

10872

מחוז המרכז



מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית מתאר מקומית (הכוללת הוראות תכנית מפורטת)
מס' ממ/ 3072 / ב / 2

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

שינוי לתוכנית מס' ממ/במ/3072 ב' /
ולתכנית ממ/מק/ 3072 / ב' / 1
ואישור תכנית מס' ממ/ב/3072 / 2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 9.5.99 לאשר את התכנית.

מסמך א'

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
9 - 05 - 1999
תיק מס'

1. שם התוכנית:

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מקומית (הכוללת הוראות תכנית מפורטת) מספר
ממ / 3072 / ב / 2 (להלן "התוכנית הראשית"), שינוי לתוכנית מספר:
ממ / במ / 3072 / ב / 1 ולתוכנית ממ/מק/ 3072 / ב/ 1.

2. תחולת התוכנית:

תוכנית זו חלה על השטח בתשריט התחום בקו כחול, בגוש 6191 חלקות: 11, 12,
13, 16.

3. גבול התוכנית:

מסומן בתשריט בקו כחול כהה.

4. מקום התוכנית:

מועצה מקומית גבעת שמואל.

5. שטח התוכנית:

שטח התוכנית 60 דונם.

6. בעלי הקרקע ויוזמי התוכנית:

מבני עופרים בע"מ. רמות ים 6 הרצליה פיתוח.
מועצה מקומית גבעת שמואל.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
המרכז

תכנית מס': ממ/3072 / ב' / 1
הומלצה 2-7
להפקדה בישיבה מס' 97.14
מיום 29.9.99

מחלקת תעודות
יושב ראש הועדה

7. עורכי התוכנית:

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רח' יגאל אלון 120 תל-אביב 67443.
טל. 03-6959893 פקס' 03-6960299.

8. מסמכי התוכנית:

המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- א. 6 דפי הוראות בכתב להלן: "התקנון".
- ב. תשריט התוכנית, ערוך בקנה מידה 1:1.250, להלן: "התשריט".

9. מטרות התוכנית:

לשנות את התוכנית הראשית ממ/במ/ 3072 ב' ע"י:

- א. שינוי בחלוקת המגרשים באיזורי המגורים ועדכון שטחם מבלי לשנות את סה"כ השטח המיועד למגורים, ביחס לתכנית הראשית.
- ב. העברת זכויות בניה ויחידות דיור מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים ג', בתחום התכנית מבלי לשנות את סה"כ הזכויות לבניה המוקנות בתוכנית הראשית.
- ג. שינוי בצורת הבינוי באיזורי המגורים, וקביעת גובה מכסימלי לבניינים באזור מגורים ג', של עד 22 קומות, בשל אילוצי קו המתח העליון העובר במגרשים.
- ד. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח וחלקי דרכים.
- ה. תוספת זכויות בניה במגרש למגורים לבניית מועדון ספורט סגור לשימוש דיירי השכונה.
- ו. תוספת למספר יחידות הדיור הכולל בתוכנית, בשל העברת יחידות דיור מאיזור מגורים ב' לבניה רוויה, תוך מיצוי מלוא זכויות הבניה.
- ז. תוספת שטחי שירות הנובעים משינוי מספר הקומות והדירות.
- ח. לקבוע מגבלות בניה ליד קווי מתח עליון.
- ט. לקבוע חברת ניהול לבניינים העתידיים בבניה רוויה.

10. כפיפות התוכנית:

התוכנית כפופה להוראות התכנית הראשית - ממ/במ/ 3072 ב' ותוכנית ממ/ מק/ 3072 / ב' / 1, למעט השינויים שנקבעו בתוכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התוכניות הנזכרות והוראות תוכנית זו - תקבענה הוראות תוכנית זו.

11. הוראות הבניה:

11.1 באיזורי המגורים:

11.1.1 על איזורי המגורים יחולו כל הוראות הבניה, כפי שנקבעו בתוכנית הראשית מ"מ / במ' / 3072 ב' - למעט שינוי הבינוי והתפלגות הזכויות במגרשי המגורים, כמפורט בסעיפים 12.3 ו- 13 שלהלן.

11.1.2 התוכנית משנה את הבינוי באיזורי המגורים ב' ו- ג' כמסומן בתשריט וכמפורט להלן:

א. שינוי בחלוקת המגרשים על פי התוכנית המאושרת מ"מ / מק' / 3072 / ב' / 1, וקביעת מספר יחידות דיור בכל מגרש.

ב. באזור מגורים ב' תיבנה דירות קוטג' צמודות קרקע + עליית גג.

באזור מגורים ג' תותר בניית בניינים בגובה של עד 22 קומות, מעל קומת עמודים. במגרשים 130-132 ייבנו בניינים בני 6 קומות.

ג. העמדת המבנים יהיו כמסומן בתשריט. באישור מהנדס הועדה המקומית יותרו שינויים לא מהותיים באופן בהעמדת הבניינים ובצורתם ובלבד שלא יחרגו מקווי בנין.

ד. תוספת זכויות בניה לבניית מועדון ספורט במגרש 133, בקומת קרקע מעל למרתף החניה.

