

4610251

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

24.4.94

החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

19.4.94 - 1 -

תאריך

מזכנן המחוז

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ה מ ר כ ז
ש נ ו י ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס' מ מ / ב מ 3
ש נ ו י ל ת כ נ י ת מ ת א ר מ ס' מ מ / 950

1990-1991
מיוהל מחוזי המרכז - רמלה
17-3-1994
נ ו י ק ב ל
תיק מס

תכנית למגורים לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת מעשה) - התש"ן-1990
1. המקום: מחוז : המרכז
נפה : פתח תקווה
ישוב : גבעת שמואל
גושים וחלקות: גוש 6392 חלקות - 4,3

2. גבולות התכנית ותחולתה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנות אלה והמהווה חלק בלתי נפרד מהם.

3. שטח התכנית: 43.906 מ"ר.

4. בעל הקרקע: אברהם באבזדא. גוש 6392 חלקה 3.
חברת פרדס חלקה 4 בגוש 6392 בע"מ -

5. יזם התכנית: מועצה מקומית גבעת שמואל.

6. עורכי התכנית: היימן אדריכלים - שמריהו לוין 34 ירושלים

7. מטרת התכנית: 1. שינוי ייעוד שטח חקלאי לאיזורים:

א. איזור מגורים א'.

ב. איזור מגורים ב'.

ג. איזור מגורים מיוחד.

ד. איזור מסחרי.

ה. שטח לבינייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרכים חדשות ודרך משולבת.

2. קביעת איזורים שהבניה בהם עפ"י תכנית בינוי

ופיתוח לביצוע.

3. חלוקה למגרשים.

4. קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה.

5. קביעת שלכי ביצוע.

חוס תלמי תכנון ובניה
3/2/94
הועדה לבניה למגורים
החליטה ביום 24/1/94
מזכנן המחוז

8. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תקנון בן 8 דפים (להלן הוראות התכנית) תשריט בקנ"מ 1:1000 (להלן תשריט התכנית) וסעיף התייחסות לסעיף 5.3 תמ"א 31.

9. פרשנות:

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר לגבעת שמואל מס' ממ/950. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית ממ/950, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ובתקנותיו.

10. יחס לתכניות מאושרות:

תכנית זו תהיה עדיפה על פני כל תכנית אחרת בתחומי חלותה.

11. רישום שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה המקומית גבעת שמואל ע"פ סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, או יירשמו ע"ש המועצה המקומית בדרך אחרת.

12. בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות ביחס לחלוקת איזורים והוראות הבניה

קווי בנין	סה"כ שטחי עזר	סה"כ שטחים ייעודיים	מספר קומות מירבי	רוחב חזית מינימ' במ'	שטח מגרש מינימלי במ"ר	הסימון בתשריט בצבע	האיזור
6 3 6		143	+2 עליית גג מרתף	18	380	כחול	מגורים א'
4 3 4		115 מ"ר	8 ע"ע (1) ק. ממוצע גג לדירה			צהוב	מגורים ב'
6 6 6		115 מ"ר	16 ע"ע + ק. גג			כתום מותחם	מגורים מיוחד כהה
3 0 3		1000	1	--	---	אפור	מסחרי
5 5 5			3	--	10500	חום מותחם	שטח לביניני ציבור כהה
						ירוק	שטח ציבורי פתוח

(1) בדירות גג תותר תוספת של 23 מ"ר לחדר על הגג.

ג. הערות לאיזור מגורים א':

1. תותר סככת חניה קלה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
2. תותר בניית עליית גג בשטח של 23 מ"ר הכלול בשטחים הייעודיים. גג הרעפים יהיה דו שיפועי וכיווני גגות שני החלקים יהיו זהים.
3. תותר בניית מרתף שמפלס תקרתו לא יעלה על 1.2 מעל פני המדרכה שממול. לכל יחידת דיור לא תהיה כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית. שטחו המקסימלי לא יעלה על שטח תכסית הקומה הראשונה ובכל מקרה לא על 60 מ"ר. שטח זה יהיה שטח עזר.

4. רשיון ינתן למגרש אחד בתכנון אחיד ע"י אדריכל רשום.
5. שטח הממ"ד יופחת עפ"י החוק.

ב. הנחיות לאיזורי מגורים ב' ולאיזור מגורים מיוחד.

1. בניה על גגות

- א. על גגות המבנים תותר הקמת מתקנים סולאריים לחימום מים, מיכלי מים, חדרי מכונות למעליות, חדרי מדרגות, חדרי מכונות לחימום, קירור ומיזוג, אנטנות לטלביזיה, כמו כן תותר הקמת חדרים כמפורט בהערה מס' 1 בטבלה.
- ב. הבניה הנ"ל לא תהיה כלולה באחוזי הבנייה, פרט לחדר על הגג.
- ג. כל הבנייה על הגגות תהיה חייבת להכלל בתכנית גימור המבנה כתנאי למתן היתר הבניה.
- ד. מבני היציאה לגג לא יצמדו לדופן הבניין.
- ה. יהיה מעקה בגובה של 1.3 מ' מסביב לגג.
- ו. יהיה עיצוב ארכיטקטוני אחיד ליציאות לגג.

