

אדרי זמיר אגוזי
מהנדס המועצה
גבעת שמואל

4-12296

בס"ד
מסמך א'

מרחב תכנון מקומי המרכז
תכנית מפורטת מספר ממ/מק 5/3
שינוי לתכניות ממ/במ 3/1 ממ/2/3

ועדה מקומית סגורה
אישור תכנית מס' 513/pt-1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בתיבה מס' 2000217 ביום 13.10.01
סמנכ"ל תכנון יו"ר הוועדה



1. המקום : מחוז

נפה

ישוב

גושים וחלקות

גוש 6392 חלקה 3 (חלק), מגרשים 14, 15, 20, 36 (חלק).

2. גבולות התכנית

והתחולה :

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנות מפורטת ממ/5/3 בלבד.

3. מסמכי התכנית :

תכנית זו כוללת - (1) מסמך א' - תקנון בן 8 דפים.
(2) מסמך ב' - תשריט.

4. שטח התכנית : 3,861 מ"ר.

5. בעלי הקרקע : בבזאדה אברהם. וחב' מ.א.ג.ב. השקעות ונכסים בע"מ.

6. זמי התכנית : בבזאדה אברהם רח' דודבני 1 ירושלים.

7. עורך התכנית : שפר אבינעם אדריכל ובונה ערים - פרץ חיות 29 א/ת"א.
טלפון : 03-6296663

8. מטרת התכנית :

1. הוספת שתי קומות מעל למותר במגרש 20.
2. הוספת 18 יח"ד בכל המתחם ללא תוספת שטחי בניה למטרות עיקריות.
3. הקטנת קווי בנין במגרש 14 לפי הקיים בפועל.
4. העברת שטחים עיקריים ממגרש 20 למגרש 14.
5. הוספת 2 יח"ד למגרש 14.
6. הוספת 16 יח"ד למגרש 20.
7. שינוי קו בנין צפוני במגרש 20.

9. שינוי התכנית

הראשית : התכנית הראשית תשונה בהתאם לאמור להלן :

משרד התכנון והבניה
2001-4-20

משרד הגנים
מינהל מחוז מרכז רמלה
2001-07-29
נתקבל
תיק מס'

הבניה : א. תכנית זו משנה את תכנית מ/מ/במ/ 3 ו מ/מ/ 3 / 2 כדלקמן :

מצב קיים לפי ת.ב.ע. מ/מ/במ/ 3 ו מ/מ/ 3 / 2								
האזור	הסימון בתשריט בצבע	מספר המגרש	שטח המגרש	מספר קומות	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר בממוצע	מספר יח"ד	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	קווי בניה קד' צד' אח'
מגורים ב	צהוב	14	0.673	מרתף + 8 ע"ע	121	12	1452	4 3 4
		15	0.767	+ ק' גג	121	12	1452	
מגורים מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	20	1.786	מרתף + 16 ע"ע + ק' גג	121	56	6776	6 6 6
דרכים	ספיה	36 (חלק)	0.635					
סה"כ			3.861			80	9680	

1. בדירות גג במגורים ב, ומגורים מיוחד תותר תוספת של 23 מ"ר לחדר על הגג לכל דירה.

מצב מוצע								
קוד בין קד צ" אחר	סה"כ שטח עיקר במ"ד	מספר חז"ד	שטח עיקר ליחיד במ"ד בממוצע	מס' קומות	שטח המגורש	מספר המגורש	הסימון בתשרים בצבע	האזור
	1494	14	106.7	מרתף + 8 ע"ע	0.673	14	צהוב	מגורים ב
4 3 -	1452	12	121	+ ק"ג	0.767	15		
6 6/8 -	6734	72	93.5	מרתף + 18 ע"ע + ק"ג	1.786	20	כתום לירותים כתום	מגורים מיוחד
					0.635	36 (חלק)	סגולה	דרכים
	9680	98			3,861		סח"כ	

- הסבר לפרוצדורה וראו פרט שטחים להלן סעיף 1.1.11 ו-2.11.
- א. בדיחת גג במגורים ב' ומגורים מיוחד וחצר תוספת של 23 מ"ר לחוד על הגג לכל יחיד.
 - ב. מחדר להבלים מרפסת מעבר לקודי הבין קבוע בחוק.
 - ג. גובה ק' עמודים יגבל ל 4 מ' גבו.
 - ד. קו הבין הצדדי (הצטווני) חפונה לכיוון מגרש 21 יהיה 8 מ' קו בין הצדדי מערבי יהיה 6 מ'.
 - ה. גיזון לזרז בקו בין צדדי מערבי (לכיוון ביה"ט) עד ל 4 מ' בתנאי שתחלק הזרז יבנה בקיר אסוזם בצידו הפונה למערב (לכיוון ביה"ט).
 - ו. תקרת החניה העליונה תהמך ב 0.80-1 מ' מפני הכניסה על מנת לאפשר גיזון וצמחיה בשטח המגרש.

