

1. שם התכנית
תכנית מס' מ/מ/3098.
שינוי לתכנית מתאר מס' מ/מ/950.
אושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה)
התשי"ן 1990 והוראות החוק חלות עליה.
2. מסמכי התכנית
מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים בקני"מ
1:2500 ומצב מוצע בקני"מ 1:1250.
מסמך ג' - התיחסות לסעיף 5.3 לתמ"א 31.
מסמך ד' - תנועה.
3. תשריט
התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד
מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט
גם יחד.
4. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקוו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית
150.1 דונם.
6. המקום
מחוז המרכז.
נפה פתח תקווה.
מקום גבעת שמואל.
תחום ממזרח לרח' הזיתים, בין רחוב נחום
בצפון לרחוב ז'בוטינסקי בדרום.
7. גושים וחלקות
גוש 6392 חלקות: 2,9,27,31,32
חלקי חלקות: 13,16,17,19,20
21,25,26,33,44
גוש 6393 חלקי חלקות: 1,2
גוש 6368 חלקי חלקות: 160
8. יוזם ומגיש התכנית
מועצה מקומית גבעת-שמואל.
9. בעלי הקרקע
שונים.
10. עורך התכנית
סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים.
רח' לואי מרשל 33 תל-אביב 62000.
תכנית זו הוכנה עפ"י תכנית מ/מ/3000/
(תכנית אב/מתאר) שתוכנה ע"י
סלו הרשמן - אדריכלים ומתכנני ערים.

11. מטרת התכנית
- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לבניית 688 יחיד ורווחה ציבורית.
- ב. קביעת איזורי בניה כדלקמן :
- (1) איזור מגורים ב'.
(2) איזור מגורים ג'.
(3) איזור מגורים ה' מיוחד.
(4) איזור מסחרי.
(5) איזור לבניני ציבור.
(6) שטח ציבורי פתוח.
(7) שבילים להולכי רגל.
- ג. קביעת שטח לדרכים, הרחבת דרכים, ביטול דרכים וקביעת דרכים משולבות.
- ד. קביעת חלוקה למגרשים.
- ה. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.
- ו. הנחיות בינוי ובניה בקיר משותף.
- ז. קביעת שלבי ביצוע.
12. פרשנות
- משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה.
- באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לגבעת שמואל מס' ממ/950, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.
13. יחס לתכניות
- תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.
14. תכליות ושימושים
- בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סיווג האיזורים כדלקמן :
- 14.1 באיזורי מגורים :
- א. בניני מגורים.
ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשים או אמנים הנמצאים בדירת מגוריהם (או לא יותר מחדר בדירה).
- 14.2 באיזור מסחרי :
- א. בניני מגורים.
ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
ד. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבנינים סגורים.
ה. תחנת מוניות.
ו. שירותי בריאות.

14.3 בשטח לבניני ציבור :

- א. בניני חינוך, תרבות, רווחה, דת, ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים, נופש וספורט וכל המותר בשטח ציבורי פתוח.

14.4 בשטח ציבורי פתוח :

- א. ככרות, גנים, חורשות, שדרות ומתקני גן.
- ב. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל ולאופניים.
- ג. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות.
- ד. חניון ציבורי על-קרקעי ותת-קרקעי.

14.5 בשטח פרטי פתוח :

- לא תותר כל בניה למעט גינון ומתקני גן וכן חניה לדיירי הבית.

14.5 בדרכים וחניונים :

- א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.
- ב. מערכות תשתית על קרקעיות ותת-קרקעיות.
- ג. תחנות לתחבורה ציבורית.
- ד. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.
- ה. גינון.
- ו. שילוט פרסום, הסברה והכוונה.
- ז. חניה על קרקעית ותת-קרקעית.
- ח. שירותים ציבוריים בחנייה תת-קרקעית.

14.6 בשטח למתקנים הנדסיים-מפעלי מים :

- מתקנים הקשורים בשאיבת מים ובאספקתם.

