

4-10283

9

מסמך א' תקנות התוכנית

מרחב תכנון מקומי המרכז

תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת  
מס' ממ' / 3112 א'

שינוי לתוכנית מתאר מס' ממ' / 950 / 2 / ב'

משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מס' התוכנית: ממ' / 3112 א'

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 20-3-98 לאשר את התכנית.

2

יו"ר הועדה המחוזית

משרד הפנים  
רמלה מינהל  
20-08-1998

יח קבל

נבדק וניתן להקבץ / אשר  
החלטת הועדה המחוזית / מס' 3112 א'  
מיום 20-3-98  
תאריך  
נוכחן המחוז

תאריך: 6.8.98

## 1. שם התוכנית:

תוכנית זו תקרא: תוכנית מתאר מקומית עם הוראות של תוכנית מפורטת מס' ממ/ 3112 א'  
שינוי לתוכנית מתאר מס' ממ/ 950 / 2 / ב.

## 2. מסמכי התוכנית:

מסמך א': תקנות התוכנית (7 דפי הוראות).  
מסמך ב': תשריט מצב קיים ומצב מוצע בק.מ. 1:1250.  
מסמך ג': נספח בינוי מנחה.  
מסמך ד': נספח תנועה.

כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

## 3. המקום:

מחוז: מרכז.  
נפה: פתח תקווה.  
מועצה מקומית: גבעת שמואל.  
גוש: 6185.  
חלקה: 19.

## 4. שטח התוכנית:

11.96 דונם.

## 5. גבול התוכנית:

גבולות התוכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף.

## 6. בעלי הקרקע:

יסודות יניב בע"מ.

## 7. יחס התוכנית:

יסודות יניב בע"מ.

## 8. עורכי התוכנית:

עדן בר – אדריכלים ומתכנני ערים  
רח' אליעזר וינשל 6 רמת גן  
טל': 03-5752699, פקס: 03-7511926.

אדריכל מונוס ויסנברג, צבי כספי  
רח' הרצל 75 רמת גן  
טל': 03-6733752, פקס: 03-6737510.

## 9. יחס לתוכניות אחרות:

כל הוראות תוכנית מתאר מס' מ/950 / 2 / ב על כל תיקוניה תחולנה על תוכנית זו, אולם אם תיווצר סתירה בין תוכנית זו לתוכנית הנ"ל, תוכנית זו תהא עדיפה.

## 10. מטרות התוכנית:

א. חלוקה מחדש בהסכמת הבעלים.

ב. שינוי ייעוד חלק מהקרקע משטח למבני ציבור לאזור מיוחד שישימש לדיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת (עם אפשרות למחלקות סיעודיות) ושימושים הנלווים: מועדון, מספרה ומסחר לצורך הדיור המוגן (כגון חנויות לממכר אוכל ומתנות), וחדר אוכל במידת הצורך.

ג. שינוי ייעוד חלק מהקרקע משטח למבני ציבור לשטח פרטי פתוח ולדרך.

ד. קביעת הוראות בנייה.

## 11. רישום בספרי מקרקעין:

א. הרישום בספרי המקרקעין ייעשה בהסתמך על מפות לצורכי רישום.

ב. השטחים המיועדים לש.ב.צ ולדרכים יירשמו על שם הרשות המקומית.

## 12. תכליות:

### א. באזור מיזחד:

1. דיור מוגן לאוכלוסייה מבוגרת. כמו כן ניתן להקים בבניין מחלקה סיעודית.
2. חנייה לצורכי הדיור המוגן.
3. שימושים נלווים לדיור המוגן לאוכלוסייה מבוגרת כגון: מועדון, מספרה, מסחר לצורך הדיור המוגן, חנויות לממכר אוכל, חנויות למתנות וחדר אוכל במידת הצורך. הכניסות לחנויות תהיינה מתוך המבנה בלבד.
4. קביעת תכנית פנויה מאספלט ובינוי, לפחות 30% משטח המגרש, שתאפשר גן פתוח לשימוש הדיירים.

### ב. באזור לבנייני ציבור:

בנייני חנוך, תרבות, דת, בריאות ורווחה, למעט בתי חולים, עפ"י תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

### ג. בשטח פרטי פתוח:

1. גינון.
2. ריצוף.
3. תשתיות.
4. חנייה תת קרקעית: מרתף החנייה לא יעלה על פני הקרקע הטבעית, עפ"י תוכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

13. הוראות בנייה:

מס' מטר	יטד	צבע החשיט	שטח מרוש (מ"ר)		שטח לפנייה (%)				תכנית	מס' קומות	קווי בניין
			שטח עיבוד	שטח עיבוד	שטח פירות	שטח פירות	שטח פירות	שטח פירות			
א	אזור מיוחד	צהוב תחום חום	2500	2990	70	300	50	50	ק. קרקע 9+	5.0	5.0
					(1)				(2)		
ב	שפ"פ	ירוק תחום ירוק כהה	490	7400	12	100	15	120	ק. קרקע 3+	5.0	5.0
ג	שב"צ	חום תחום חום	1570	11960	40	100	55	120	ק. קרקע 3+	5.0	5.0
		חום חול או אדום									
		דרכים									
		סה"כ									

\* הערה: המבנה יכיל לא יותר מ- 220 חדרים ולא יותר מ- 500 מיטות כולל מיטות טיעודיות (במידה ותוקם מתקנה טיעודית), במסגרת הוציית המוקנות בטבלת הוראות הבנייה.

(1) מתוכנן עד 500 מ"ר שטח עיבוד למסחר לצורך הדיור המוגן.

(2) גובה מקסימלי: 36.50 + (מעל למפלס 40.00).

#### 14. תוכנית בינוי:

א. נספח הבינוי מהווה נספח מנחה והוא חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

ב. סטייה מתוכנית הבינוי:

ניתן יהיה לבצע שינויים אדריכליים בנספח הבינוי והעישוב באישור הועדה המקומית, לאחר תיאום עם מהנדס המועצה המקומית, ובתנאי שישמרו קווי הבניין, התכנית, זכויות הבנייה, גובה הבניין והוראות תוכנית זו.

#### 15. מרתפים:

א. תותר הקמתם של שלוש קומות מרתף בגבולות המגרש למטרות שרות וחנייה בלבד.

ב. גובה אזורי המרתף המיועדים לתנועה וחנייה יהיה 2.20 מ' נטו לתנועת הרכב, וגובה אזורי שירות לתשתיות יהיה 2.50 מ' נטו.

#### 16. חנייה:

עפ"י תקן חנייה שיהיה תקף בזמן הוצאת היתר בנייה, ועפ"י שימושים המותרים בתוך גבולות המגרש.

במידה ובעת הוצאת היתר בנייה לא יהיה תקן חנייה לדיוור מוגן, יותקן לדירה עד 120 מ"ר מקום חנייה אחד לכל דירה, ולדירה מעל 120 מ"ר מקום חנייה אחד לכל % דירה.

#### 17. היטל השבחה:

על תוכנית זו יחול היטל השבחה כחוק.

#### 18. הוצאות הכנת התוכנית:

מבעלי הקרקעות ייגבו הוצאות התכנון הבאות:

- א. הוצאות תכנון בגין תוכנית זו.
- ב. הוצאות תכנון בגין תוכנית בינוי ופיתוח.
- ג. הוצאות הכנת טבלת הקצאות ואיזון.
- ד. הוצאות הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.
- ה. הוצאות רישום, לרבות מדידה ושמאות.

התעריף יחושב לפי א.א.א.1.

הוצאות התוכנית ייגבו מכל בעלי המגרשים בתוכנית, עפ"י החלק היחסי של זכויותיהם מכלל זכויות הבנייה בתחום התוכנית.

#### 19. פיצויים ושיפוי:

בעלי הקרקע ו/ או הזימים של התוכנית יפצו את הועדה המקומית ו/ או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש ע"י מאן שהוא בעקבות אישורה של התוכנית ו/ או מתן היתרי בנייה על פיה.

בעלי הקרקע ו/ או הזמים ישפו את הועדה המקומית ו/ או המועצה המקומית ללא דיחוי בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על ידם.

## **20. תנאים למתן היתר בנייה:**

א. הגשת תוכנית לפיתוח נוף ותשתיות לאישור הועדה המקומית.

ב. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה.

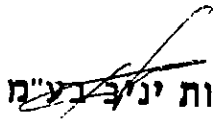
ג. בתוכנית להיתר בנייה יסומנו השירותים הנלווים הנדרשים שיש לספק לדיירי הדיור המוגן , לאוכלוסייה מבוגרת (מועדון, מספרה, מסחר לצורך הדיור המוגן כגון: חנויות לממכר אוכל וחנויות למתנות. חדר אוכל - במידת הצורך).

## **21. ביצוע התוכנית:**

תוך 5 שנים מאישורה.

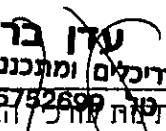
חתימות:

  
**יסודות ינ"ב בע"מ**  
חתימת יוזם התוכנית

  
**יסודות ינ"ב בע"מ**  
חתימת בעל הקרקע

חתימת ועדה מחוזית

חתימת ועדה מקומית

  
**עדן בר**  
אדריכלים ומתכנני ערים  
03-5752699  
חתימת משרד התוכנית

Gsmuel-tkl