

4-11255

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

מרחב תיכנון מקומי "המרכז"

תכנית שינוי מתאר מס' ממ/3096

גבעת שמואל

משרד המבחן והתכנון
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנון מס' 3096
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א
 ביום 3.5.98 לאשר את התכנית
 סמנכ"ל לתכנון _____
 יו"ר הועדה המחוזית _____

משרד המבחן והתכנון
 אישור תכנון מס' 3096
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א
 ביום 3.5.98 לאשר את התכנית

35.98 - 14/2/98
 נכדה ניוון להפקיד לאשר
 תאריך 15/4/98
 ג'רלבת הנחון

מרחב תכנון מחוזי, מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי "המרכז"

תכנית שינוי מתאר מס' ממ/3096

שינוי לתכניות

ממ/853/א', ממ/950, ממ/3006,
ממ/במ/3081

שם וחלות

.1

תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר מס' ממ/3096 - שינוי לתכניות ממ/853, ממ/950, ממ/3006 והיא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול, בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן - התשריט), המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

יחס לתכניות אחרות

.2

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות: ממ/853, ממ/950, ממ/3006 ו-ממ/במ/3081, ככל שאינן נוגדות את ההוראות בתכנית זו.

בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו, על נספחיה, לבין אחת התכניות הנ"ל - עדיפה תכנית זו.

המקום .3

מחוז - המרכז
נפה - פתח תקווה
מקום - מועצה מקומית גבעת שמואל
גוש - 6189
חלק מחלקה - 823

שטח התכנית .4

שטח חלקה 823 בגוש 6189 - 32,510 מ"ר
שטח תכנית מ/מ/מב/3081 - (4,410) מ"ר

שטח תכנית זו - 28,100 מ"ר

מסמכי התכנית .5

(א) הוראות התכנית (תקנון) 8 דפים
(ב) תשריט הכולל: -
מצב קיים בק.מ. 1:2000
מצב חדש בק.מ. 1:500
(ג) נספח בינוי, תנועה וחניה בק.מ. 1:500
(ד) נספח תחבורה בק.מ. 1:500

גבולות התכנית .6

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול עבה.

בעלי הקרקע .7

מולטיליין סרוויס אינטרנשיונל לימיטד,
טלפון: 03-5313620 פקס: 03-5313658
כתובת: בן גוריון 11 גבעת שמואל.

יוזם התכנית .8

מולטיליין סרוויס אינטרנשיונל לימיטד.

עורך התכנית .9

אדריכל אריה פרייברגר רח' קליי 15, תל-אביב

טלפון: 03-6959647 פקס: 03-6966726

מטרות התכנית .10

- א. הקמת מבנה רב קומות לתעשיה עתירת ידע, משרדים ומסחר מקומי.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מסחרי לאזור משרדים ותעשיות עתירות ידע.
- ג. שילוב חניונים תת קרקעיים בשטח פרטי פתוח.
- ד. שינוי יעוד משטח פרטי לדרך.
- ה. קביעת הוראות בינוי.
- ו. ביטול זכויות מעבר לדיור מוגן (עפ"י תכנית מ/מ/במ/3081) וקביעת דרך חליפית.

נספח בינוי, תנועה וחניה .11

נספח בינוי תנועה וחניה, הינו נספח מחייב ולא יחולו בו שינויים מהותיים, למעט שינויים אדריכליים בבינוי העילי שאינם משנים את זכויות הבניה ואת קוי הבנין המסומנים בתשריט.

שינויים כאמור יאושרו ע"י הועדה המקומית.

נספח תחבורה .ב

נספח התחבורה הינו נספח מחייב בהתאמה עם תכנית מע"צ עפ"י חלופה ב' בקטע מס' II, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית וכולל:

- 1. תכנית לביצוע שיפורים בצידו המזרחי של כביש מס' 4 מתחנת הדלק (אורלי) בצפון ועד מחלף גבעת שמואל בדרום.
- 2. תכנית לביצוע שיפורים במחלף גבעת שמואל.
- 3. במידה ויוקצו בתחום התכנית חניות לפרויקט הדיור המוגן יימצא להן פתרון חלופי בכל אחד משלבי הפרויקט הנדון - ללא פגיעה במספר החניות הנדרש לפרויקט הנדון.

טבלת זכויות בניה

.13

א. איזור למסחר, משרדים ותעשיות עתירות ידע

בנין קיים (לפי תב"ע ממ/3006):

שטחי שרות	שטח עיקרי	בנין קיים
1127 מ"ר	1373 מ"ר	מתחת לפני הקרקע
1145 מ"ר	8229 מ"ר	מעל לפני הקרקע
2272 מ"ר	9602 מ"ר	סה"כ שטח

בנין חדש:

סה"כ שטח קומה	שטחי שירות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר	
1368	1368	---	מרתף תחתון
5400	3650	1750	מרתף עליון
1368	811	557	קומת כניסה
1368X29=39672	29X333=9657	29X1035=30,015	קומה טפוסיית
1044	266	778	קומת הנהלה
720	720	---	קומת גג
49,572	16,472	33,100	סה"כ

17. תחבורה - שלבי ביצוע בהתאמה לביצוע הפרויקט

א. בשלב א' יוצאו היתרי הריסה לחניונים הקיימים והיתרי בניה לביצוע מבני החניה התת קרקעית מתחת לבנין החדש, עד קו שטח הדרך החדשה.

בשלב זה יעשו הסדרי חניה זמניים לבנין הקיים, חלקם בשטח הדרך החדשה.

ב. בשלב ב' יוצא היתר בניה לבנין החדש, בתנאי שיושלם השלד של מבני החניה התת קרקעית בהתאם לנספח הבינוי.

ג. בשלב ג' ינתן טופס 4 לבנין החדש בתנאי לסיום ביצוע העבודות לשיפור מחלף גבעת שמואל בצידו המזרחי, והרחבת כביש מס' 4 בצידו המזרחי בנתיב נוסף עד תחנת הדלק (בהתאם לנספח התחבורה), כדלקמן:

1. שינוי תוואי הרמפה היורדת לכיוון צפון ושיפור הרמפה המובילה מכביש מס' 4 לגבעת שמואל מדרום.

2. שינוי מיקום תחנות האוטובוסים על כביש מס' 4 בסמוך למחלף גבעת שמואל.

3. סלילת כביש המקביל לכביש מס' 4 שבמערב התכנית, ללא חיבור לרחוב ביאליק.

ד. הגישה לפרויקט הדיור המוגן תהא דרך כביש הגישה הפנימי שממתחם עמיטק.

ה. היה ויוקצו במתחם עמיטק בשלב כלשהו, חניות לפרויקט הדיור המוגן, וימצא להן פתרון חלופי בכל אחד משלבי הפרויקט שבתכנית זו, ללא פגיעה במספר החניות הנדרש לפרויקט שבתכנית זו.

ו. בכל השלבים יובטח כי לא תגרס פגיעה בתפקוד מחלף גבעת שמואל כמספק נגישות לבני ברק מכביש מספר 4 צפון ודרום.

18. גינון

תכסית של 30% מהמגרש תישאר פנויה לגינון, כשטח פנוי מבינוי, סלילת אספלט וכד'.

תכנית גינון ופיתוח לשטח זה תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. תותר הקמת חניון תת קרקעי בשטח זה בתנאי שתתאפשר גינה על גגו.

19. ביוב

תנאי למנון היותר בניה הוא הגשת תכנית ביוב בתיאום
ובאישור משרד הבריאות.

20. זמן ביצוע התכנית

הפרויקט נשוא תכנית זו יושלם תוך 10 שנים מיום אישור
התכנית.

21. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם להוראות חוק
התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

22. ייערן ונשריט חלוקה באישור הועדה המקומיות לפני ביצוע
ההפקעה לדרך.

23. חיטל השבחה

על התכנון יחול חיטל השבחה כחוק.

24. שלביות ביצוע

בשלב הראשון יוצאו היתרי בניה ל- 10 הקומות הראשונות
בלבד. היתרי בניה ליותר מ- 10 קומות ינתנו אך ורק לאחר
שהוגשה לוועדה המחוזית תכנית רעיונית, הכוללת את המתחם
הכלול בין הכבישים: ביאליק-בן גוריון-ז'בוטינסקי-גהה,
אשר תציג את תכנונו כמתחם מרכזי ודומיננטי בכניסה
הראשית לגבעת שמואל, ואת יעודי הקרקע המתאימים להכלל בו
ולהשתלב בתכנית הכדונה - הן מבחינה פיסית אדריכלית והן
מבחינת שימושי הקרקע.

מ.פ.ר"ב - בר שבע אדריכלים

הת"ת 15 הת"ת 15 הת"ת 15 הת"ת 15 הת"ת 15
259847

חתימת היוזם

12.8.98
תאריך

A3800/ג