

4-13872

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
9-5-2002
"המרכז"

דף 1 מתוך 16

תכנית מס. ממ/ 3112 / 3

הוראות התכנית (תקנון)
מרחב תכנון מקומי - המרכז
תכנית מתאר מקומית מס. ממ/ 3112 / 3
שינוי לתכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת ממ/ 3112 / א'
ולתכנית מתאר מס. ממ/ 950 / 2 - ב'

נבדק וניתן להפקיד/ לאשר
החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום 16/6/02
תאריך 16/7/02
מתכנת המחוז

חתימות

חתימת יוזם ומגיש התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - המרכז

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז"
גליס 9 א.ת. סגולה 9
טלפון 9302051-03

~~אדריכל זמיר אגוזי~~
מהנדס המועצה
גבעת שמואל

חתימת עורך התכנית

לישר צבי
אדריכלים ומתכננים ערים (1999) בע"מ
רח' תבור 10
רחת-גן 52522
טל. 6123993, פקס 6123773

חתימת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המרכז

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית
ממ/ 3112 / 3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החלטייה
ביום 16.6.02 כאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
המרכז
תכנית מס': ממ/ 3112 / 3 חומלצה
להפקדה בישיבה מס' 2 כ.ה. 99
מיום 10/2/99
מחנכס הועדה

מהדורה מס. 1 09.02.99
מעודכן ל- 08.05.02

מנהלה ה...
מפקדת לירות ומפורטות מונאר
מקומיות ומפורטות

מרחב תכנון מחוזי – מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי – המרכז
 תכנית מתאר מקומית מס ממ/ 3112 / 3
 שינוי לתכנית מתאר מקומית ממ/ 3112 / א'
 ולתכנית מתאר מס. ממ/ 950 / 2 ב'

1.0 פרק א'

- 1.1 מרחב תכנון מחוזי : המרכז
- 1.2 נפה : פתח תקוה
- 1.3 מרחב תכנון מקומי : המרכז
- 1.4 מועצה מקומית : גבעת שמואל
- 1.5 שם התכנית : תכנית מתאר מקומית מס. ממ/ 3112 / 3 שנוי לתכנית מס. ממ/ 3112 / א' ולתכנית מתאר מס. ממ/ 950 / 2 ב'.
- 1.6 מהות התכנית : הקמת מבן מגורים חדש, מוסדות צבור, מסחר, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים פרטיים פתוחים, דרכים וכד'.

2.0 פרק ב'

- 2.1 תחום התכנית : בתכנית כלולים השטחים לפי הפרוט:

גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
6185	13, 14, 15, 17, 18, 20, 21, 129, 130	19
6369		188

- 2.2 מיקום התכנית: במועצה המקומית גבעת שמואל מזרחית משכונת רמת - אילן

- 2.2.1 גבולות התכנית : צפון: אוניברסיטת בר-אילן רמת-גן ובי"ס ממלכתי בן-גוריון – גבעת שמואל.

דרום: כביש מכבית מס. 471

מזרח: דרך המכינה

מערב: שכל רמת-אילן, גבעת שמואל.

- 2.3 גבול התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול.
- 2.4 שטח התכנית : 81.86 דונם.
- 2.5 יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכזי
- 2.6 בעל הקרקע : מועצה מקומית גבעת שמואל ואחרים.
- 2.7 המתכנן : לישר צבי - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.
רה" תובל 11 רמת-גן 52522
טלפון 03-6123993 פקס 03-6123773

2.8 מסמכי התכנית :

2.8.1 התכנית: כוללת את המסמכים הבאים:

- 2.8.1.1 הוראות התכנית (תקנון) 16 דפים.
- 2.8.1.2 תשריט ייעודי קרקע ערוך בקנ"מ 1:1250

2.8.2 נספחים:

- 2.8.2.1 נספח בינוי מנחה ערוך בקנ"מ 1:1250
- 2.8.2.2 נספח תחבורה ערוך בקנ"מ 1:1250
- 2.8.2.3 נספח אקוסטי מיום 24.11.99 (מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס)

הערה: נספח התחבורה יהיה מחייב לגבי הנגישות לשטח ההוכנית וטבלת החניה ומנחה לגבי הסדרי חניה ותנועה בתוך שטח התוכנית.

