

4016502

תכנית מס' ממ/מק/2/16/3075

פ.י. 5665
שיום ז.ס. 155

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' ממ/מק/2/16/3075

מתחם מגורים בגבעת שמואל

מחוז	מרכז.
מרחב תכנון מקומי	גבעת-שמואל.
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית ברמה המפורטת.

מחוז מרכז

תכנית מס' ממ/מק/2/16/3075

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגורים בגבעת שמואל	1.1 שם התכנית
11.379 דונם	1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף מהדורה 1 25/2/07	1.3 מהדורות שלב מספר מהדורה תאריך עדכון
תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת	1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית. ועדה מקומית	סוג איחוד וחלוקה מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	

1.5 מקום התכנית

גבעת-שמואל 664,300 186,500	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה מערב מזרח - Y קואורדינטה דרום צפון - X	1.5.1 נתונים כלליים
ממערב-רחוב יוני נתניהו ממזרח-רחוב שמחה הולצברג, ו-2 מגרשי ציבור מדרום-שצ"פ לאורך רחוב מנחם בגין מצפון חלקות 87		1.5.2 תאור מקום
גבעת-שמואל חלק מתחום הרשות	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
גבעת-שמואל הקרית הירוקה. רח' יוני נתניהו ממערב, רח' שמחה הולצברג ממזרח לא רלוונטי.	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6369	מוסדר	חלק מהגוש	92	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
5000	מ/מ/מק/13/3075

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
4/12/01	ילקוט הפרסומים מספר 5037.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית מ/מ/מק/13/3075 ימשיכו לחול.	שינוי	מ/מ/מק/13/3075
27/5/04	ילקוט הפרסומים מספר 5300.	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של תכנית מ/מ/מק/16/3075 ימשיכו לחול.	שינוי	מ/מ/מק/16/3075

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

לא רלוונטי

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

תאריך האישור	אישור מוסד התכנון	תחולת התוספת	שם התוספת
		התוספת אינה חלה.	התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים.
		התוספת אינה חלה.	התוספת השניה לעניין סביבה חופית.
		התוספת אינה חלה.	התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים.

1.6.4 עהה על התכנית

לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק"	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	25/2/07 18/2/07	---	12	---	מחייב מחייב	הוראות תשריט

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
noam_r@ashdar.co.il	03-6374203		03-6374201	קרמינקי 10 ת"א	אשדוד פרוייקטים בע"מ			נועם ריבק		
orenh@nave-gad.co.il	03-5672701		03-5672700	סמטת בית השואבה 14 ת"א	נווה-גד בניין ופיתוח בע"מ			אורן הוד		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
noam_r@ashdar.co.il	03-6374203		03-6374201	קרמינקי 10 ת"א	אשדוד פרוייקטים בע"מ			נועם ריבק		
orenh@nave-gad.co.il	03-5672701		03-5672700	סמטת בית השואבה 14 ת"א	נווה-גד בניין ופיתוח בע"מ			אורן הוד		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	חלקה	בעלים
								מטלון שמואל מטלון יבנאל מטלון מיכאל שאול	92	
							777803 0777804 777805	בנאל אורח בנאל תרצה 'קטן' בנאל תמר חיה 'קטן'	10	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד שמאי ונציג תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזריכל
blk@blk-arc.co.il	03-6123050	----	03-6123040	תובל 11 רמת-גן	רשות לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.	25968	05059894	קובי לויצקי	אדריכל	
		----	03-5328503	ויצמן 21 גבעת-שמואל	י.בורמן ירון מודדים מוסמכים	480.מ.ר. 490.מ.ר.	-----	י.בורמן י.רון	מודד	מודד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת בינוי החניות התת-קרקעיות למבני המגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים תוך שמירה על סה"כ גודל השטח בכל יעוד וללא שינוי בזכויות הבניה
- ב. שינוי בתצורת השפ"פ שבמגרש 5000 מבלי לשנות את שטחו הכולל

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		11.379	שטח התכנית - דונם
	0	198	מגורים - מספר יח"ד
	0	20,010	מגורים (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
זיקת הנאה להלכי רגל		
200A	2, 1	מגורים נ'
200A	5, 4, 3	מגורים ד'
-----	101 102	שצ"פ

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ג'

4.1.1 שימושים

- א. מגורים בשטחי בניה כוללים של 200% עד 350%
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירת מגורים (אך לא יותר מחדר בדירה) בגודל של 25 מ"ר ורק במגורים צמודי קרקע.

4.1.2 הוראות

- א. בינוי
 ב. חניה
 ג. כרכובים וגגונים
- ישמר מרווח בין בניינים בשיעור מינימלי של 1 מ' לקומה לכ"א מהבניינים.
 (1) מספר מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
 (2) החניה תהיה כולה תת-קרקעית.
 (3) בחניונים התת-קרקעיים יותר קו בניין 0 לכל הכיוונים.
 שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

4.2 מגורים ד'

4.2.1 שימושים

- א. מגורים בשטחי בניה כוללים של 350% ומעלה.
 ב. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הנמצאים בדירת מגורים (אך לא יותר מחדר בדירה) בגודל של 25 מ"ר ורק במגורים צמודי קרקע.

4.2.2 הוראות

- א. בינוי
 ב. חניה
 ג. כרכובים וגגונים
- ישמר מרווח בין בניינים בשיעור מינימלי של 1 מ' לקומה לכ"א מהבניינים.
 (1) מספר מקומות החניה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש וייקבע עפ"י תקן החניה, שיהיה בתוקף בזמן הוצאת היתר בניה.
 (2) החניה תהיה כולה תת-קרקעית.
 (3) בחניונים התת-קרקעיים יותר קו בניין 0 לכל הכיוונים.
 שטחים הנמצאים מתחת לגגונים, אדניות וכרכובים אשר עומקם אינו עולה על 0.5 מ' לא יחושבו באחוזי הבניה.

