (להלן "התכנית הראשית")

2. תחולת התכנית:

תכנית זו חלה על השטח בתשריט התחום בקו כחול, בגוש 6191 חלקות:  
11, 12, 13, 16, 5 (חלק) ובגוש 6189 חלקה 32 (חלק).

3. גבול התכנית:

מסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. מקום התכנית:

מועצה מקומית גבעת שמואל.

5. שטח התכנית:

שטח התכנית 104.23 דונם.

ועדה מקומית המרכז  
 תכנית מס' מ/מ/מק/3072 / ב' / 1  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 9208 ביום 21.5.97  
 יו"ר הועדה שמוביל תכנון

6. בעלי הקרקע ויוזמי התכנית:

מבני עופרים בע"מ. רח' רמות ים 6 הרצליה פיתוח,  
מועצה מקומית גבעת - שמואל.

7. עורכי התכנית:

עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' יגאל אלון 120 תל-אביב 67443  
טל: 03-6959893 פקס: 03-6960299

8. מסמכי התכנית:

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 5 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".  
ב. תשריט התכנית, ערוך בק"מ 1:1,250, להלן: "התשריט".

9. מטרות התכנית:

לשנות את התכנית הראשית מ/מ/במ/ 3072 ב' ע"י:

- א. שינוי בחלוקת המגרשים באזורי המגורים ועדכון שיטחם מבלי לשנות את סה"כ השטח המיועד למגורים.
- ב. העברת זכויות בניה ויחידות דיור מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' מבלי לשנות את סה"כ הזכויות המוקנות בתכנית הראשית.
- ג. שינוי הבינוי באזורי המגורים וקביעת גובה מכסימלי לבניינים באזור מגורים ג' ל- 14 קומות.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים המיועדים ל: מסחר, בניני ציבור, שטח ציבורי פתוח וחלקי דרכים באופן שסה"כ השטח המיועד למסחר וסה"כ השטחים המיועדים לצורכי ציבור אינם משתנים.

10. כפיפות התכנית:

התכנית כפופה להוראות התכנית הראשית מ/מ/במ/ 3072 ב' למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.  
בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו תקבענה הוראות תכנית זו, ובלבד שסה"כ זכויות הבנייה המוקנות בתכנית הראשית תשמרנה ללא שינוי.

11. הוראות הבניה:

11.1 באזור המסחרי ובשטחים לבניני ציבור:

כל הוראות הבנייה בשטחים המיועדים למסחר ולבניני ציבור כפי שנקבעו בתכנית הראשית מ/מ/במ/ 3072 ב' - יישארו ללא שינוי.

11.2 באזורי המגורים:

11.2.1 על אזורי המגורים יחולו כל הוראות הבנייה כפי שנקבעו

בתכנית הראשית מ/מ/במ/ 3072 ב' למעט שינוי הבינוי והתפלגות הזכויות במגרשי המגורים כמפורט בסעיפים 12.3 ו- 13 שהלן.

11.2.2 התכנית משנה את הבינוי באזורי המגורים ב' ו- ג' כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:

א. שינוי בחלוקת המגרשים וקביעת מספר יחידות דיור בכל מגרש ללא

שינוי קווי הבנייה וסה"כ יחידות הדיור בתחום התכנית.

ב. באזור מגורים ב' תבונה דירות קוטג' צמודות קרקע + עלית גג

באזור מגורים ג' תותר בנית בנינים בגובה של עד 14 קומות. במגרשים 130-132 יבנו בנינים בני 6 קומות על הקרקע.

ג. אופן העמדת המבנים יהיו כמסומן בתשריט. יותרו שינויים לא מהותיים בהעמדת הבניינים ובלבד שלא יחרגו מקווי בניין.

12. זכויות הבנייה:

סה"כ זכויות הבנייה בתחום התכנית יהיו ללא שינוי מהתכנית הראשית מ/מ/במ/ 3072 ב' עפ"י הוראות תכנית זו ובהתאם לתיקון מס' 43 לחוק התכנון והבנייה:

12.1 בשטחים המיועדים לבניני ציבור - ללא שינוי מהתכנית הראשית הנ"ל דהיינו: 11,780 מ"ר שטח עיקרי.

12.2 במגרש המסחרי 138 - תותר בנית סה"כ השטחים המותרים לבניה במגרשים 31 + 32 (במצב קיים) עפ"י התכנית הראשית הנ"ל דהיינו: 25,200.0 מ"ר שטח עיקרי.