3.0 פרק ג'

3.1 יחס לתכניות:

- 3.1.1 תכנית זו תגבר על כל יתר תכניות המתאר המקומיות והתכניות המפורטות החלות בתחומה.
- 3.1.2 במקרה של סתירה פנימית בין מסמכי התכנית יגברו הוראות התכנית על התשריט והנספחים, ובמקרה של סתירה בין התשריט והנספחים יגברו הוראות התשריט.

מטרות התכנית: 3.2

- 3.2.1 קביעת אזורים חדשים עפ"י המופיע בתכנית ליעוד מגורים ג' מיוחד, ציבורי, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, דרכים, מאגר מים.
- 3.2.2 קביעת מתחם בתכנית כמיועד לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' - לחוק התכנון והבניה, אשר תוגש בתוך שנה מיום אישור תכנית זו.
- 3.2.3 קביעת שמושים ותכליות, זכויות והוראות בניה.
- 3.2.4 קביעת נספחים מנחים.
- 3.2.5 קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- 3.2.6 קביעת הוראות אקוסטיות.

נספחים 3.3

- 3.3.1 נספח בינוי מנחה
הועדה המקומית רשאית לאשר שינויים בנספח הנ"ל עפ"י המותר בחוק תוך שמירת אופי הבינוי ועקרונות התכנית (ללא צורך בהפקדה).
- 3.3.2 נספח תחבורה
שינוי נספח התחבורה בענין הנגישות למתחם, יהווה שינוי לתכנית שבנדון.
לא תותר נגישות ישירה מהמחלף בדרך 471 (כביש מכבית) לשמושי הקרקע הגובלים.
אין לאפשר כל חבור לחניון מרמפות המחלף המתוכנן בדרך 471 ("מכבית") דרך המכינה.

פרק ד': 4.0רשימת האזורים השימושים והתכליות: 4.1רשימת האזורים: 4.1.1

- 4.1.1.1 אזור מגורים ג' מיוחד.
- 4.1.1.2 אזור מגורים מיוחד (שטח להשלמה)
- 4.1.1.3 אזור למבני צבור.
- 4.1.1.4 אזור לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).
- 4.1.1.5 אזור לשטח פרטי פתוח.
- 4.1.1.6 אזור לדרכים
- 4.1.1.7 אזור לחניה פרטית
- 4.1.1.8 אזור למאגר מים תת קרקעי

4.1.3 רשימת התכליות

4.1.3.1	אזור מגורים ג' מיוחד	תכליות משנה
מפלס	תכלית ראשית	כל המפלסים
מתחת למפלס 0.00	מרתפים	"מערכות טכניות והנדסיות", "קומה טכנית", "מערכות תשתית", "מבנה תשתית".
מעל למפלס 0.00	מגורים	חניונים ודרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות לתפעול החניון, מחסנים (דירתיים ומשותפים), מועדון ספורט לשימוש הדיירים בלבד, בתנאי שלא יהיה בקומה אחרת.
		קומות – מגורים וכל התכליות הדרושות לתפעול הבנין והדירות.
		קומת קרקע – דירת חב' אחזקה, מחסן משותף, מחסנים, מועדון דיירים, חניות וכד'.
		חלק מדירות המגורים תהיינה דו-קומתיות (דופלקס) ו/או דירות גג בתוספת קומה עליונה, מרפסת גג ופרגולות.
	שונות	חניונים ודרכי גישה, "פיתוח סביבתי"

4.1.3.2	אזור למבני ציבור	תכליות משנה
מפלס	תכלית ראשית	כל המפלסים
מתחת למפלס 0.00	שימוש ציבורי: כדוגמת בית-ספר ספריה, גלריה לאמנות, מועדונים, גני ילדים, מעונות יום,	"מערכות טכניות והנדסיות" "קומה טכנית" "מערכות תשתית" "מבנה תשתית"
גג		חניונים ודרכי גישה כולל כל התכליות הדרושות לתפעול החניון.
		מתקני ספורט ונופש, פרגולות, ספסלים, משטחי משחק ובילוי פנאי וכד'.

הערה: לעת מתן היתר הבניה, תאשר הועדה המקומית את הציבורי המבוקש מתוך השימושים הציבוריים המנויים לחוק ואלה שהוכרזו ע"י שר הפנים מכוח הסעיף האמור.

