

משרד הפנים
 מינהל מחוז מרכז-רמלה

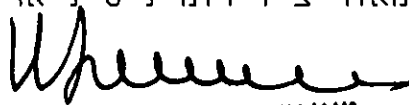

14-10-1998

נתקבל
 תיק מס' _____


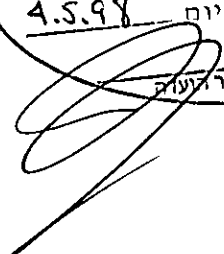
מרחב תכנון מקומי המרכז

גבעת שמואל

תכנית מתאר מקומית מס' מח/מק/373098
 שינוי לתוכנית מתאר מס' מח/בח/3098

| תאריך התכנית | חתימת מחבר התכנית | חתימת בעלי הקרקע | חתימת יוזם המועצה המקומית |
|--------------|--|--|------------------------------|
| 2/11/97 | מאוריציו דומיניסיניאד'  מאוריציו דומיניסיני-אדיכל סוקולוב 1-הרצליה 46497 טל- 09-9505658 פקס 09-9505775 | מרקוביץ נחמה מרקוביץ ניר אורן גאולה אורן איל אורן ערו אורן מיכל בן יושי עפרה  | המועצה המקומית גבעת שמואל |

אישור הועדה המקומית

ועדה מקומית המגנס
 הפקדת תכנית מס' מח/מק/373098
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשינוי מס' 98008 ביום 4.5.98
 סגן יו"ר תכנון 
 יו"ר הועדה 

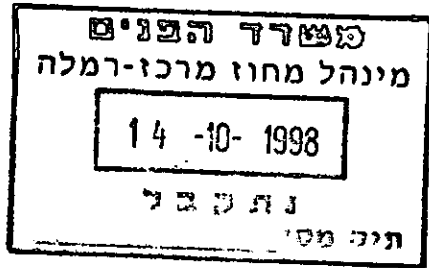
1. שם התכנית
תכנית מתאר מקומית ממ/מק/ 3/3098
שינוי לתכנית מתאר ממ/במ/3098
2. מסמכי התכנית
מסמך א' - תקנות התכנית
מסמך ב' - תשריט ייעודי קרקע מצב קיים
בק.מ. 1:1250 ומצב מוצע בק.מ. 1:500
מסמך ג' - נספח בינוי מנחה בלבד בק.מ. 1:250
3. תשריט
התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי
ניפרד מהתוכנית מכל העניינים הנוגעים לתכנית
ולתשריט גם יחד.
4. גבולות התכנית
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט
5. שטח התכנית
10.8 דונם
6. המקום
מחוז המרכז
נפה פ"ת
מקום גבעת שמואל.
7. גושים וחלקות:
גוש 6392 חלקה 27
8. יוזם ומגיש התכנית:
בעלי הקרקע.
9. בעלי הקרקע:
מרקוביץ נחמה.
מרקוביץ ניר
אורן גאולה
אורן אייל
אורן ערן
אורן מיכל
בן ישי עפרה
10. עורך התכנית:
מאוריצינו דומיניסיני - אדריכל ובונה ערים
רח' סוקולוב 1 - הרצליה - טל. 09/9505658
11. מטרת התכנית:
א. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים
ב. בינוי חדש ללא שינוי גודל איזורים מגורים
ב', מגורים ה' מיוחד, ש.צ.פ, דרכים וללא
שינוי בזכויות בניה.
ג. שינוי בקו בנין אחורי באיזור מגורים ב'
ובקוי בנין אחוריים וצדדיים באזור מגורים
ה' מיוחד ללא הגדלת זכויות בניה.
ללא הגדלת זכויות בניה.
ד. שינוי בהוראות בינוי
12. פרשנות:
משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי
הגדרתם בה.
באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם
בתכנית המתאר מס' ממ/במ/3098, ואם לא תהיה
משמעותם כפי שהיא בתיק התכנון והבניה תשכ"ה
13. יחס לתכנית:
תכנית זו כפופה לתכנית ממ/במ/3098 ובכל
מקרה של סתירה בין תכנית זו ל-ממ/במ/3098
תקבענה הוראות תכנית זו.

האזורים והוראות בניה: בשטח הבניה תחולנה ההוראות הבאות
 ביחס לחלוקה לאזורים ולהוראות בניה:

