

7

4-12255

מסמך א' - תקנות התכנית

מ ח ו ז ה מ ר כ ז

מרחב תכנון מקומי - המרכז

תכנית מס' ממ/מק/3075/13

שינוי לתכניות מס' ממ/במ/3075 וממ/מק/3075 ה'

מטרת המניס  
מינהל מהוו מרכז ירמנה  
15-08-2001  
נתקבל  
תיק מס'

איחוד וחלוקה שלא 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 פרוייקטים בע"מ)

אשטרום פרוייקטים בע"מ

זוה פניס פרוייקטים בע"מ

חתימת המועצה המקומית

מ.מ. גבעת שמואל

ועדה מקומית הארבע  
אישור תכנית מס' 13/3075/מ.מ.מ.  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2000022 ביום 2.05.01

תאריך	
לדיון בועדה המקומית	20.2.00
לדיון בועדה המקומית - עדכון	1.3.00
לדיון בועדה המקומית - עדכון מס' 2	22.8.00
להפקדה	31.12.00
למתן תוקף	7.6.01

1. שם התכנית: תכנית מס' ממ/מק/13/3075 שינוי לתכניות מס' ממ/במ/3075 וממ/מק/3075 ה' איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
2. מסמכי התכנית: מסמך א' - תקנות התכנית. מסמך ב' - תשריט יעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקנ"מ 1:1250. כל המסמכים הינם חלק בלתי נפרד מהתכנית. מסמך ג' - עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלאות איזון.
3. גבולות התכנית - גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית: 105.907 דונם.
5. המקום: מחוז: המרכז  
נפה: פתח-תקוה  
מועצה מקומית: גבעת שמואל, ממזרח לרח' הזיתים ממערב לרח' דרך המלך ומצפון לשד' מנחם בגין.
6. גושים וחלקות:  
גוש: 6369  
חלקות: 8, 10, 183, 184.  
מגרשים: 10/15-10/1, 183/12-183/1, 2004-2001.  
חלק ממגרשים: 5/7, 7/1.
- גוש: 6392  
חלקות: 35, 36.  
מגרשים: 35/1, 35/2, 38/2, 2000.  
חלק ממגרשים: 36/1, 36/2, 37/10-37/7, 38/1, 38/3, 38/4.
7. הבעלים: שונים.
8. חיוזם ומגיש התכנית: נוה-חב' לבנין בע"מ מ.ל.ט בע"מ (אשטרום פרוייקטים בע"מ). רח' ארלוזורוב 53 ת"א, טל': 03-5241166 פקס: 03-5230123.

9. עורך התכנית: י. פינצ'י, ש. רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.  
רח' צבי 12 רמת-גן 52502  
טל': 03-7522171, פקס: 03-7517862.

#### 10. מטרת התכנית:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים שלא בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק ועפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכניות ממ/במ/3075 וממ/מק/3075 ה' ובתכנית הבינוי שאושרה על פי ממ/במ/3075 עפ"י סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- ג. הקלה בשיעור של עד 2% בשטח השצ"פ עפ"י סעיף 62 א(א)(9) לחוק. (בעקבות הכנת מפות לצרכי רישום ועדכון המדידה).
- ד. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית, ממ/במ/3075.

#### 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, ממ/במ/3075 א' וממ/מק/3075 ה'. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תכרענה הוראות תכנית זו.

#### 13. הוראות הבניה

- א. שטחי המגרשים וזכויות הבניה (עיקרי ושירות) יהיו כמופיע בתכניות ממ/במ/3075, ממ/במ/3075 א' וממ/מק/3075 ה'.
- ב. קוי הבנין יהיו כמופיע בתשריט לתכנית זו ובכפוף להנחיות כדלקמן:
- קו בנין לשצ"פ מדרום למגרשים 2001, 2002 - 4 מ'.
  - קו בנין לשצ"פ ממזרח ומצפון למגרש 2001 - 3.20 מ' (קו בנין לדרכים ללא שינוי).