4.3 שטח פרטי פתוח

4.3.1 שימושים

- מיועד לגינון, אזורי מנוחה ומשתק ומתקני גן, שבילי הלכי רגל ומרצפים.

4.3.2 הוראות

- חניה
 זכות מעבר
 אחזקה
- תותר התקנת מגרשי חניה תת-קרקעיים לדיירי הבית מתחת לשטח זה.
 באזורים המסומנים בתשריט כשפ"פ עם זכות מעבר, תובטח זו בתכניות הפיתוח שיוגשו טרם קבלת היתר וכן ברישום בלשכת רישום המקרקעין.
 כל השפ"פ המיועד לגינון ישמש את כל הדיירים והטיפול בו חל על מבקשי הבניה אשר יגישו נוהל אחזקה שוטף של הנכס כשהוא מאושר ע"י מהנדס המועצה.

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

- א. כיכרות, גנים, שדרות, מתקני גן.
 ב. מגרשי משחקים ושעשועים, שבילי הלכי רגל ולאופניים.
 ג. תחנות טרנספורמציה תת-קרקעיות

4.4.2 הוראות

- חניה
 לא תותר התקנת מגרשי חניה תת-קרקעיים מתחת לשטח זה.

5: טבלת זכויות והוראות בניה

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		מספר קובה (מטר)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	מס' מגרש	יעוד																																														
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	לחניה	כללי	שירותים (1)	למחסנים ושירותים כלליים	עיקרי					עיקרי	שירות (2)	עיקרי																																											
אזורי אזורי-מגורים	2 ק'	+ ק' 8	37	34	305%	11,177	3,925	11,177	(1)	---	---	---	425	3,500	2	מגורים																																													
																	2 ק'	+ ק' 8	37	34	305%	11,177	4,125	(1)	---	---	---	425	3,700	1	מגורים																														
																																2 ק'	+ ק' 12	51	26	305%	11,177	2,220	(1)	---	---	---	300	1,920	3	מגורים															
																																															2 ק'	+ ק' 13	54	54	305%	11,177	6,585	(1)	---	---	---	945	5,640	4	מגורים
2 ק'	---	---	---	---	11,177	(1)	---	---	---	---	---	---	---	A	שפ"פ																																														
---	---	---	---	198	305%	34,157	11,177	---	---	---	---	2,970	20,010	11,177	סה"כ	שפ"פ																																													
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	101	101	101	101	101	102																																												

הערות:

- (1) שטחי השרות התת-קרקעיים מחושבים על-פי הפירוט הבא: מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר נטר ליח"ד ובתנאי שלא חוקם מעל הכניסה הקובעת ובתנאי שאין כפילות. חניה עד לשטח של 100% מהמגרש שירותים כלליים עד 50% משטח קומה טיפוסית.
- (2) שטח זה כולל: חדרי מדרגות, לובי קומתי, חדרי מכונות ומחסנים, מעליות ומערכות טכניות בקומות המגורים. בנוסף לשטחים אלו יותרו: שטחים עבור מ.מ.דים עפ"י דרישות הג"א, 6 מ"ר למחסן לכל יח"ד, קומת עמודים בגבולות הקומה שמעליה, 50% משטח קומת העמודים עבור שירותים לכלל הדירים, תחתית טרנספורמציה בתיאום עם חברת החשמל, חדרי מכונות ומערכות טכניות על גג הבניין.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- א. תכנית גימור ופיתוח
לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה המקומית אישר תכנית גימור, פיתוח ועיצוב נופי לכל המגרש, אשר תוכן על רקע של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה ותכלול את כל השטח סביב הבניינים בתחום המגרש ודרך התקשרותן לשטחים ציבוריים סביבו ולמגרשים השכנים.
התכנית תוגש בקני"מ 1:250 ותפרט:
מפלסי פיתוח, מרכיבי תשתיות תת-קרקעיות ועל-קרקעיות, מיקום ועיצוב שבילי הולכי-רגל, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון מערכת השקייה וכו".
- ב. באזורים המסומנים בתשריט כשפ"פ עם זכות מעבר, תובטח זו בתכניות הפיתוח שיוגשו טרם קבלת היתר וכן ברישום בלשכת רישום המקרקעין.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.3 חניה

מקומות החניה עבור כל מגרש יהיו בתחום המגרש ומספרם ייקבע עפ"י תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.5 חלוקה ורישום

- א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.
- ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
- ג. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 15 שנה מיום אישורה.

מס' תיקון (א)

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
	<p>ועדה המקומית 2006011 אישור תכנית 2/16/3075/ממ/מק חו"מ 20/12/06 ביטיבה חסי 2006011 מנהל חו"מ יו"ר הועדה</p>	ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	נוהל גוד בנין ופסוח בע"מ אשטרום פרויקטים בע"מ	נוהל גוד בנין ופסוח בע"מ			מגיש התכנית
	נוהל גוד בנין ופסוח בע"מ אשטרום פרויקטים בע"מ	נוהל גוד בנין ופסוח בע"מ			יזם בפועל
28/3/07	זאב הדסבי, עו"ד רש"מ 2721 רח' דימאל בריס 3 ת"א 6473 טלנו: 03-6967272	ג' ארז 25 ארז 25 ר"מ עזיכה מ"מ 19.10.00	777 803 804 804 805 805	אורה ימני גבצה ימני יאיר ח'י ימני	בעלי עניין בקרקע
18.03.2007	ברעלי יצחקי לסיף אדריכלים ומתכננים (מג) בע"מ				עורך התכנית