12.3 באזורי המגורים:

באזורי המגורים תותר העברת יחידות דיור וזכויות בניה מאזור מגורים ב' לאזור מגורים ג' כמפורט בטבלה שלהלן:

מצב מוצע				מצב קיים				יעוד
ש. שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	ש. שירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	
תת-קרקעי	על-קרקעי			על-קרקעי	תת-קרקעי			
2,590	897	10,875	65	4,887.5	----	13,600	85	מגורים ב'
18,971.5	14,480	43,230	380	17,615.0	14,436	40,505	360	מגורים ג'
21,561.5	15,377	54,105	445	22,502.5	14,436	54,105	445	סה"כ

13. התפלגות שטחי הבנייה ויחידות הדיור במגרשים המיועדים למגורים תהיה דלקמן:

יעוד	מס' המגרש	מס' יח"ד בכל מגרש	ש. עקרי למגרש במ"ר	ש. שרות למגרש במ"ר		סה"כ בכל המגרשים				
				על-קרקעי	תת-קרקעי	מס' מגרשים	מס' יח"ד	ש. עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	
									על-קרקעי	תת-קרקעי
אזור מגורים ב'	101 עד , 106	2	310	35	90	20	40	6,400	700	1,800
	108 עד , 110									
	112 עד , 116									
	118 עד , 123									
	.127	2	310	35	90	1	2	310	35	90
	.107 , 117	3	575	15	75	2	6	1150	30	150
	.128 , 129	3	445	36	125	2	6	890	72	250
	.125 , 126	3	575	15	75	2	6	1,150	30	150
	124	4	780	20	100	1	4	780	20	100
	111	1	195	10	50	1	1	195	10	50
אזור מגורים ג'	130	20	2,400	640	740	1	20	2,400	640	740
	.131 , 132	10	1,200	320	370	2	20	2,400	640	740
	133	56	7,686	2,000	3,000	1	340	38,430	13,200	17,491.5
	134 עד , 137	71	7,686	2,800	3,623	4				
	סה"כ					37	445	54,105	15,377	21,561.5

13.1 שטחי השרות כוללים את כל השימושים המותרים עפ"י הוראות החוק.

13.2 בכל הבניינים באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג', בדירות בקומות העליונות תותר בניית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

-4-

14. מגבלות בניה בגין קו מתח עליון

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קו החשמל מתח עליון המסומן בגבול הדרומי של המגרשים יחולו מגבלות הבניה כמפורט להלן:

במגרשים 135 - 139 ו- 142 תותר בניה במרחק 20 מ' מציר קו החשמל. במגרש 134 יותר קו בנין 18 מ' מציר קו החשמל ולמרפסות פתוחות 17 מ' מציר הקו.

למרות האמור לעיל מגרשים המיועדים למגורים 134 - 137 תותר בנית מרתפי חניה בקו בנין אפס בגבול הדרומי של המגרשים, בתאום עם חברת חשמל ולאחר קבלת הנחיותיה בכתב. תותר כניסה משותפת לחניונים בגבולות המגרש הצדדיים.

15. הוראות כלליות:

כל שאר הוראות התכנית הראשית ממ / במ / 3072 ב', בדבר: רישום והפקעות שטחים ציבוריים, תנאים להוצאות היתרי בניה ופיתוח תשתיות וכל עניין אחר שלא שונה בתכנית זו ייקבע עפ"י הוראות התכנית הראשית.


16. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

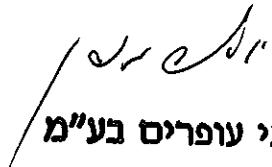
חתימות:

אינג' דב רול  
 מהנדס המועצה  
 גבעת שמואל

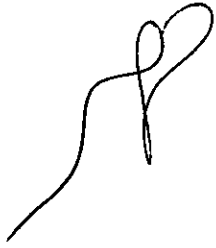
ירמני אולמרט  
 ראש המועצה המקומית  
 גבעת שמואל



היוזם ובעל הקרקע: מבני עופרים בע"מ ח' תמות ים 6 הרצליה פיתוח  
 מועצה מקומית גבעת שמואל.

  
 מבני עופרים בע"מ

עורכי התכנית: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 ח' יגאל אלון 120 תל-אביב 67443  
 סל: 03-6959893 פקס: 03-6960299



תאריך: יוני 1997