14.7 מערכת תשתית :

- מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האזורים.

מצ"ב נספח תפרוסת האוכלוסיה עפ"י סעיף 5.3 של התכנית תמ"א 31/ המורה על התאמת התכנית לתפרוסת שנקבעה בתמ"א 31/ לגבי גבעת-שמואל.

16. חישוב אחוזי בניה
- א. כללי :
 אחוזי בניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
- ב. שטחים עיקריים ושטחי שירות :
 השטחים המותרים בסעיף 15 לעיל הנם לשימושים עיקריים, בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן.

האיזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים ב'	חניה - 32 מ"ר ליח'	מרתף בגבולות קומת הקרקע
	עליה/יציאה לגג - 23 מ"ר ליח'	
	מרחב מוגן - עפ"י דרישות הג"א	
מגורים ג' + מגורים ה' מיוחד	קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.	שירותים כלליים עד 50% משטח קומה טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים.
	שירותים לכל הדיירים בקומת העמודים עד 50% משטח הקומה.	חניה עד לשטח 100% של המגרש.
	בקומת מגורים 1.5 מ"ר ליח"ד	מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל לכניסה הקובעת.
	לחדר מדרגות ולובי קומתי בכל קומה.	
	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	
	על הגג : יציאה לגג - 23 מ"ר.	
	שטחי שירות טכניים לכלל דיירי הבית בגודל 20% משטח הקומה שמתחת לגג.	
מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	20% מהשטח הבנוי לשירותים כלליים ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.	
קולונדה או גגון בעומק 3 מ'.		
מסחר	20% מהשטח הבנוי לחדרי מכוונות, מדרגות, מעליות ומילוט.	חניה עד 100% משטח המגרש ובאם נדרש עד ל-200% במקרה של חניון כפול.
	20% נוספים במקרה של מעבר (פסג') פנימי.	בחנויות ששטחן מעל 750 מ"ר מחסנים בשיעור 30% משטחן בתנאי של קשר ישיר לחנות וכן שלא ישמשו כמקום מכירה.
	על הגג שירותים כלליים בשיעור 20% משטח הקומה שמתחתיו.	
	באיזור המשרדים יותרו מחסנים בשיעור 10% מהשטח, בתנאי שלא ישמשו לעבודת פקידים או למכירה לציבור.	
יציעים לפי הוראות החוק.		

מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש
% מסה"כ	שטח במ"ר	מספר מגרש	האיזור			
30.5	1,001	2/1-2/2	מגורים ב'	42,585	2	6392
	5,901	2/3-2/6	מגורים ג'			
	6,079	2/8-2/10	מגורים ה' מיוחד			
	12,981	סה"כ				
4.2	1,805	2/11	מסחר			
	1,805	סה"כ				
65.3	21,807	2/12-2/13	ש.צ.פ.			
	5,992	כללי	דרכים			
	27,799	סה"כ				
100	42,585	סה"כ בתכנית				

מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש
% מסה"כ	שטח במ"ר	מספר מגרש	האיזור			
47.6	8,000	9/1-9/16	מגורים ב'	44,214	9	6392
	4,016	9/19-9/24	מגורים ג'			
	9,050	9/25-9/28	מגורים ה' מיוחד			
	21,066	סה"כ				
9.0	3,981	9/29	מסחר			
	3,981	סה"כ				
3.7	1,638	9/30-9/31	בניני ציבור			
	1,638	סה"כ				
39.7	8,000	9/32-9/35	ש.צ.פ.			
	517	9/39	דרכים			
	9,012	כללי				
	17,529	סה"כ				
100	44,214	סה"כ בתכנית				

מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש
% מסה"כ	שטח במ"ר	מספר מגרש	האיזור			
45.4	2,500	27/1-27/4	מגורים ב' מגורים ה' מיוחד	10,800	27	6392
	2,400	27/5-27/7				
	4,900	סה"כ				
54.6	4,120	27/10-27/12	ש.צ.פ. דרכים			
	780	כללי				
	5,900	סה"כ				
100	10,800	סה"כ בתכנית				

מצב מוצע				שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש
% מסה"כ	שטח במ"ר	מספר מגרש	האיזור			
55.2	14,780	31/1-31/26	מגורים ב'	26,756	31	6392
	14,780	סה"כ				
6.4	1,716	31/40	בניני ציבור			
	1,716	סה"כ				
38.3	1,869	31/27,31/31	ש.צ.פ. דרכים			
	8,391	31/35-31/37				
	10,260	כללי סה"כ				
100	26,756	סה"כ בתכנית				

מצב מוצע			שטח רשום במ"ר	מספר חלקה	מספר גוש
% מסה"כ	שטח במ"ר	מספר מגרש			
45.3	3,475	32/1-32/7	16,287	32	6392
	3,908	32/9-32/10			
	7,383	סה"כ			
9.0	1,481	32/11-32/12	16,287	32	6392
	1,481	סה"כ			
45.6	4,098	32/13,32/17	16,287	32	6392
	3,325	כללי			
	7,423	סה"כ			
100	16,287	סה"כ בתכנית			

18. הנחיות בינוי

- א. זכות מעבר בבנינים :
1. תכנית הבינוי יכול שתכלול זכות מעבר למכוניות והולכי רגל ומיקום חניות משותפות לבנינים.
 2. יש לראות בתכנית מ/מ/במ3000/ תכנית מנחה בנושא זכויות מעבר לשפייפ ולשטחים הציבוריים ולפעול על-פיה בעת הכנת תכנית הבינוי.
- ב. חיבור חניונים תת-קרקעיים :
- ניתן יהיה לחבר חניונים תת-קרקעיים עפ"י תכנית בינוי גם בתחום שטחים ציבוריים באישור המועצה המקומית.

19. תכנית להוצאת היתרי בניה

- א. פתיחת תיק אצל המודד המחוזי לרישום החלוקה החדשה.
- ב. תכנית גימור ופיתוח :
- לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה המקומית אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכנן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
- לא יוצאו היתרי בניה אלא אם יהרסו כל המבנים בתחום המבני המסומנים להריסה.
- לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור המועצה המקומית כתנאי למתן היתר.
- תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבנינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים (כמצוין בסעיף 16.א).
- התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת-קרקעית והעל-קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להולכי רגל, חניות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקייה וכו'.
- התכנית תוגש בקני"מ 1:1250 על רקע מפת מדידה וערוכה ע"י אדריכל נוף.
- התכנית תכלול המרכיבים הבאים :
1. פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הגגות.
 2. פתרונות להסתרת כביסה.
 3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות מבנים.
 5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.
 6. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
 7. פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח פרטי וציבורי.
 8. פתרונות לחניה לרבות פרט קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.

9. פתרונות למתקנים וצנרת לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
 10. פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
 11. גימור הקשור בשלבויות הבניה.
 12. באיזור המסחרי :
- פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראוה.
- התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, דגם וגימור.
- ריהוט הרחוב יכול שיכלול את האביזרים הבאים :
- עמודי תאורה, עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים, אדניות, מיכלים לשתילה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות, בריכות נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.
- הערה : כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים ותמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא יראו.

ג. מזגנים :

1. בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז ללא חוט ושקע) למיזוג אויר.
 2. בכל בית עסק יותקנו סידורים למיזוג אויר.
 3. מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על-ידם לא יפריעו לציבור.
- ד. הוגשה ואושרה ע"י המועצה המקומית גבעת-שמואל מסגרת ארגונית, שתהא אחראית לאחזקה שוטפת של המבנים והגינן במגרשים המיועדים לבניה.
- ה. הוועדה המקומית רשאית שלא להוציא אישור לאיכלוס הבנינים אלא אם כן הסתיימו עבודות התשתית לפיתוח הנוף הכלולות בתכנית הפיתוח והבינוי לביצוע או שהעבודות הני"ל הגיעו לשלב המשביע את רצונו של מהנדס המועצה.
- לקבלת היתר בניה, המבקשים יגישו נוהל אחזקה שוטף של הנכס, כשהוא מאושר ע"י מהנדס המועצה.

20. אחזקת השטח הפרטי הפתוח ובניני מגורים

כל שטח פרטי פתוח המיועד לגינון, ישמש את כל הדיירים, והטיפול בו חל על מבקשי היתר הבניה אשר יגישו נוהל אחזקה שוטף במבני מגורים ובשטחים המגוננים ע"י מסגרת אירגונית, שיאושר ע"י המועצה המקומית גבעת-שמואל.

21. הוראות איכות הסביבה א. ביוב:
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 ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 4. טופס 4, יינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
 5. טרם מתן תוקף תציג הרשות לוי"ז להיתחברות למערכת המרכזית.
 6. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואשורן על ידי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפתוח והבניה בגבולות בתכנית.
- ב. שטח מסחרי:
- טרם הוצאת היתרי בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תיאור מפורט של הפעילויות. מערך תשתיות ומתקנים הנדסיים פתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. ג. היתר בניה:
- היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
22. מניעת מטרד
- כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או שימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי חוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.
23. הריסת מבנים
- היתרי בניה יותנו בהריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
24. דרכים
- רדיוס בין הדרכים (גודל מינימלי) :
- רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מטר.
 - רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 8 מטר רוחב) - 10 מטר.
 - רדיוס בין דרכים מאספות יהיה - 18 מטר.
- הערה : הרדיוסים הנ"ל תקפים כל עוד לא יקבע אחרת בתכנית תחבורתית כוללת לשכונה.

25. חניה
- א. תנאי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983. או עפ"י התקן שיהיה בתוקף בזמן מתן היתרי הבניה.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה, לאורך הכבישים, בהתאם לתכנית ותחבורה וכ"כ בשטחים ירוקים.
26. יציע (גלריה)
- לא תותר התקנת יציע (גלריה) באיזור המסחרי אלא בתנאים הבאים:
- א. גובה חלל החנות לא יפחת מ- 4.5 מ'.
ב. גובה החלל בין רצפת היציע ותקרת החנות לא יפחת מ- 2.10 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'.
ג. שטח היציע יהיה כקבוע בחוק.
27. קולונדות
- א. באיזור המסחרי תהיה חובת בנית קולונדה או גגון בצמוד לחזיתות המסחריות.
- ב. קוו בנין מותר לקולונדה-0 בכל הכיוונים.
- ג. הקולונדה לא תחושב באחוזי הבניה.
- ד. עומק הקולונדה יהיה 3.0 לפחות.
28. כרכובים וגגונים
- א. במבני מגורים - שטחים הנמצאים לגגונים, אדניות וכרכובים, אשר עומקם אינו עולה על 0.5 לא יחושבו באחוזי הבניה.
- ב. במבנים מסחריים - תותר התקנת גגון שאינו בולט יותר מ-2.0 מ' מחזית הבנין באם גובהו מעל פני הרצפה הוא עד 3.5 מ' ו-3.0 מ' באם גובהו מעל פני הרצפה הינו מעל 3.5 מ'. השטח שמתחת לגגון לא יחושב באחוזי הבניה וניתן יהיה להבליטו מעבר לקו הבנין ו/או מעבר לגבול המגרש בתחום שטח ציבורי שהינו דרך או שצ"פ.
29. בניה על גגות (באיזור מגורים) גי מיוחדת
- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות-למעליות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלוויזיה, כמו-כן תותר הקמת חדרים כמפורט בסעיף ד' להלן.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבניה.
- ג. כל הבניה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר בניה.
- ד. יציאות לגג:
- באיזורי מגורים רשאית הוועדה חמקומית להתיר חדרי יציאה לגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים כפוף לתנאים הבאים:
1. בניה קשה בלבד.
2. השטח למדרגות, משטח היציאות וחדר איתסון לא יעלה על 30 מ"ר, לכל דירה שבקומה העליונה.