| מס' אומס' בנין | מס' מגרש | סה"כ שטח במ"ר | סה"כ שטח במ"ר | סה"כ שטח במ"ר | מס' יח"ד נוספות | סה"כ | | % בניה | צפיפות נטו לדונם | קווי בנין | | סימון | האיזור |
|------------------------------|------------------------------|---------------|--------------------------|---------------|--|----------|--|--------------------------|------------------|-----------|------|------------------------|----------------------|
| | | | | | | מס' יח"ד | סה"כ יח"ד | | | אחורי | קדמי | | |
| 27/1 27/2 27/3 27/4 | 27/1 27/2 27/3 27/4 | 2.500 | 850 550 500 600 | 4 | 2 קומות מעל מרתף | 3 | 10 | 40% לקומה כולל שטחי שרות | 4 | 3 | 5 | כחול | מגורים ב' |
| 27/5 27/6 27/7 | 27/5 27/6 27/7 | 2.400 | 45 | 15 | חדר 1 על הגג לכל יח' דיור 23 מ"ר | 45 | 70% מהדירות באיזור יהיה שטח ממוצע לדירה (שטח עיקרי) - 30% מהחירות באיזור יהיה שטח ממוצע לדירה 80 מ"ר (שטח עיקרי) | 18.75 | 5 | | | כתום מותחם כתום כהה | מגורים ה' מיוחד |
| 27/10 27/11 27/12 | 27/10 27/11 27/12 | 4.120 | 55 | סה"כ יח"ד | | 55 | | | | | | ירוק | שטח ציבורי פתוח |
| 1.780 | 1.780 | 10.800 | | | | | | | | | | אדום, ספיה ירוק/אדום | דרכים ודרכים משולבות |
| | | | | | | | | | | | | | סה"כ בתכנית |

הערות והנחיות מיוחדות:

בניינים תת-קרקעיים יותר קו - בנין 0 בכל הכווננים.
 באיזור מגורים ה' מיוחד תהיינה החניות תת - קרקעיות.



15. חישוב אחוזי בניה א. כללי
אחוזי בניה יחושבו מהשטח נטו, דהיינו, משטח מגרש הבניה לאחר הפרשות לצרכי ציבור.
ב. שטחים עקריים ושטחי שרות:
השטחים המותרים בסעיף 15 הינם לשימושים עיקריים, בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

| האיזור | מעל למפלס הכניסה הקובעת | מתחת למפלס הכניסה הקובעת |
|-----------------|---|---|
| מגורים ב' | חניה - 32 מ"ר ליח' | מרתף בגבולות קומת קרקע |
| | עלית/יציאה לגג - 23 מ"ר ליח' | |
| | מרחב מוגן- ע"פי דרישות הג"א | |
| מגורים ה' מיוחד | קומת עמודים בשטח שלא יחרוג מקווי בניה | שירותים כלליים לכל דיירי הבית עד 50% משטח קומה טיפוסית ממוצעת ובתנאי שלא יוקמו בקומת קרקע |
| | שירותים לכל הדיירים בקומת עמודים עד 50% מהשטח הקומה שמעליו | |
| | בקומת מגורים 15 מ"ר ליח"ד עבור חדר מדרגות, מתקנים טכניים בכל קומה | חניה עד לשטח 100% של המגרש |
| | מרחב מוגן על פי דרישות הג"א | מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקמו מעל לכניסה הקובעת. |
| | על הגג: יציאה לגג של 23 מ"ר | |
| | לכל יח"ד שבקומה אחרונה. | |
| | שטחי שרות טכניים לכל דיירי בגודל 20% משטח הקומה שמתחת לגג | |

עפ"י ממ/במ/3098
ובנוסף:

16. הנחיות בינוי :

ב. חיבור חניונים תת-קרקעיים:

1. ניתן יהיה לחבר חניונים תת-קרקעיים עפ"י תכנית בינוי גם בתחום שטחים ציבוריים באישור המועצה המקומית
2. יותר גובה קומת חניה עד 3.00 מ' על מנת לאפשר מעבר מערכות

17. חניה :

- א. תנאי החניה יהיו עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. או עפ"י התקן שיהיה בתוקף בזמן מתן היתרי בניה.
- ב. החניה תהיה בתחום מגרשי הבניה, לאורך הכבישים, בהתאם לתכנית תחבורה וכ"כ בשטחים ירוקים.

18. פיצויים ושיפוי:

- בעלי הקרקע ו/או היזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש על ידי מאן שהוא בעיקבות אישורה של התכנית ו/או מתוך היתרי בניה על פיה.

בעלי הקרקע ו/או היזמים ישפו את הועדה המקומית, ללא דיחוי, בגין כל סכום שהללו יתביעו ואשר ישולם על ידם.

- א. תותר זכות מעבר להולכי רגל ולרכב, דרך השטח הציבורי, כמסומן בתשריט.
- ב. תותר זכות מעבר לצנרת ניקוז מי גשם ממגרש למגרש ועד המערכת התיעול העירונית.

19. זכות מעבר:

היתרי בניה ינתנו בהריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה במגרש. הוצאות ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.

20. הריסת מבנים:

21. רישום והפקעות השטחים הציבוריים:

- א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצורכי ציבור, בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם המועצה המקומית גבעת-שמואל על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 או בכל דרך אחרת שתקבע.
- ב. זכויות הבניה במגרשים שלהלן יוקנו למועצה המקומית עפ"י הסכם שייחתם בינה ובין בעלי הקרקע.

22. היטל השבחה :

הועדה המקומית תשוב ותגבה היטל השבחה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון - תשכ"ה 1965.

5 שנים

23. זמן ביצוע :