2. חניונים:

תותר בניית מרתף חניה תת קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש.

3. קווי בניין:

קווי הבניין לכוון הכבישים יהיו 6 מ' וקווי בנין צידיים יהיו 3 מ', ובלבד שמרחק בין שני ביניינים שגובהם 8 קומות ויותר לא יקטן מ-14 מ'.

ג. הנחיות לאיזור מסחרי

1. חישוב שטחים

לא יחושבו באחוזי הבניה חדרי מכונות למערכות מכניות הנחוצים לתפקוד הבניין.

מתחת למפלס הקובע תתאפשר בניית חניון ששטחיו לא יחושבו ובנוסף מחסנים לחנויות שגודלן מעל 200 מ'. סה"כ של המחסנים לא יעלה על 250 מ"ר. שטח המחסנים לא ישמש למכירה.

2. שימושים

- א. מסחר קמעונאי.
- ב. משרדים, שירותים אישיים, בנקים.
- ג. בתי אוכל, בתי קפה, מסעדות ומזנונים.
- ד. בתי עינוג (בתי קולנוע, מועדוני לילה וכיו"ב)
- ה. מועדונים חברתיים ומועדונים לפעילות ספורטיבית בבינינים סגורים.
- ו. תחנת מוניות.
- ז. שירותי בריאות.

ד. הנחיות לשטחים לביניני ציבור

- קווי בנין - קווי הבנין לכיוון המגרשים המיועדים למגורים יהיו 5 מ'.
- ה. הנחיות לשטח לעתודה להרחבת דרך.
- השטח המסומן כעתודה להרחבת דרך והגובל בשטח לביניני ציבור ייצורף לשטח מבנה הציבור במידה ויוחלט לע אי הרחבת "רחוב הזיתים" מעבר ל-17 מ'.

13. תנאים להוצאת היתרי הבנייה:

- א. לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה המקומית אישר תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.
- לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח ועיצוב נופי, לאישור המועצה המקומית כתנאי למתן היתר.
- תכנית זו תכלול את כל השטח סביב הבינינים בתחום המגרש ודרך התקשרותו לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים שכנים (כמצויין 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, היהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'.
- התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה וערוכה על ידי אדריכל נוף.
- ב. היתר הבנייה יכלול:
 - 1. פירוט מלא של חומרי גימור הבינינים לרבות גימור הגגות.
 - 2. פתרונות להסתרת כביסה.
 - 3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
 - 4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות המבנים שפליטת המים ו/או האויר החם לא תפריע לציבור.

5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלביזיה.

6. גימור הקשור בשלכיות הבניה.

7. באיזור מסחרי

פתרון נאות לשילוט מבחינת מיקום, תאורה, גודל, צורה, צבע וסוג הכתב, פרט מחייב לחלונות ראווה.

התקנת ריהוט רחוב, לרבות מיקום, גדם וגימור.

ריהוט הרחוב יכול שיכלול את האביזרים הבאים: עמודי תאורה,

עמודי חשמל, עמודי טלפון, כסאות, ספסלים ושולחנות, עציצים,

אדניות, מיכלים לשתייה ונטיעה, ערוגות שטוחות ומוגבהות, לוחות

מודעות ולוחות פרסום, שלטי הכוונה, תיבות דואר, מזרקות ובריכות

נוי, פסלים, ציורים, עיטורים וסימונים גרפיים.

*הערה: כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו תת קרקעיים.

כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב,

ניקוז, מדזבים וכיו"ב יהיו מסתתרים ולא ייראו.

14. רישום וביצוע התכנית:

מיד עם אישור תכנית זו, השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו וירשמו

על שם המועצה המקומית גבעת שמואל כחוק.

15. קווי חשמל:

קווי חשמל יהיו תת קרקעיים.

16. תחנות טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד

מבנין אשר ייבנה לפי הוראות אלו.

17. הוצאות תכנון

המועצה המקומית תגבה מבעלי הקרקע הוצאות התכנון ע"פ הוראות סעיף 69

לחוק.

הוצאות התכנון יגבו מכל בעלי המגרשים בתחום התכנית ע"פ החלק היחסי של

זכויותיהם מכלל זכויות הבונה בתכנית, כבית הוצאות התכנון תהיה בנוסף

לגביית אגרות והיטלים אחרים ע"פ חוק.

18. היטל השבחה:

הוועדה המקומית תהיה זכאית לגבות היטל השבחה כחוק.

18 .. ביצוע התכנית:

א. תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום מתן תוקף לה.

ב. כחילת ביצוע התכנית ייחשבו התנאים הכאים:

1 .. 100% תשתיות.

2. 20% משלדי המבנים למגורים.

חתימות :

חתימת יזמי התכנית:

המועצה המקומית נבעת-שמואל

כזה. גענת עזחאז

פרדס חלקה 4
בגוש 6392 בע"מ

חתימת בעלי הקרקע:

13.9.1994
Abraham Katz

ולך פרדס חלקה 4 בגוש 6392 ע"מ

א. עזחאז

חתימת עורכי התכנית:

ד"ר היימן-אדריכל
מסי מהנדס-35240
ת.ד. 23173 ים

הימן אדריכלים