- קו בנין לשצ"פ בפניה צפונית מזרחית של מגרש 2001 - 0.00 מ'.
- קו בנין בין בנינים 2001/2 - 2001/3 עפ"י 3075/ה' - 12.0 מ'.
- קו בנין בין מגרשים 2000/1 - 2000/2 יהיה 17.0 מ' עפ"י ממ/מק/3075 ה'.
- כל קוי בנין האחרים עפ"י ממ/במ/3075.
- ג. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית הינו הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקמית.

#### 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. השלמות

16.1 מגרשי ההשלמה שבתחום התכנית, שמספרם הזמני הוא: 5/7, 7/1, 37/7, 37/8, 37/9, 37/10, 38/1, 38/2, 38/3, ו- 38/4, ישארו ע"ש הבעלים הרשומים של החלקות שבהן מצויים מגרשים אלו ויכללו בעתיד בתכניות איחוד וחלוקה של החלקות הגובלות עימם.

16.2 לא תאושר תכנית / תכניות לאיחוד וחלוקה, כאמור בסעיף 16.1 לעיל אלא אם יועברו על שם הבעלים של מגרשים 36/1, 36/2 המגרשים המיועדים להשלמה לשני המגרשים הנ"ל, הנמצאים כיום בתחום חלקה 38 בגוש 6392, כתנאי מוקדם לרישום איחוד וחלוקה של חלקה 38 הנ"ל.

16.3 ניתן יהיה לרשום את המגרשים הנזכרים בסעיף 16.1 לעיל, כפקדון ע"ש המועצה המקומית גבעת שמואל, אם היא תדרוש זאת, כנגד התחייבותה שלא להעביר את הבעלות בהם לאחרים, אלא לאחר ביצוע האמור בסעיף 16.2 לעיל.

**17. הפקעה**

השטח הרשום כחלקה 8 ע"ש עיריית פ"ת (1547 מ"ר), אשר שימש כדרך ציבורית, ישונה בחלקו לדרכים ובחלקו לשב"צ, ואלו יירשמו כולם ע"ש המועצה המקומית גבעת שמואל, וזאת ללא תמורה.

**18. פיצויים ושיפוי**

בעלי הקרקע ו/או היזמים 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 היזמים ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית ללא דיחוי בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על ידם.  
תינתן ליזמים האפשרות להתגונן בבית המשפט.

**19. זמן ביצוע**

התכנית תבוצע תוך 15 שנים.



8

תכנית מס' מ/מ/ק/13/3075  
גבעת שמואל  
עקרונות שומה  
ללוח הקצאות וטבלת איזון

משרד הפנים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
15-08-2001  
נתקבל  
תיק מס' .....

ועדה מקומית הארבע  
אישור תכנית מס' 13/3075/מ/מ/ק/11  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בשיעור מס' 2000022 כיום 2.05101

אוגוסט 2000

נוה בנין ופיתוח בע"מ

אסתר פרויקטים בע"מ





תוכן העניינים

דף מס'

1. פרטי התכנית ..... 3
2. מצב תכנוני קיים ..... 3
3. מצב תכנוני מוצע ..... 4
4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון ..... 5



תל-אביב, 31.8.2000

תיק מס', 13250

הנדון: עקרונות שומה ללוח הקצאות וטבלת איזון  
תכנית מס' מ/מ/מק/13/3075 - גבעת שמואל

1. פרטי התכנית

גוש : 6369 חלקות : 8, 10, 183, 184

גוש : 6392 חלקות : 35, 36

שטח : כ- 106 דונם

2. מצב תכנוני קיים

2.1 החלקות שבתחום התכנית כלולות בתכנית מ/מ/במ/3075, שדבר אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4249 מיום 6.10.1994 (התכנית המקורית), ובתכנית מ/מ/מק/3075ה' (י.פ. 4698 מיום 18.11.1998), החלה על מגרשים 35/3-4, 36/3-4.

2.2 תכנית מ/מ/במ/3075 הינה, בין היתר, תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים, כך שצורפה אליה טבלת איזון. טבלת האיזון קבעה שווי יחסי (בנקודות) לכל מגרש ומגרש והקצתה לכל חלקה וחלקה מגרשים. פרוט המגרשים שהוקצו לכל חלקה וזכויות הבניה במגרשים אלו מפורטים בתכנית מ/מ/במ/3075.