השימוש
בסעיף 188 ב'

	אזור לש.צ.פ.	4.1.3.3
תכליות משנה	תכלית ראשית	מפלס
"מערכות טכניות והנדסיות" "מערכות תשתית" "מבנה תשתית"	כללי	כל המפלסים
"פיתוח סביבתי" פרגולות, מתקני הצללה וישיבה פסי ירק המפרידים בין שימושי קרקע. שילוט. אלמנטים אומנותיים * שבילים ציבוריים מגרשי ומתקני ספורט	שטח ציבורי פתוח	מעל למפלס 0.00

הערה: ברצועת שצ"פ שמצפון ולאורך דרך 471(מכבית), בתחום התכנית לא תותר התקנת תשתיות ומערכות תשתיות תת-קרקעיות.

4.1.3.4	אזור לש.פ.פ.	
מפלס	תכלית ראשית	תכליות משנה
כל המפלסים	כללי	"מערכות טכניות והנדסיות" "מערכות תשתית" "מבנה תשתית"
מתחת ל- 0.00	מרתפים	חניונים ודרכי גישה, כולל כל התכליות לתפעול החניון.
מעל למפלס 0.00	שטח פרטי פתוח	"פיתוח סביבתי" פרגולות, מתקני הצללה ושיבה חניונים ודרכי גישה, כולל כל התכליות לתפעול החניון.

4.1.3.5	אזור לדרכים	
מפלס	תכלית ראשית	תכליות משנה
כל המפלסים	כללי	* "מערכות טכניות והנדסיות" " * "מערכות תשתית" * "מבנה תשתית"
מתחת ל- 0.00	דרכים	*מעברים תת-קרקעיים להולכי רגל. *חניות וכד'. לא תותר חניה תת קרקעית מתחת לדרכים.
מעל למפלס 0.00	דרכים	קווי מתח גבוה תמרורים ורמזורים תחנות להעלאת נוסעים והורדתם מפרצי חניה וחניות ריהוט רחוב ואלמנטים אומנותיים ככרות שילוט מסלולי נסיעה לאופניים גשרים ומעברים עיליים להולכי רגל

* פרט לקטע הסובה הדרומית בכביש פנימי, החודר לשצ"פ שלאורך דרך 471 (מכבית).

4.1.3.6	אזור למבני ציבור	
מפלס	תכלית ראשית	תכלית ראשית
כל המפלסים	כללי	גני ילדים מעונות יום גדרות, שערים פרגולות ופתוח סביבתי נדרש לכתות גן ילדים ומעון יום.

	מאגר מים תת"ק	4.1.3.7
תכלית ראשית	תכלית ראשית	מפלוס
מערכות טכניות והנדסיות	מאגר מים	מתחת 0.00ל
כניסה, מערכות טכניות והנדסה.	מבנה כניסה	מעל ל0.00

4.2 טבלת הוראות בניה

שטח דירה ממוצע במ"ר	* קווי בנין במ"ר			שטחי בניה במ"ר מתחת 0.00-ל	שטחי בניה במ"ר לקומה בבנין מעל 0.00-ל		תכנית מרבית ב-%	מס' קומות	מס' קומות 0.00-ל	מס' קומות 0.00-ל	מס' יחיד לבנין	שטח מגרש לפי מדידת בתעריט	מס' מגרש	צבע ייעוד בתעריט	ייעוד	
	צו"ד	אחרוי	פרדסי		שרות	עיקרי										
145	6	15	5	עד גבולות המגרש ע"פ מספר הקומות	קרמיק		40 %	1 קרמיק + 25 מגורים + 1 טכני נג	0.00-ל	מס' קומות 0.00-ל	2 : לשמשווי: חניה מתמנים מתמנים טכניים מתמני סמורט	136	3.755	א	צרוב מותמם אדום	מגורים ג' מיוחד
					קרמיק	380										
					קומות	880										
					נג	0										
					קרמיק	0										
					קרמיק	380										
					קומות	880										
					נג	0										
					קרמיק	0										
					קרמיק	380										
145	6	ע"פ תשריט	5	עד גבולות המגרש ע"פ מספר הקומות	קרמיק		40 %	1 קרמיק + 19 מגורים + 1 טכני נג	0.00-ל	מס' קומות 0.00-ל	2 : לשמשווי: חניה מתמנים מתמנים טכניים מתמני סמורט	118	4.130	ב	צרוב מותמם אדום	מגורים ג' מיוחד
					קרמיק	380										
					קומות	880										
					נג	0										
					קרמיק	0										
					קרמיק	380										
					קומות	880										
					נג	0										
					קרמיק	0										
					קרמיק	380										
145	6	21	5	עד גבולות המגרש ע"פ מספר הקומות	קרמיק		40 %	1 קרמיק + 19 מגורים + 1 טכני נג	0.00-ל	מס' קומות 0.00-ל	2 : לשמשווי: חניה מתמנים מתמנים טכניים מתמני סמורט	100	3.375	ג	צרוב מותמם אדום	מגורים ג' מיוחד
					קרמיק	380										
קרמיק	380															
קומות	880															
נג	0															
קרמיק	0															
קרמיק	380															
קומות	880															
נג	0															
קרמיק	0															
קרמיק	380															

הערה: יחנני שניינים במסדי שטחי המגרשים לאחר שתוכן תכנית אחוד וחלוקה חתרת: חקמת מרמטות מסומה א' ומעלה, ברררר עד 40% מסן הבנין.

4.2 טבלת הוראות בנייה

שם דירה סמל במ"ד	* קניין בנין במ"ד			שטחי בניה במ"ד מתחת 0.00-7	שטחי בניה במ"ד לקומה בבנין מעל 0.00-7		תכנית מרבית כ-2%	מס' קומות	מס' מתחת 0.00-7	מס' יח"ד לבנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע ייעוד בתשריט	ייעוד
	קרקעי	אחרוי	צדדי		עיקרי	שטחים								
145	6	15	5	עד גבולות המגרש עפ"י מספר הקומות	קרקע	380	40%	1 קרקע + 16 מגורים + טכני גג	2 לשימוש: תניה מתנסים מתנסים טכני מתקני ספורט	82	3.530	7	צהוב מותחם אדום	מגורים ג' מיוחד
					קרקע	450								
					קומות	180								
					גג	350								
-	0 מתחת לקרקע 10 מעל הקרקע			1200	0	20	10%	1	1	-	1.23	1	ירוק חום מותחם ירוק	מאגר מים תח"ק
										436		דיוור	יחידות	סר"כ

הערה: יתכנו שיעורים במסדי שטחי המגרשים לאחר שתוכן תכנית אחוז וחלוקה.
* חומר הקמת מרפסת מקומה א' ומעלה, בהריגה עד 40% מנין תכנית.

4.2 טבלת הוראות בניה

שטח לירה ממוצע במ"ר	קוי בנין במ"ר			זכויות בניה ב-%	תכנית מרבית ב-%	מס' קומות	מס' יחיד לכנין	שטח מגרש לפי מדידה בתשריט	מס' מגרש	צבע ייעוד בתשריט	ייעוד
	צד	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי	מג'ל ל-0.00	מתחת ל-0.00	ברונמים	ה'	חום מתחת חום כרה	מבנה ציבורי
מעל לקרקע עפ"י התשריט מתחת לקרקע שטחי שרות עד גבולות המגרש				80 %	200 %	4	2	10.82	ה'		

הערות: יתכנו שנינויים בממדי שטחי המגרשים לאחר שתוקן תכנית אחוז וחלוקה

4.3

תנאים למתן היתר בניה:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא לאחר תחילת ביצוע מוסדות הצבור הנדרשים, וזאת להנחת דעתו של מתכנן המחוז. הכנת תכנית בינוי מחייבת לאישור מהנדס הועדה המקומית, אשר תציג פתרונות לשביעות רצון מהנדס הועדה בנושאים הבאים:

- 4.3.1 אשורה של תכנית אחוד וחלוקה מחדש בשטח התכנית.
 - 4.3.2 עיצוב חזיתות.
 - 4.3.3 שילוב מזגנים, מתקני תלית כביסה ומתקנים סולריים.
 - 4.3.4 פתוח סביבתי, גינון, גדרות ורחבות מרוצפות.
 - 4.3.5 חניה ודרכים (ראה גם פרק 5).
 - 4.3.6 העמדת מבנים והתחייבות לפתוח השפ"פ על ידי בעל ההיתר.
 - 4.3.7 חניה למבני המגורים במגרשים א, ב, ג, ד, בחניונים תת-קרקעיים.
 - 4.3.8 כניסות ויציאות למרתפי החניה.
 - 4.3.9 גישה להולכי רגל.
 - 4.3.10 אשור תכנית תנועה כולל סימון ותימרוור ע"י מע"צ ומשרד התחבורה (ראה סעיף 4.3.11 שלהלן). וכן אשור תוכנית גיאומטריה (גבהים, נקוז, תאורה וכד').
 - 4.3.11 פתרונות לנושאי זהום אויר ומטרדים אקוסטיים (כולל ביחס למגרשים גובלים וסמוכים), ייבחנו ויאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
 - 4.3.12 מיגון אקוסטי
תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישור המשרד לאיכות הסביבה. בנספח יפורטו ממצאי בדיקות רעש חזויות מביצוע דרך מס' 471 (מכבית).
תחזיות הרעש בנספח האקוסטי יתבססו על נתוני התנועה חזויים בדרך מס' 471 לשנת 2010.
הקריטריונים למיגון אקוסטי מרעש מביצוע דרך מס' 471 יהיו:
64 dBA למבני מגורים (קומת קרקע)
59 dBA למבני צבור וחינוך. מגרש א' - מגורים ג' מיוחד, יבוצע מיגון אקוסטי דירתי במעטפת המבנה.
- ב. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת דו"ח אקוסטי מפורט שיצורף למסמכי הבקשה להיתרי בניה.
- הדוח האקוסטי יפרט חישובים, הנחיות ואמצעים למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), עפ"י התקנות הקיימות, ובכלל זה מניעת רעש תחבורה מדרך מס' 471, ומניעת רעש ממתקנים, מערכות, מזגנים וכיו"ב.
- ג. תנאי למתן אישור לאיכלוס המבנים (תעודת גמר לפי תקנה 21 ג' לתקנות התכנון והבנייה 1970), ולהפעלת מבני החינוך יהיה ביצוע אמצעי המיגון האקוסטי מפני רעש תחבורה כפי ממצאי הנספח האקוסטי שבסעיף א' לעיל. כמו כן יעביר היזם למהנדס רשות הרישוי אשור של יועץ אקוסטיקה מוסמך כי המבנים נבנו עפ"י הסטנדרטים שצוינו בהוראות התכנית ובהוראות היתרי הבניה בהתאמה.
- ד. הוראות בדבר פיתוח סביבתי למניעה/הפחתת רעש
1. ד. שמירת רצועת שצ"פ עבור מיגון אקוסטי (סוללות עפר משולבות בקיר אשר גובהו יקבע עפ"י הנספח האקוסטי המפורט לפי סעיף ב' לעיל), לאורך הכביש + גינון אקוסטי, (עצים ושיחים).
- ה. הוראות בדבר אכיפת בצוע המיגון האקוסטי:
- ה. 1. פתיחת דרך 471, או לחילופין כתנאי לאכלוס המבנים, טרם הוצאת טופס 4, למוקדם מבין השניים, תתבצע ע"י יזם התכנית בדיקת רעש בשעות שיא במבנים מייצגים בהשתתפות נציג המשרד לאכ"ס. במידה ומפלסי הרעש אינם עומדים בקריטריונים האקוסטיים שנקבעו בסעיף א' ו-א'2 לעיל תתבצע ע"י יזם התכנית התאמה לקריטריונים אלה.