3. השארת שטח לכלל הדיירים בבית משותף, בשיעור 20% משטח הגג.
4. מבני היציאות לגג לא יצמדו לדופן הבנין.
5. מעקה בגובה 1.3 מ' מסביב לגג.
6. עיצוב ארכיטקטוני אחיד במקרה של מספר יציאות נפרדות.

לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

30. קווי חשמל

שטח פתוח	שטח בנוי	
		קו חשמל במתח נמוך :
		מהתיל הקיצוני
2.25 מ'	2.00 מ'	מציר הקיר
3.00 מ'	2.25 מ'	קו חשמל במתח גבוהה :
		מהתיל הקיצוני
6.50 מ'	5.00 מ'	מציר הקיר
8.50 מ'	6.50 מ'	קו חשמל במתח עליון :
		מהתיל הקיצוני
13.50 מ'	9.50 מ'	מציר הקיר
20.00 מ'	14.00 מ'	קו חשמל במתח על :
		מהתיל הקיצוני
25.00 מ'	20.00 מ'	מציר הקיר
40.00 מ'	35.00 מ'	

הערה : המרחקים מקווים קיימים יילקחו מהתיל הקיצוני.

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה לפי הוראות אלו.

31. תחנות טרנספורמציה

32. רישום והפקעות השטחים הציבוריים

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית גבעת-שמואל על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בכל דרך אחרת שתקבע.
- ב. זכויות הבניה במגרשים שלהלן יוקנו למועצה המקומית עפ"י הסכם שיחתם בינה ובין בעלי הקרקע:

33. הוצאות תכנון
המועצה המקומית תגבה מבעלי הקרקע את הוצאות התכנון על-פי הוראות סעיף 69(א) לחוק. התעריף יחושב על בסיס תעריפי א.א.א.ג. הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית. גביית הוצאות התכנון תהיה בנוסף לגביית אגרות והיטלים אחרים על-פי כל חוק.
34. חישוב שטחים
חישוב השטחים (לא מתואם) בתכנית זו נעשה ע"י המודדים בורמן-רוזן. אי-דיוקים כתוצאה משיטת החישוב, לא ייחשבו לסטיה. טעויות חשבוניות בטבלת השטחים וזכויות הבניה לא תחייבנה. הגודל המדויק ייקבע בתשריט לצרכי רישום.
35. היטל השבחה
הוועדה המקומית תשוב ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון-תשכ"ה 1965.
36. זמן ביצוע
א. תחילת ביצוע התכנית - תוך שלוש שנים מיום מתן תוקף לה. ב. יראו כתחילת ביצועה של תכנית יציקת יסודות של הבנינים הכוללים לפחות 20 אחוזים מכלל יחידות הדיור המתוכננות להבנות על-פי התכנית וביצוע 100% תשתיות. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו.
37. התאמה לתמ"א 31/
התכנית נבדקה עפ"י הוראות סעיף 5.3 לתמ"א 31/ ונמצא כי היא עומדת בהוראות התכנית. לתכנית מצורף נספח המפרט השפעת התכנית על יעד האוכלוסיה בישוב תוך התיחסות לסעיף הנ"ל.