2.3 תכנית מ/מ/מק/3075ה' איחדה את המגרשים הכלולים בה, כאשר סה"כ זכויות הבניה הינם כפי שנקבעו בתכנית המקורית.

2.4 בהתאם לתכנית מס' מ/מ/במ/3075/א', אשר הודעה על אישורה פורסמה בי.פ. 4349 מיום 16.11.95, הותרה הגדלת 70% מהדירות באזור מגורים ג' ואזור מיוחד מ-110 מ"ר ל-125 מ"ר, בשטח המצויין בתשריט התכנית.

יישמרו כל אחוזי הבניה המקסימליים, התכסית המקסימלית וקווי הבנין המותרים כפי שנקבעו בתכנית מ/מ/במ/3075.





3. מצב תכנוני מוצע

3.1 מטרת התכנית הינה:

- א. איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים שלא בהסכמת הבעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק וע"פ סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
- ב. שינוי בקו בנין הקבוע בתכניות מ/מ/במ/3075 וממ/מק/3075 הי' ובתכנית הבינוי שאושרה על פי מ/מ/במ/3075 ע"פ סעיף 62 א(א)(4) לחוק.
- ג. הקלה בשיעור של עד 2% בשטח השצ"פ ע"פ סעיף 62 א(א)(9) לחוק.

3.2 שטחי המגרשים וזכויות הבניה הינם כמופיעים בתכניות במצב התכנוני הקיים, ללא שינוי.



4. עקרונות, גורמים ושיקולים בהכנת לוח ההקצאות וטבלת האיזון

בהכנת לוח ההקצאות וטבלת איזון, לקחתי בחשבון, בין היתר, את העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 4.1 לוח ההקצאות הוכן בהתאם לאמור בפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, בענין איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.
- 4.2 השווי היחסי במצב הקיים נקבע ע"פ השווי היחסי (בנקודות) כפי שמופיע בטבלת האיזון המאושרת של הכנית מ/מ/במ/3075.
- 4.3 זכויות הבניה במצב המוצע, לכ"א מהבעלים, זהות לזכויות הבניה בתכניות מאושרות.
- לכן - השווי היחסי של כ"א מהבעלים במצב המוצע, זהה לשווי היחסי של כ"א מהבעלים במצב הקיים ואין תשלומי איזון.