ה. באזור מגורים ג' ייבנו 86 דירות (20% מיחידות הדיור בבניה הרוויה) בנות 85 מ"ר שטח עיקרי.

12. זכויות הבניה:

סה"כ זכויות הבניה בתחום התוכנית יהיו ללא שינוי מהתוכנית הראשית מ"מ / במ' / 3072 / ב' בתוספת שטחי בניה למועדון ספורט בשטח 500 מ"ר, ותוספת שטחי שירות המתחייבים מתוספת הקומות.

12 1 באיזורי המגורים - תותר העברת יחידות דיור וזכויות בניה מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים ג' כמפורט בטבלה שלהלן:

יעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	שטח עיקרי במ"ר
מגורים ב'	85	13,600	65	10,875
מגורים ג'	360	40,505	432	43,230
סה"כ	445	54,105	497	54,105

13. התפלגות שטחי הבניה ויחידות הדיור במגרשים המיועדים למגורים:

סה"כ בכל המגרשים				ש. שרות למגרש במ"ר		ש. עקרי למגרש במ"ר	מס' יח"ד בכל מגרש	מס' מגרש	יעוד	
שטח שירות במ"ר										
תת-קרקעי	על-קרקעי	ש. עיקרי במ"ר	מס' יח"ד	מס' מגרשים	תת-קרקעי	על-קרקעי				
1,800	700	6,400	40	20	90	35	2	310	101-106, 108-110, 112-116, 118-123	אזור מגורים ב'
90	35	310	2	1	90	35	2	310	127	
150	30	1,150	6	2	75	15	3	575	117, 107	
250	72	890	6	2	125	36	3	445	129, 128	
150	30	1,150	6	2	75	15	3	575	126, 125	
100	20	780	4	1	100	20	4	780	124	
50	10	195	1	1	50	10	1	195	111	
				1	740	640	20	130		אזור מגורים ג'
				2	370	320	10	131, 132		
20,380	18,920	43,230	432	1	3,500	3,040	56	*6,252	*133	
			**	1	3,900	3,600	87	7,395	134	
				1	3,900	3,600	87	8,601	135	
				2	3,800	3,700	81	8,091	136 עד 137	
22,970	19,817	54,105	497	37						סה"כ

* במגרש 133 תותר בנית מועדון ספורט סגור כשטח עיקרי נוסף לשימוש דיירי השכונה בשטח בניה כולל של 500 מ"ר. המועדון יבנה בקומת הקרקע מעל מרתף החניה.
 ** 86 דירות מתוכן תהיינה בנות 85 מ"ר שטח עיקרי.

13.1 שטחי השירות כוללים את כל השימושים המותרים על פי הוראות החוק.

13.2 בכל הבניינים באזור מגורים ב' ובאזור מגורים ג' בדירות בקומות העליונות, תותר בניית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר.

13.3 תותר כניסה משותפת לחניונים בגבולות המגרשים הצדדיים.

14. מגבלות לבניה על יד קו מתח עליון:

לא יינתן היתר בניה למבנה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קו המתח העליון המסומן בגבול הדרומי של המגרשים. הוצאת היתרי בניה תותנה בשמירת מרחק 20 מ' מציר קו החשמל. למרות האמור לעיל, במגרשים המיועדים למגורים 134 - 137 - תותר בניית מרתפי חניה בקו בנין אפס בגבול הדרומי של המגרשים, בתיאום עם חברת החשמל, ולאחר קבלת הנחיותיה בכתב. תירשם הערת אזהרה בספרי המקרקעין הקובעת כי הבניינים נבנים בקרבת קו מתח עליון של 161 ק"ו.

15. מגבלות בניה לבניינים במגרשים מספר 134-137

קו בניין צידי מזרחי לבניינים במגרשים מספר 134-137 יהיה 15 מ'. במגרשים מספר 135, 134 תותר בניית בניינים בגובה של עד 18 קומות. במגרשים מספר 137, 136 תותר בניית בניינים בגובה של עד 22 קומות.

16. חברת ניהול:

לבניינים המיועדים לבניה רוויה בתכנית אשר עדיין לא הוצא להם היתר בניה, תותנה הוצאת היתר בניה בהתחייבות להקמת חברת ניהול לתחזוקת המבנים ברמה נאותה.

17. הוראות כלליות:

כל שאר הוראות התוכנית הראשית ממ/מב / 3072 ב' בדבר: הפקעות של שטחים לצרכי ציבור ורישומים, תנאים להוצאת היתרי בניה ופיתוח תשתיות, וכל עניין אחר שלא שונה בתוכנית זו, ייקבע על פי הוראות התוכנית הראשית.

18. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. זמן משוער לביצוע התכנית:

עשר שנים.

חתימות:

מבני עופרים בע"מ

היוזם ובעל הקרקע:

מבני עופרים בע"מ - רח' רמות ים 6 הרצליה פיתוח.
מועצה מקומית גבעת שמואל.

עורכי התוכנית:

עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 120 תל-אביב טל: 03-6959893

תאריך: אפריל 1999

זמיר בן-ארי
ראש המועצה
גבעת שמואל

אדרי זמיר אגוזי
מהנדס המועצה
גבעת שמואל