11. בשטח החברות קינול והחברות הכאית ביחס לעמודי שרזון:

1.11 מצב קיים לפי ת.ב.ע. תמ/במ/ 3 1 סמ/ 2/3 להלן הפרוט של שטחי השרזת המותרים:

א. מגרש 14:

1. מרחק לפקלט הכניסה והמבצת:
1. שרזנים ומזקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסיית.
2. מוסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא פורש במפלס אחר.
3. מרתף תמז תת-קרקעי בתכפית של עד 100% משטח המגרש

2. מעל מפלס הכניסה והמבצת:

1. בקומת עמודים
- 1.1 קומת עמודים בשטח הקומה שמועליה.
- 2.1 שרזנים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה
- 3.1 בנטף תחת טרנספורמציה.

4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה

בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

1.2. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות

טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.

2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.

3. בקומת הגג

מערכות טכניות למתקני שרות

ב. מגרש 15 :

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.

2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש

2. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת עמודים

1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.

2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה

3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה.

4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה

בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

1.2. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות

טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.

2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.

3. בקומת הגג

מערכות טכניות למתקני שרות

ג. מגרש 20 :

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.
2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר.
3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש

2. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת עמודים

- 1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
- 2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה
- 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה.
- 4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

- 1.2. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.
- 2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי .

3. בקומת הגג

מערכות טכניות למתקני שרות

2.11. מצב מוצע: להלן שטחי השרות המבוקשים:

א. מגרש 14:

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:
 - 1.1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.
 2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר.
 3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש.

2. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת עמודים

- 1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
- 2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה
- 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה
- 4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

- 1.1. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.
- 2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.

3. בקומת הגג

מערכות טכניות למתקני שרות.

ב. מגרש 15:

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.
2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר.
3. מרתף חניה תת-קרקעי בתכסית של עד 100% משטח המגרש.

2. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת עמודים

- 1.1. קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
- 2.1. שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה
- 3.1. בנוסף תחנת טרנספורמציה.
- 4.1. בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

- 1.1. 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.
- 2.2. בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.

3. בקומת הגג
מערכות טכניות למתקני שרות

ג. מגרש 20:

1. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:
 1. שרותים ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.
 2. מחסנים פרטיים בשטח 6 מ"ר בתנאי שלא מומש במפלס אחר.
 3. מרתף חניה בתכסית של עד 100% משטח המגרש
 4. מותר יהיה בנוסף להוסיף מרתף נוסף לחניה ולמתקנים טכניים בתכסית של עד 100% משטח המגרש

2. מעל מפלס הכניסה הקובעת:

1. בקומת עמודים
 - 1.1 קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה.
 - 2.1 שרותים לכלל הדירים עד 50% משטח הקומה
 - 3.1 בנוסף תחנת טרנספורמציה.
 - 4.1 בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.
בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

2. בקומות מגורים

- 1.1 80 מ"ר - לח' מדרגות ולובי קומתי, מערכות טכניות ומתקני שרות - בכל קומה.
- 2.2 בנוסף מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי.
- 3.2 בנוסף מחסנים בשטח 6 מ"ר לדירה.
בתנאי שלא מומש במפלס אחר.

3. בקומת הגג
מערכות טכניות למתקני שרות

3.11 הוראות חניה :

- א. מגרש 14 : ע"פ תקן חניה התשמ"ג.
- ב. מגרש 15 : ע"פ תקן חניה התשמ"ג.
- ג. מגרש 20 : 1.5 חניות לכל יח"ד שימוקמו בשתי קומות המרתפים. במידה של חוסר במקומות חניה ניתן להשתמש במכפילי חניה.

12. יחס לתכניות

מאושרות : על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית תחולנה הוראות תכנית זו.

13. היטל השבחה: יגבה ע"פ החוק.

14. פיצוי ושיפוי : בעלי הקרקע ו/או היזמים של התכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש ע"י מאן דהוא בעיקבות 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.

15. התחלת ביצוע: מיד.

חתימות:

עורך התכנית:

א. שפירא אדריכל
 פרץ חיות 29 א'
 תל-אבונג טק 03-296663
 רשיון מס' 11050

היזם:

בעל הקרקע:
 מ.א.ג.ד.
 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"

מועצה מקומית גבעת שמואל: