

4017161



בס"ד מסמך א

עיריית גבעת שמואל
Handwritten signature

**מרחב תכנון מקומי מצפה אפק
תכנית מפורטת מספר ממ/ 6 / 3**

שינוי לתכניות ממ/במ/ 3 , ממ/ 2 / 3 , ממ/מק/ 5 / 3

נתקבל בתאריך: 3.6.08
אין בחתימות ראש העיר ו/או מהנדס-העיר משום אישור או הסכמה לתכנית, אלא רק אישור קבלת עותק ממנה בתאריך המצויין לעיל.

1. המקום : מ ח ז : המרכז.
נ פ ה : פתח תקוה.
י ש ו ב : גבעת שמואל.
גושים וחלקות : גוש 6392 חלקה 108 (חלק), מגרשים 93, 97, 104 לפי תרל"צ 540/03 שינוי לתבע ממ/במ/3

2. גבולות התכנית והתחולה :

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתקנות תכנית מתאר מס' ממ/ 6 / 3 בלבד.

משרד הפנים מחוז המרכז
5 דפי מס' התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 63111
מיועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ועדה תכנון 15-707 לעשר את התכנית.
יו"ר הוועדה המחוזית

3. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת - (1) מסמך א' : תקנון ב
(2) מסמך ב' : תשריט
(3) מסמך ג' : נספח ב
(4) מסמך ד' : נספח ת

4. שטח התכנית : 1.371 דונם.

5. בעלי הקרקע : באבזאדה אברהם רח' דובדבני 1 ירושלים טל" 02-6426814 מועצה מקומית גבעת שמואל

6. יזמי התכנית : מועצה מקומית גבעת שמואל ובאבזאדה אברהם.

7. עורך התכנית : קידה קדמון אדריכלים. הבונים 10 רמת גן טל: 03-5750803 פקס: 03-5750816

8. מטרת התכנית :

- א. שינוי יעוד במגרש 97 מאזור מגורים ב' (12 יח"ד) למגורים מיוחד (18 יח"ד) - תוספת של 6 יח"ד.
ב. קביעת זכויות בניה לאזור מגורים מיוחד.
ג. שינוי יעוד במגרש 93 ממגורים א' ושצ"פ לשטח לבינייני ציבור עבור בית כנסת ולדרך.
ד. קביעת זכויות בניה לשטח לבינייני ציבור.
ה. קביעת קווי בנין.
ו. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור ודרך בחלק ממגרש 104.

9. תכליות ושימושים: מגורים מיוחד- שטח המשמש לבניית בנין מגורים בן 10 קומות על קומת עמודים ומרתפי חניה.
מבני ציבור- שטח המשמש להקמת מבנה בית כנסת. לא תתאפשר פעילות של אולם שמחות ו/או גן ילדים.
דרך - תוואי למעבר רכב, הולכי רגל.

10. הוראות הבניה: תכנית זו משנה את ממ/במ/ 3 ו ממ/ 2 / 3 , ממ/מק/ 3 / 5 , כדלקמן:

מצב קיים לפי ת.ב.ע. ממ/במ/ 3 ו ממ/ 2 / 3 ו ממ/מק/ 3 / 5								האזור
קני בניה קד' צד' אח	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	מס קומות	שטח מגרש מינימלי	מספר מגרש	צבע הסימון בתשריט	
3 3 4	1452	12	121	מרתף ק.עמודים 8 קומות	-	97	צהוב	מגורים בי
6 3 6	286	2	143	2 + עליית גג + מרתף	380	93	תכלת	מגורים א'
	1738	14						סה"כ

1. בדירות גג במגורים ב , תותר תוספת של 23 מ"ר לחדר על הגג.
2. במגורים א' תותר :
 - 2.1 סככת חניה קלה בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
 - 2.2 בנית עליית גג בשטח של 23 מ"ר הכלול בשטחים עיקריים.
 - 2.3 בניית מרתף שמפלוס תקרתו לא יעלה על 1.2 מעל פני המדרכה שממול.
 - 2.4 לכל יחידה לא תהיה כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבית.
 - 2.5 שטחו המקסימאלי לא יעלה על שטח תכנית הקומה הראשונה ובכל מקרה לא על 60 מ"ר. שטח זה יהיה שטח עזר.

מצב מוצע

קווי בניה (מטרים) קו"ר צד'י קו"ר א"ח	מתנת לכניסה הקובעת לבנין	שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת לבנין	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד במ"ר	מס' קומות	מס' מגרש	צבע הסימון בתשריט	האזור
3 3 4	מרתפי חניה בתכנית של 100% משטח המגרש לכל קומה. 6 מ"ר מחסן לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר. משטח ומתקנים טכניים עד 50% משטח קומה טיפוסית.	ק' עמודים בשטח הקומה שמעליה 50% משטח ק' עמודים הכולל. מבואת כניסה, ח' עגלות, ח' משאבות, ח' גנרטור, ח' השגאה 6 מ"ר מחסן לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר. בכל קומת מגורים: 50 מ"ר ח' מדרגות, לובי קומתי, מערכות טכניות ושרות. מרחב מוגן קומתי או ממ"ד דירתי. 6 מ"ר מחסן לדירה בתנאי שלא מומש במפלס אחר. שלא יתחבר לדירה. קומת גג. מערכות טכניות, ברכת מים ומתקני שרות.	1980	18	110	2 מרתפים + ק' עמודים + דירת גן + 9 קומות + קומת גג	97	כתום מותחם כתום	מגורים מיוחד
3 לרה' ביאליק 6 למגרש מס 94 0 לשצ"פ	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א 20% מהשטח הבנוי לחדרי מכוניות, מחסנים, מדרגות ומעלית/מתחנת השגאה.	מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א 20% מהשטח הבנוי לחדרי מכוניות, מחסנים, מדרגות ומעליות. תחנת השגאה מוגנת אקוסטית. קומת הגג – מערכות טכניות ומתקני שרות מוגנים אקוסטית.	444 מ"ר 640 מ"ר ב-2 קומות 80 מ"ר סה"כ 1164 מ"ר		444 מ"ר 320 מ"ר לקומה 80 מ"ר	מרתף 2+ קומות קומת הגג	93	חום מותחם חום	מבני ציבור