ולראיה באתי על החתום

אברהם כץ  
מהנדס, שמאי מקרקעין





# אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

31/8/2000

לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית מ/מ/קה/13/3075

חטיבה מ"מ	מצב חירום				מצב נורמלי			נכס	חלוקה	שטח נכס	בעלים
	שיעור	בעלים	החלק במלחם	שטח (ו')	מל' חירום	שיעור	חולקת מוקדים לר' על תאורה 3075				
א	0.756%	היבוק דוג	1/2	500	35/1	0.756%	505	35/1	8915	35	6392
	0.756%	היבוק דוג	1/2	500	35/2	0.756%	505	35/2			
ב	7.355%	היבוק דוג	2423/10423	5409	2000	7.355%	4846	חלק 2000 35/3.4	9902	36	6392
	8.888%	היבוק דוג	2423/10423			8.888%	5856	ביניים			
ג	0.744%	ארזל דוג	בשלמות	25	חלק 36/1	0.744%	490	36/1	9902	36	6392
	1.149%	ארזל דוג	בשלמות	641	חלק 36/2	1.149%	757	36/2			
ד	3.467%	ארזל דוג	5579/10423	2000	2000	3.467%	5579	חלק 2000 (36/3.4)	9902	36	6392
	10.360%					10.360%	6825	ביניים			
ה	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/1	0.756%	505	10/1	42400	10	6369
ו	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/2	0.669%	441	10/2			
ז	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/3	0.756%	505	10/3			
ח	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/4	0.669%	441	10/4			
ט	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/5	0.756%	505	10/5			
י	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/6	0.669%	441	10/6			
יא	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/7	0.756%	505	10/7			
יב	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/8	0.669%	441	10/8			
יג	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/9	0.756%	505	10/9			
יד	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/10	0.669%	441	10/10			
טו	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/11	0.756%	505	10/11			
טז	0.669%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/12	0.669%	441	10/12			
טז	0.756%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/13	0.756%	505	10/13			
יז	0.744%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	500	10/14	0.744%	490	10/14			
יח	1.005%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	750	10/15	1.005%	562	10/15			
יט	12.043%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	4081	2002	12.043%	7935	2002 (10/16.18)	2003	10	6369
	17.841%	נכס 10 בעלים נכס 10	בשלמות	6933	2003	17.841%	11755	2003 (10/17.19.20)			
כ	41.014%					41.014%	27023	ביניים			
כא	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/1	0.744%	490	183/1	42561	83	6369
כב	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/2	0.744%	490	183/2			
כג	0.683%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/3	0.683%	450	183/3			
כד	0.883%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/4	0.883%	450	183/4			
כה	0.756%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/5	0.756%	505	183/5			
כו	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/6	0.744%	490	183/6			
כז	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/7	0.744%	490	183/7			
כח	0.669%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/8	0.669%	441	183/8			
כט	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/9	0.744%	490	183/9			
ל	0.669%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/10	0.669%	441	183/10			
לא	0.744%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/11	0.744%	490	183/11			
לב	0.669%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	500	183/12	0.669%	441	183/12			
לג	16.962%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	6917	2001	16.962%	11110	2001 (183/14.15.17)	2004	10	6369
לד	14.274%	נכס 183 בעלים נכס 183	בשלמות	5624	2004	14.274%	3405	2004 (183/13.15)			
ל	19.739%					19.739%	26183	ביניים			
ל	100.000%					100.000%	55888	סה"כ			

(1) ט"ו חסה חזקה של בנים, מס' 13/3075-1933



# אברהם כץ ❖ שמאות מקרקעין ❖ הנדסה ❖ יעוץ וניהול נכסים

31/9/2000

לוח הקצאות וטבלת איזון - תכנית מ/מ/קה/13/3075

השטח איזון	חלק חלקי			חלק מלא			שטח המס	החלק	שטח (1)	חלק מלא	שטח (2)	חלק חלקי	שטח (3)
	שטח (1)	שטח (2)	שטח (3)	שטח (1)	שטח (2)	שטח (3)							
5369	194	502		54	462			בשלמות					
				חלק 5/7	138			בשלמות					
				חלק 7/1	150			בשלמות					
				חלק 37/7	44			בשלמות					
				חלק 37/8	253			בשלמות					
				חלק 37/9	89			בשלמות					
				חלק 37/10	751			בשלמות					
				חלק 38/1	72			בשלמות					
				חלק 38/2	50			בשלמות					
				חלק 38/3	9			בשלמות					
				חלק 38/4	25			בשלמות					
	3	547											
ה				חלק 9/1	1017			בשלמות					
ל				חלק 10/1	1041			בשלמות					
א				חלק 13-12/1	2186			בשלמות					
ב				חלק 14/1	7875			בשלמות					
ג				חלק 15/1	965			בשלמות					
ד				חלק 24	214			בשלמות					
ה				חלק 41	878			בשלמות					
ו				חלק 50	1658			בשלמות					
ז				חלק 51a	931			בשלמות					
ח				חלק 59	8004			בשלמות					
ט				חלק 51	491			בשלמות					
י				חלק 55	4846			בשלמות					
יא				חלק 92	203			בשלמות					
יב				חלק 97	1291			בשלמות					
יג				חלק 150	150			בשלמות					
יד				חלק 151	150			בשלמות					
טו				חלק 172	299			בשלמות					
טז				חלק 1	702			בשלמות					
טז				חלק 2	1648			בשלמות					
יז				חלק 3	4029			בשלמות					
יח				חלק 4	2331			בשלמות					
יט				חלק 5	2144			בשלמות					
כ				חלק 6	1392			בשלמות					
כא				חלק 3-7	5116			בשלמות					
כב				חלק 8	7405			בשלמות					
					105907								

(1) על פי תוכנית חלוקה של יבנה חס"ר בר 3/2000-1933  
 (2) רישום זה הינו בהתאם לנקודת מס' 16 לתנאי התכנית