

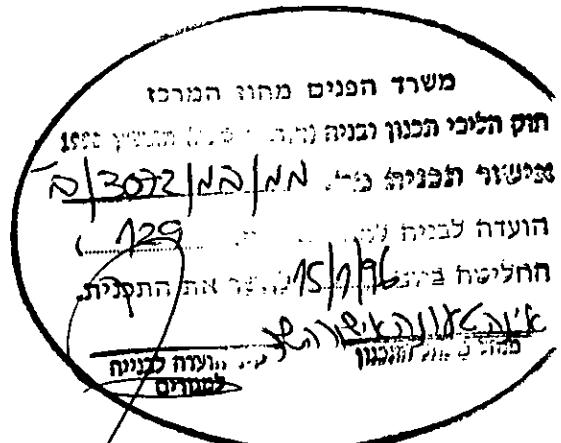
7



חוקי התכנון והבניה (הוראת שעה) התש"ן-1990.
מרחב תכנון מקומי "המרכז"
תכנית שינוי תכנית מתאר מס' ממ/במ/3072 ב' שנוי לתכנית מתאר מקומית ממ/במ/3072; ממ/במ/3072 א'.

מסמך א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא "תכנית שינוי תכנית מתאר מקומית מס' ממ/במ/3072 ב'" שנוי לתכניות מתאר מקומיות ממ/במ/3072; ממ/במ/3072 א'.
2. תחולת התכנית : תכנית זו חלה על השטח בתשריט התחום בקו כחול, בגושים 6191 חלקות: 11, 12, 13 (בשלמות), דרכים: 5 (חלק) 16 (בשלמות) ובגוש 6189 דרך 32 (חלק).
3. גבול התכנית : הקו הכחול העבה הוא גבול התכנית.
4. מקום התכנית : מועצה מקומית גבעת-שמואל.
5. שטח התכנית : שטח התכנית הוא 104.230 דונם בקירוב.
6. בעלי הקרקע : אחים עופר נכסים (1957) בע"מ רח' רמות-ים 6 הרצליה פיתוח מבני גזית (2000) בע"מ רח' השופטים 1 הרצליה טל. 09-552222-09 דרכים: מועצה מקומית גבעת-שמואל.
7. יזמי התכנית : בעלי הקרקע.
8. מחבר התכנית : "תאום ופקוח" יעוץ הנדסי בע"מ גבעת-שמואל, רח' הפלמ"ח 8, טל. 03-5321542.
- 8א. מסמכי התכנית : תקנון, תשריט והתיחסות לסעיף 5.3 ל-ת.מ.א./31.
9. מטרות התכנית : מטרות התכנית הן:
א. הגדלת מס' יח"ד מ- 401 ל- 445.
ב. תוספת קומות בהתאם למצויין בתשריט.
10. כפיפות התכנית : התנאים המפורטים להלן יהיו תנאים מוקדמים להוצאת היתרי בנייה. לא תוציא הועדה המקומית היתרי בנייה באם לא התקיימו תנאים אלה :
א. הוגשה לוועדה 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 פיתוח הכוללת פיתוח הכבישים, התאורה, התיעול, הכיוב והניקוז; נקבעו מפלסי הכניסה לבניינים וגבהים סופיים למגרשי הבנייה.
ד. היתרי בנייה ינתנו על כסיס נספח תחבורתי מתואם עם משרד התחבורה.



- ה. הוגשה ואושרה תכנית למערכות התשתית: חשמל, טלפון, ומים שיהיו כולן תת-קרקעיות.
- ו. ההתחברות של מערכת הביוב, הניקוז, התיעול, אספקת המים ותכנון הסופי של הדרכים יעשו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ויאשרו על ידו.
- ז. הוגשה לוועדה המקומית ואושרה תכנית בינוי לביצוע. תכנית הבינוי לא תחרוג ממגבלות הגובה קווי הבנין וזכויות הבנייה הקבועות בטבלת האזורים.
- ח. הוגשה ואושרה על-ידי המועצה המקומית גבעת-שמאל מסגרת ארגונית שתהא אחראית לאחזקה שוטפת של המבנים, והגיבון במגרש המיועד לבנייה.

11. טבלת האזורים והוראותיהם :

- א. אזור מגורים ב' - השטח הצבוע בתשריט בכחול מהווה אזור מגורים ב' ויחולו עליו ההוראות הבאות:
- (1) בשטח זה ייבנו בניינים צמודי קרקע בגובה מירבי כמפורט בטבלת האזורים.
 - (2) קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט בטבלת האזורים.
 - (3) הצפיפות המירבית תהא כמפורט בטבלת האזורים.
 - (4) מספר היחידות יהיה כמצויין בטבלת האזורים.
 - (5) שטחי הבנייה העיקריים מפורטים בטבלת האזורים.
 - (6) שטחי השרות מפורטים בטבלת האזורים וכוללים:
1. שטחי החנייה המקורה - ובלבד שיהיו בהתאם לתקן החנייה החל למועד הוצאת היתרי בנייה.
 2. שטחי ממ"ד - כשטח שרות יחשב רק השטח של ממ"ד בהתאם לחוק.
 3. כל שטח שרות נוסף למפורט בטבלת האזורים יהיה על חשבון השטח העיקרי.
- ב. אזור מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב מהווה אזור מגורים ג' וחלות עליו ההוראות הבאות:
- (1) בשטח זה ייבנו בנייני מגורים בגובה מירבי ובתחום קווי הבנין המותרים כמפורט בטבלת האזורים.
 - (2) שטחי הבנייה ומספר היחידות מפורטים בטבלת האזורים.
 - (3) 77 מהדירות תהיינה דירות בנות 85 מ"ר וכמפורט בטבלת האזורים.

(4) שטחי השרות שהוגדרו בטבלת האזורים כוללים ממ"ד וחניות עפ"י התקנים שיהיו בתוקף בזמן הוצאת היתרי בניה וכך שטחי שרות נוספים עפ"י תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) תשנ"ב 1992 סעיף 9.

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

(1) מספר הקומות המירבי וקווי הבנין יהיו כמצויין בטבלת האזורים.

(2) זכויות הבניה יהיו 250% משטח המגרשים.

(3) השימושים המותרים יהיו למסחר ומשרדים.

המסחר יותר ב-2 הקומות הראשונות והמשרדים יהיו בקומות מעליהם.

(4) תיבנה ארקדה ברוחב של 4 מ' לאורך החזית הקדמית.

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

ד. שטחים לבנין ציבורי - שטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מהווים שטחים לבנייני ציבור וחלות עליהם ההוראות הבאות:

(1) תכלית הבניה תהא 30% משטח המגרש.

(2) קווי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.

(3) מספר הקומות המירבי המותר יהא 3 קומות.

(4) השימושים המפורטים בכל מגרש מצויינים בטבלת האזורים.

ה. שטח ציבורי פתוח - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק מהווה

שטח ציבורי פתוח ויותר בו השימושים הבאים: גינון,

מתקני משחק, ספורט, שבילים, ככרות ציבוריים, בתי שימוש

ציבוריים, מקלטים ציבוריים תת-קרקעיים, חנייה ומבנים

הקשורים בטיפול ואחזקת השימושים הנ"ל.

ו. דרכים ושבילים להולכי רגל -

(1) השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר מהווים שטחי דרכים.

(2) השטחים הצבועים בצבע ירוק ופסים שחורים

אלכסונים מהווים שבילים להולכי רגל.

ז. חנייה -

(1) החנייה תהא בהתאם לתקנות התכנון והבניה

(התקנת מקומות חנייה תשמ"ג-1983) תקן החנייה

הארצית.

(2) החנייה באזור ג' תהיה תת-קרקעית.

ט. אחזקת השטחים המשותפים - אחזקת השטחים המשותפים
תיעשה על-ידי הבעלים ועל חשבונם.

י. רישום וביצוע התכנית -

(1) מיד עם אישור התכנית, תוכן על-ידי 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 על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית, יועברו שני עותקים בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת 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 ומגרש 45 בגוש 6189 יועברו ללא תמורה לבעלות המועצה המקומית גבעת-שמאל כשהם מנועים מכל מבנה ושעבוד על-ידי הבעלים ויוזמי התכנית ועל חשבונם.

יא. הפקעה - כל שטחי הצבור בתכנית מיועדים להפקעה על-ידי הועדה המקומית בהתאם לפרק ח' בחוק התכנון והבנייה תשכ"ו-1965 והתקונים שאושרו לו מעת לעת.

יב. היטל השבחה - היטל השבחה ישולם כחוק.

יג. זמן ביצוע התכנית - תכנית זו תבוצע תוך שלוש וחצי שנים מיום

אישורה הסופי, תחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים: ביצוע כל התשתיות לרבות דרכים, מערכות בלוב, מיס, חשמל וכו' וכן ביצוע 40% מהיסודות של המגרשים המיועדים לבנייה וכן פיתוח השטח לרווחה ציבורית באופן יחסי לבנייה למגורים.

אחים עופר גנסי (1957) בע"מ

אחים עופר גנסי (1957) בע"מ

חתימת בעלי הקרקע : מבני גזית (2000) בע"מ

חתימת היזמים : מבני גזית (2000) בע"מ

תאום ופיקוח

עוץ הנדסה בע"מ
5321542.98

חתימת מחבר התכנית :

כ"א בתשרי תשל"ד - 6 באוקטובר 1993.
ג' בתמוז תשל"ד - 13 ביוני 1994.
ט"ז בחשוון תשנ"ו - 9 בנובמבר 1995.
כ"ג בשבט תשנ"ו - 13 בפברואר 1996.

תאריך (עדכון) :