הערות מגרש 97: יותר קו בנין 0 למרתף.
תותר תוספת של 23 מ"ר לחדרים על הגג.

הערות מגרש 93:
גובה תקרת המרתף 4.00 מ' ומותר שתבלוט 1.5 מ' מעל למפלס פני הקרקע בכניסה למגרש.
המגרש ישמש לאורך בנית בתי כנסת בלבד.
מתקנים טכניים ומרחב מוגן – מעל או מתחת לקרקע.

11. חניה : לשטח מגורים מיוחד: ע"פ תקן חניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית, החניה תהיה כולה תת קרקעית

לשטח למבני ציבור : לפי 1:50 מקומות חניה למ"ר לכל מבנה ציבור
0 מקומות חניה למבנה בית כנסת.

- 12. תנאים להוצאת היתר בניה:** 1. לא יוצא היתר בניה במגרש מס' 93 טרם הגשת תוכנית איחוד וחלוקה לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.
2. הגשת תוכנית פיתוח לאישור הועדה המקומית בקנ"מ 1:250 לכל מגרש.
3. תאום עם מינהל התעופה האזרחית.

- 13. פיתוח ועיצוב נוף:** א. הגדרות בחזיתות הבניינים יהיו מחומרים זהים לגדרות הקיימות ויתאמו במפלסיהם לקיים.
ב. שטחי החניה, השבילים והרחבות ירופפו בריצוף עמיד, ריצוף אבן לסוגיו, משטחי גרנוליט וכד'
ג. פיתוח השטח במגרש מספר 93 ישתלב עם שטחי השצ"פ.
ד. כל הפתחים לכיון בית המתנגדים יהיו סגורים ויפתחו בעת חירום בלבד.
ה. על יוזם התוכנית לנטוע שורת עצים תמירים במרחק שיוצר בין קונטור מבנה בית הכנסת לבין גבול המגרש, באופן שיחצו בין מבנה המגורים לבית הכנסת.
ו. על יוזם התוכנית לפעול למיגון מערכת מיזוג האויר וזאת עפ"י הנחיות יועץ סביבתי, לשביעות רצון הועדה המקומית.
ז. הפניית פתחי האוורור תיעשה בעיקר לכיון צפון ודרום.
ח. שתי כניסות לבית הכנסת בצפון מרחוב ביאליק ובדרום מהשצ"פ..
ט. חלונות בית הכנסת יהיו אטומים וזאת על מנת למזער מטרדי רעש, ככל שניתן.

- 14. ניקוז מי נגר:** מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרשים באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון: חיבור מרחבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדיריים, מניעת רצף שטחים אטומים וכד'.
תנאי למתן היתר בניה: אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר המוצע.

- 15. רישום שטחי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית
16. סטיה ניכרת: כל הקלה בקווי הבנין, מס' יח"ד, מס' קומות ואחוזי בניה תחשב לסטיה ניכרת מהוראות ההתוכנית.

- 17. יחס לתכניות מאושרות :** על תכנית זו יחולו הוראות התכנית ממ/מב/3. ממ/3/2 ממ/3/5 במקרה של סתירה בין התוכניות תגברנה הוראות תכנית זו.

18. היטל השבחה: יגבה ע"פ החוק.

19. התחלת ביצוע: תוך עשר שנים.

נתקבל בתאריך: 3.6.08
 אין בחתימות ראש העיר ו/או
 מהנדס-העיר משום אישור או
 הסכמה לתכנית, אלא רק אישור
 קבלת עותק ממנה בתאריך
 המצויין לעיל.

20 . חתימות

<p>עורך התכנית:</p> <p>קידר-קדמון אדריכלים רח' הבינה 5: רמת-גן 03-5750816.079 03-5750803/6.70</p>	<p>היזם:</p> <p>עיריית גבעת שמואל</p>
<p>הועדה:</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 הועדה המקומית לתכנון ולבניה "מצפה אפק"</p> <p>רצבית מס': ממו/ 6/3 הומלצה 2003005 להפקדה בישיבה מס' 25/06/03 מיום 25/06/03</p>	<p>בעל הקרקע:</p> <p>עיריית גבעת שמואל</p>

- 6.3.05 עידכון מס' 2'
- 16.3.05 עידכון מס' 3'
- 1.6.05 עידכון מס' 4'
- 5.8.05 עידכון מס' 5
- 10.8.05 עידכון מס' 6
- 3.9.06 עידכון מס' 7
- 16.10.06 עידכון מס' 8
- 29.04.07 עידכון מס' 9
- 14.05.07 עידכון מס' 10