מהדורה מס. 1 09.02.99

מעודכן ל- 02.07.02

- 4.3.13 שלבי בצוע מטלות תחבורתיות:
- א'. לא יוצאו היתרי בניה למגורים בתחום התכנית אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות של המטלות התחבורתיות הבאות:
 הרחבת דרך המכינה בקטע דרך בר אילן (471) - רח קרן היסוד.
 הסדרת מעגל התנועה (ככר) בצומת דרך המכינה- רח' קרן היסוד למתכונת דו-מסלולית.
 רימזור צומת דרך בר אילן (471) - דרך המכינה (כולל רימזור בצומת הסמוך דרך בר-אילן-רח הרצל ק. אונו).
 לא יותר איכלוס ולא יוצאו תעודות גמר לכל בניה בפרויקט אלא לאחר ביצוע המטלות התחבורתיות המפורטות לעיל, עפ"י התכניות שיאושרו ע"י משרד התחבורה. ועפ"י התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה ע"י מע"צ כפי שנדרש בסעיף 4.3.9 לעיל.
- ב' לא תבוצע הרחבת דרך המכינה והרימזור, כאמור בסעיף קטן א' דלעיל אלא לאחר שיבוצעו עבודות הבטון של גשר המכינה מעל כביש 471 (מכבית) כוללת סיפון הגשר. הרמזורים הנדרשים במערכת הצמתים הנ"ל יבוצעו לפי התכנון המפורט של הרמזורים הסופיים בצמתים אלה. לפי תכנון כביש 471 (מכבית).
- ג'. לא יוצאו היתרי בניה למבני הציבור, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לבדיקה תחבורתית מעודכנת (על סמך נפחי תנועה מעודכנים) שתיערך לצמתים הבאים:
 צומת דרך המכינה - רח' קרן היסוד,
 צומת דרך המכינה-דרך בר אילן (471),
 צומת דרך בר אילן (471)-רח' קרן היסוד (רימזור קיים),
 ולאחר אישור משרד התחבורה לתכניות של פתרונות תחבורתיים להגדלת הקיבולת בצמתים הנ"ל ככל שיידרשו עפ"י תוצאות הבדיקה התחבורתית המעודכנת כנ"ל.
- ד' לא יותר איכלוס ולא יוצאו תעודות גמר לשטחים הציבוריים, אלא לאחר בצוע הפתרונות התחבורתיים ככל שיידרשו ע"י משרד התחבורה כאמור לעיל.
- ה'. בכל מקום שנאמר בסעיף זה, "משרד התחבורה" יש לקרוא "משרד התחבורה לרבות מע"צ".
- 4.4 היתר בניה למבנים גבוהים על מגרשים א, ב, ג, ד, יינתנו באישור מינהל התעופה האזרחית ובו הנחיות להתקנת סימנים הדרושים לבטיחות הטיסה ולהקמת עגורונים.
- 4.5 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית, עד לעריכתה ואישורה של תכנית איחוד וחלוקה (לפי סימן ז' פרק ג') לחוק התכנון והבניה, אשר תכלול את שטח התכנית. הזכויות הנכנסות של בעלי הקרקע, בתכנית האיחוד וחלוקה האמורה, תחשבנה בהתאם לזכויות בעלי הקרקע בתכנית מ/950/22.
- 4.6 עפ"י דרישת הרשות המקומית ו/או עפ"י דרישת משרד התחבורה ניתן יהיה לבטל את מעגל התנועה (הככר) בצומת דרך המכינה רח' קרן היסוד ולהתקין במקומו רמזור ככל שיידרש עם גידול נפחי התנועה בצומת.

5. פרק ה'

- 5.1 חניה למגרשים א', ב', ג', ד'
 הקצאת החניה בתחום התכנית תבטיח שני (2) מקומות חניה לכל יה"ד במגרשים א', ב, ג, ד, או לפי התקן הקבוע בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג - 1983 לעת מתן היתרי הבניה. הגדול מביניהם.
 5.1.2 רשות הרישוי המקומית, בעת מתן היתר הבניה, תחייב הקמתם של מקומות חניה בחניונים תת-קרקעיים, ככל שאלו ידרשו, על מנת לעמוד בתקן החניה. כל קומות החניה, מקומות החניה ושטחי הבניה שלהם יהיו בנוסף למספר הקומות ולשטחי הבניה המפורטים בטבלה בעמ' 9, ו- 10.
 5.1.3 תרשם זיקת הנאה בפנקסי המקרקעין כמסומן בנספח הבינוי לטובת מגרשים גובלים לצורך מעבר כלי רכב ואדם לתוך חניון תת קרקעי משותף או נפרד.
 בעל היתר הבניה המקים את הבנין הראשון משני בנינים גובלים, בעלי כבש (רמפה) ירידה לחניון משותף יבנה את הכבש בהיקפו הסופי על חשבונו כתנאי להיתר בניה.
 בעל ההיתר במגרש גובל עם כבש (רמפה) משותף אשר שכנו הקים על חשבונו את הכבש הנ"ל, ישיב לשכנו את חלקו היחסי בעלות הקמת הכבש (רמפה) ונספחיו כתנאי לקבלת היתר בניה. במקרה של מחלוקת בין השכנים בדבר גבה השתתפות השכן בכבש(רמפה), יכריע בענין שמאי מקרקעין שימונה על דעת שני הצדדים ובהעדר הסכמה, ימונה השמאי ע"י הועדה המקומית.
- 5.2 חניה פרטית: השטח המסומן בתשריט כ"חניה פרטית", מיועד להרחבת חניה לתושבי שכונת רמת-אילן בגבעת שמואל.

