

4-19393

9

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי - המרכז

תכנית מס' ממ/מק/3075 ה'

שינוי לתכניות מס' ממ/מק/3075 וממ/מק/3075 א'

איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

ח ת י מ ו ת

חתימת עורך התכנית: יהושע פינצי, שמואל רוה

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית -

חתימת היוזם ומגיש התכנית

נוה-חב' לבנין בע"מ

מ.ל.ט בע"מ (אשטרום בע"מ)

אשטרום פרויקטים בע"מ

ועדה מקומית החוג
הפקדת תכנית מס' ממ/מק/3075/א'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 98006 ביום 23.3.98
סגן יו"ר תכנון יורי הועדה

תאריך
17.12.96 - לדיון בועדה המקומית.
13.7.97 - לדיון בועדה המקומית - עדכון.
16.11.97 - להפקדה.
5.4.98 - למתן תוקף.

1. שם התכנית: תכנית מס' ממ/מק/3075 ה'.
שינוי לתכנית מס' ממ/במ/3075 וממ/במ/3075 א'.
איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית.
מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע
בקנ"מ 1:1250.
מסמך ג' - נספח בינוי בקנ"מ 1:500.
כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. ת ש ר י ט: התשריט המצורף לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית
בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: 31.236 דונם.
6. ה מ ק ו ס: מחוז: המרכז
נפה: פתח-תקוה
מועצה מקומית: גבעת שמואל, ממזרח לרח' הזיתים בין
רח' נחום בצפון ורח' ז'בוטינסקי בדרום.
7. גושים וחלקות: גוש: 6369
חלק מחלקה: 10
מגרשים: 10/16, 10/17, 10/18, 10/19, 10/20.
גוש: 6392
חלק מחלקות: 34, 35, 36, 38, 183.
מגרשים: 35/3, 35/4, 36/3, 36/4, 183/13, 183/14, 183/15, 183/16, 183/17.
8. הבעלים היוזם ומגיש התכנית: נוה-חב' לבנין בע"מ.
מ.ל.ט בע"מ (אשטרוס פרויקטים בע"מ).
רח' ארלוזורוב 53 ת"א,
טל': 03-5241166 פקס: 03-5230123.
9. עורך התכנית: י. פינצי, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' צבי 12 רמת-גן 52502
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

10. מטרת התכנית:

- א. העברת זכויות בניה בין המגרשים באופן שלא ישתנה סה"כ הזכויות, מס' הדירות (503) וההתפלגות ביניהן.
- ב. איחוד מגרשים 1001, 35/4 ו-36/4 למגרש אחד מס' 2000 ושינוי בינוי במגרש זה.
- ג. איחוד וחלוקת מגרשים 183/14, 183/16 ו-183/17 למגרש אחד מס' 2001 ושצ"פ, תוך העתקת השצ"פ שבין המגרשים לצד המערבי והדרומי של מגרש 183/14 בלא שינוי בשטח השצ"פ והמגרשים לבניה.
- ד. איחוד מגרשים 10/16 ו-10/18 למגרש אחד מס' 2002 בהסכמת הבעלים.
- ה. איחוד מגרשים 10/17, 10/19 ו-10/20 למגרש אחד מס' 2003 בהסכמת הבעלים.
- ו. איחוד מגרשים מס' 183/13 ו-183/15 למגרש אחד מס' 2004 בהסכמת הבעלים.

11. פרשנות

משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית ממ/במ/3075 ו- ממ/950.

12. יחס לתכניות מאושרות

על שטח התכנית תחולנה התוכניות ממ/במ/3075, ו-ממ/במ/3075א'. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.