38. טבלת ריכוז שטחים

מצב קיים			מצב מוצע			ייעוד
אחוז מסה"כ	שטח בדונם	מספר חלקה	אחוז מסה"כ	שטח בדונם	מספר מגרש	
78.3	117.55	2,9,27,32 (חלק)13	---	---	---	חקלאי
---	---	---	40.71	61.11	2/2,2/1,27/4-27/1 31/26-31/1,9/16-9/1 32/7-32/1 9/24-9/19,2/6-2/3 9/28-9/25,2/10-2/8 32/10,32/9,27/7-27/5	מגורים ב' ג' ה' מיוחד
---	---	---	4.18	6.27	13/5,9/29,2/11	מסחר
---	---	---	27.87	41.83	9/33,9/32,2/13,2/12 13/4,9/39,9/35,9/34 27/12,27/11,27/10 31/35,31/31,31/27 32/13,31/36,31/37 13/8,32/17	ש.צ.פ
16.2	24.35	31(חלק),13(חלק) 16,17	3.64	5.46	31/40,13/2,9/31,9/30 32/12,32/11	מבני ציבור
5.5	8.20	31(חלק),13(חלק)	23.60	35.43	43/1,44/1,9/37,9/36,2/15 2/14,13/3,13/1,9/41,9/ 40,17/1,16/1,13/7,13/6, 25/1,24/1,21/1,20/1,27/14 27/13,26/1,32/18,31/34 31/28,31/30,31/38,31/29 ,33/1,32/16,32/14 31/32,9/38,32/15 42/1,31/33	דרכים
100	150.1		100	150.1		סה"כ שטח

39. טבלת שטחי מגרשים וחתימות בעלים :

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר	שם הבעלים	חלק בעלות	חתימה	
6392	2	42,585	כהן הניה	1/4+1/8		
			אייכר יהודית	500/42585		
			אייכר זאב	500/42585		
			כהן חנה	60975/425850		
			קופטש עודד	1/12		
	נכס בחלקה 2 בגוש 6392 בע"מ תם אהרון			קליין פנינה	1/6	
				קליין נפתלי	20000/425850	
				זינגר אפרים	462/42585	
				מנדל צבי	46175/4258500	
				ויספלד אריה	625/42585	
				רייפר משה	91/4096 774375/42585000	
				גולד אברהם	91/4096 774375/42585000	
				גרוס אברהם	59145/4258500 59145/4258500 175/12288 59147/2129250 175/12288	
				לזר זלמן	3943/141950	
				גולדפינגר יהושוע	1000/42585	
מלמד שושנה			חלווה רחל	3/128		
			בר אהובה	3/128		
				3/128		

חתימה	חלק בעלות	שם הבעלים	שטח רשום במ"ר	חלקה	גוש
	1/1	יורשי: אורנבאום שרה מרקוביץ נחמה מרקוביץ ניר אורן גאולה אורן איל אורן ערן אורן מיכל בן ישי עפרה	10,800	27	6392
		דרוקמן יצחק דרוקמן אסתר זכאי משה זכאי רות אלטובסקי דינה	44,214	9	6392
		מינהל מקרקעי ישראל	26,756	31	6392
		חלקה 32 גוש 6392 בע"מ	16,287	32	6392

נספח א, עפ"י הוראות תמא / 31
תוכנית מ/מ/במ / 3098

ריכוז נתונים, קיבולת תכניות בניה למגורים - גבעת שמואל

מס' תוכנית	סה"כ יחידות	הפקדה	אישור	האם הוחל בפיתוח	% יח"ד מאכלסות חזוי ל- 1/98	מס' יח"ד מאכלסות חזוי ל- 1/98	אוכלוסיה שתתווסף עד 1/98 לפי נפש ליח"ד
מ/מ/במ / 3071	240	---	1/92	לא	25%	60	192
מ/מ/במ / 3072	350	---	3/92	לא	25%	88	282
מ/מ/במ / 3072 א'	50	---	*	לא	25%	12	38
מ/מ/במ / 3074	447	---	6/93	לא	25%	112	358
מ/מ/במ / 3075	1,367	*	---	לא	20%	273	874
מ/מ/במ / 3	218	*	---	לא	20%	44	141
מ/מ/במ / 3098	882	---	---	לא	20%	176	563
סה"כ	3,554					762	2,448

אוכלוסיה קיימת לפי ל.מ.ס. (12/92) 10,800 נפש

=====
נפש 13,248