6. פרק ו'

- 6.1 מועד משוער לבצוע
 6.1.1 התכנית תבוצע בשלבים כאשר כל בנין יעמוד בפני עצמו ויקבל תעודת גמר עם השלמתו.
 6.1.2 המועד המשוער לבצועה של התכנית - תוך 10 שנים.
- 6.2 היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.
- 6.3 הוצאות הכנת התכנית:
 מבעלי הקרקעות ייגבו הוצאות:
 6.3.1 הכנת תכנית זו על כל רכיביה ונספחיה.
 6.3.2 הוצאות רישום לרבות מדידה ושמאות.
- ההוצאות ייגבו ע"י הועדה המקומית מכל בעלי הקרקעות בתכנית עפ"י החלק היחסי של כל זכויותיהם מכלל זכויות הבניה בתחום התכנית, כתנאי למתן היתר בניה.

6.4 פיצויים ושיפוי

6.4.1 בעלי הקרקע בתכנית יפצו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית בגין כל תביעה שתוגש ע"י מאן דהוא בעקבות אישורה של התכנית ו/או מתן היתרי בניה על פיה.
בעלי הקרקע ישפו את הועדה המקומית ו/או המועצה המקומית ללא דחוי בגין כל סכום שהללו יתבעו ואשר ישולם על-ידם.

6.4.2 היזם ו/או הקבלן ו/או בעל הזכויות בנכס יהיו אחראים כלפי מע"צ ו/או מדינת ישראל ו/או כלפי כל צד ג' כלשהו לשפותם מיד על כל נזק שיגרם בקשר עם פעולות המבקשים ו/או מחדליהם ו/או בקשר לכל תביעה שתוגש נגדם ו/או נגד מדינת ישראל באם תוגש, שעילתה נזק לאדם ו/או לרכוש, כתוצאה מפעולות המבקשים ו/או היזם ו/או הקבלן מטעמן, ו/או כתוצאה מפעולותיהם ו/או מחדליהם של המבקשים ו/או של היזם ו/או של הקבלן בקשר לבנייה ולסלילה, לרבות כל תביעה בגין פגמים ו/או לכל נזק שיגרם לגופו ו/או לרכושו של אדם ו/או לפיצויים שיוטלו כתוצאה מהבנייה לרבות ליקויים בבנייה בעבודות או בחומרי הבנייה, אשר תוגש כנגד המבקשים ו/או כנגד הקבלן ו/או כנגד היזם ו/או כנגד מדינת ישראל, עד לסיום עבודות הבנייה והסלילה וההתחברות לכביש מע"צ.

נוסח השיפוי יקבע בהסכם שיערך בין מע"צ לבין הנ"ל וחתיתו תהווה תנאי מוקדם להסכמת מע"צ לתכנית המפורטת לקראת ביצוע החיבור אל הפרויקט.

חתימות

חתימת יוזם ומגיש התכנית
הועדה המקומית לתכנון ולבניה - המרכז

חתימת עורך התכנית

לינויר צבי
חדרי כריס ותכנון ערים (1999) בע"מ
רח' תובל 52 522
דמת-אן
טל. 6123993. פקס. 6123773

חתימת הועדה המקומית לתכנון ולבניה המרכז חתימת הועדה המחוזית לתכנון ולבניה המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965	
הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר	
המרכז	
תכנית מס': מ/מ/	3/3112
חומלצה	
להפקדה בישיבה מס'	99007
מיום	17/2/99
יועץ ראש הועדה	מחנרס הועדה