א. תכנית זו משנה את התפלגות זכויות הבניה בין המגרשים כפי שמופיעים בתכנית מ/מ/במ/3075 ושומרת על זכויות הבניה בסד"כ במגרשים כפי שמופיעים בתכנית מ/מ/במ/3075 כמפורט בטבלה להלן:

זכויות בנייה במצב מועב										זכויות בנייה במצב קיים				
סח"כ	מס' יחיד	גובה הבנין	מס' תכנית ע"פ הבנין	שטח מרשש חדש במ"ר	יעוד	מס' מרשש חדש	מס' מרשש חדש	גובה הבנין	שטח עיקרי במ"ר (בממוצע לדירה)	מס' יחיד	שטח במ"ר	מס' מרשש	מס' יחיד	
שטח עיקרי במ"ר (בממוצע לדירה)	3552	8ק' + ק"ג ע"ע	2000/1		מגורים מיוחד	2000		10 ק' + ק"ג ע"ע	26X125 + 11X80 = 4130	37	2743	1001	1	
	3133	8ק' ע"ע	2000/2	6431	מגורים ג' + שפ"פ			12 ק' + ק"ג ע"ע	21X125 + 9X80 = 3345	30	1866	35/4		
	3342	8ק' + ק"ג ע"ע	2000/3					12 ק' + ק"ג ע"ע	22X125 + 10X80 = 3550	32	1800	36/4		
	3552	8ק' + ק"ג ע"ע	2004/1	5650	מגורים מיוחד	2004		10 ק' + ק"ג ע"ע	27X110 + 11X80 = 3850	38	2038	183/13		
	4909	12 ק' + ק"ג ע"ע	2004/2		מגורים ג' + שפ"פ			12 ק' + ק"ג ע"ע	34X110 + 14X80 = 4860	48	3586	183/15		
	3552	8ק' + ק"ג ע"ע	2001/1		מגורים מיוחד			10 ק' + ק"ג ע"ע	28X110 + 12X80 = 4040	40	3128	183/14		
	4908	12ק' + ק"ג ע"ע	2001/2	7457	מגורים ג' + שפ"פ	2001		12 ק' + ק"ג ע"ע	28X110 + 12X80 = 4040	40	2200	183/16		
	4908	12ק' + ק"ג ע"ע	2001/3					12 ק' + ק"ג ע"ע	28X110 + 12X80 = 4040	40	2200	183/17		
214X114.84 + 91X80 = 31855	305								69X125 + 145X110 + 91X80 = 31855	305	19561	סח"כ		

ב. יישמרו כל אחוזי חבניה וחתכסית חמותרים כפי שנקבעו בתוכנית
ממ/במ/3075.

ג. לא ישתנו קוי הבנין המינימליים חמותרים בתכנית ממ/במ/3075.

ה. לפחות 30% מהדירות בכל בנין יהיו בנות 3 חדרים ושטחן העיקרי לא יעלה על 80 מ"ר.

ו. שינויים לא מחותיים בבינוי לא יהוו שינוי לתב"ע ובסמכות הועדה המקומית לאשרם.

ז. תנאי לחוצאת היתרי בניה בתחום התכנית חינו חגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית וחתחייבות לביצועה.

ח. שטחי שירות
באיזור מגורים ג' ומגורים מיוחד יהיו שטחי השירות עפ"י הטבלה שלהלן:

מעל למפלס חבניסה הקובעת	מתחת למפלס חבניסה הקובעת
קומת עמודים בשטח הקומה שמעלית. שירותים לכלל חדיירים בקומת עמודים עד 50% משטח הקומה. בקומת מגורים 15 מ"ר ליח"ד לחדר מדרגות ולובי קומתי בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בין אם הינו בקומה ובין אם הינו בקומת עמודים. תחנת טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל.	שירותים כלליים עד 50% משטח קומה טיפוסית ובתנאי שלא יוקמו בקומת העמודים. חניה עד לשטח 100% של המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס חבניסה הקובעת.

14. חניה

מספר מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן חניה שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר הבניה.

15. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

16. פיצויים ושיפוי

בעלי הקרקע ו/או היוזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש ע"י מאן שהוא בעקבות אישורה של התכנית ו/או מתן היתרי בניה על פיה.
בעלי הקרקע ו/או היוזמים ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית ללא דיחוי בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על ידם.
תינתן ליוזמים האפשרות להתגונן בבית המשפט.

17. זמן ביצוע

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.