

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 553-0674606

רש/1/598 רח' הפלמ"ח 17-21 רמת השרון

מחוז תל-אביב

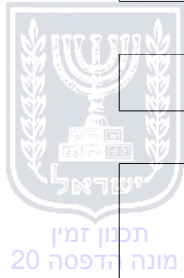
מרחב תכנון מקומי

רמת השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/01/2020

להפקיד את התכנית

14/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה ברחוב הפלמ"ח בשכונת אלון ברמת השרון, על חלקות מגורים הנחצות ביניהן על ידי דרך בבעלות פרטית. התכנית משנה את ייעוד הדרך, אשר התייתרה לאורך השנים עם קידום פתרונות חלופיים לבנייה ממזרח, לייעוד למגורים, בהתאם לפסק דין שניתן בעת"מ 2570/05 ולהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 9.9.13 בתיק ע"מ 338/13.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 553-0674606

1.2 שטח התכנית 2.418 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

רמת השרון

**קואורדינאטה X**

185364

**קואורדינאטה Y**

672523

בצד המזרחי של רח' הפלמ"ח, מצפון לשד' ביאליק.

**1.5.2 תיאור מקום****1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

**נפה**

תל אביב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב      | רחוב   | מספר בית | כניסה |
|-----------|--------|----------|-------|
| רמת השרון | הפלמ"ח | 19       |       |
| רמת השרון | הפלמ"ח | 21       |       |
| רמת השרון | הפלמ"ח | 17       |       |

**שכונה**

אלון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6416     | מוסדר   | חלק           |                     | 115               |

**הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.****1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| רש/ 598     | A, E, 1, 4       |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                                  | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| רש/210/א          | החלפה   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית רש/210/א ממשיכות לחול.                     | 1708               |                         | 18/03/1971 |
| רש/541            | החלפה   | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית רש/210/א ממשיכות לחול.                     | 2713               |                         | 21/05/1981 |
| רש/598            | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/598 ממשיכות לחול.                             | 3035               |                         | 15/03/1984 |
| רש/997            | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/997 ממשיכות לחול.                             | 5621               | 1346                    | 30/01/2007 |
| 553-0358531       | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 553-0358531 (רש/2/900) ממשיכות לחול על תכנית זו. | 7673               | 4258                    | 14/01/2018 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך            | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך       | תאריך יצירה       | תיאור המסמך             | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|-------------------|-------------|------------------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית        | מחייב |          |                   |             | אליזבת גולדשטיין |                   |                         | כן                  |
| תשריט מצב מוצע       | מחייב | 1: 250   | 1                 |             | אליזבת גולדשטיין |                   | תשריט מצב מוצע          | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1: 500   | 1                 | 26/07/2020  | אליזבת גולדשטיין | 18: 56 23/08/2020 | נספח מצב מאושר          | לא                  |
| בינוי ופיתוח         | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 07/09/2020  | אליזבת גולדשטיין | 20: 07 07/09/2020 | תשריט בינוי ופיתוח      | לא                  |
| חניה                 | מנחה  | 1: 100   | 1                 | 24/08/2020  | יעקב מרגלית      | 20: 06 07/09/2020 | נספח תנועה וחניה        | לא                  |
| טבלאות הקצאה         | מחייב |          | 2                 | 30/09/2020  | אליזבת גולדשטיין | 15: 21 27/10/2020 | טבלת הקצאה בהסכמת בעלים | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  | 1: 250   | 1                 | 05/10/2020  | אליאב אריאלי     | 10: 03 07/10/2020 | סקר עצים בוגרים         | לא                  |
| סקרים/חוות דעת/דוחות | מנחה  |          | 11                | 05/10/2020  | אליאב אריאלי     | 10: 04 07/10/2020 | חוות דעת אגרונום        | לא                  |

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם                | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|-------------|------|-------------------|------------|----------|-----------|--------|-----|-------|-----|------------------------|
|             | פרטי | ידיד רונאל        |            |          | רמת השרון | גאולים | 6   |       |     | didi.ronel@outlook.com |
|             | פרטי | מיכל רונאל        |            |          | רמת השרון | הפלמ"ח | 17  |       |     | didi.ronel@outlook.com |
|             | פרטי | עדנה רונאל (נהרי) |            |          | רמת השרון | הפלמ"ח | 17  |       |     | didi.ronel@outlook.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם         | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב      | רחוב   | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                  |
|------|------------|------------|----------|-----------|--------|-----|-------|-----|------------------------|
| פרטי | ידיד רונאל |            |          | רמת השרון | גאולים | 6   |       |     | didi.ronel@outlook.com |
| פרטי | מיכל רונאל |            |          | רמת השרון | הפלמ"ח | 17  |       |     | didi.ronel@outlook.com |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם               | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                 | ישוב      | רחוב       | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-------------|------------------|---------------|--------------------------|-----------|------------|-----|------------|------------|------------------------------|
|                | עורך ראשי   | אליזבת גולדשטיין |               | אדר. אליזבת<br>גולדשטיין | רמת השרון | הפרדס      | 8   | 03-5401329 |            | e-<br>plan@012.net<br>.il    |
|                | מודד        | סיני גורדון      | 408           |                          | הרצליה    | רופין      | 9   | 09-9588444 | 09-9585445 | gor-<br>mal@inter.ne<br>t.il |
| מהנדס          | יועץ תחבורה | יעקב מרגלית      | 7900802       |                          | גני תקוה  | רבאון שלמה | 11  | 03-5340061 |            | dmarga@net<br>vision.net.il  |
| אגרונום        | סוקר עצים   | אליאב אריאלי     |               |                          | גן יאשיה  | המייסדים   | 17  |            |            | ganagronom<br>@014.net.il    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת 5 יח"ד ללא תוספת זכויות לשטחי בניה עיקריים, והסדרת הכניסה לחניון של המבנים בתחום תכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי ייעוד קרקע מ"דרך מאושרת" ל"מגורים ב".

ב. תוספת 5 יח"ד ללא תוספת זכויות בניה

ג. תוספת שטחי שרות.

ד. הגדרה מחודשת לקווי הבניין

ה. קביעת הוראות בינוי.

ו. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה

ז. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה מחדש של שטחים בתחום התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד           | תאי שטח    | סימון בתשריט           |
|----------------|------------|------------------------|
| מגורים ב'      | 101        | דרך / מסילה לביטול     |
| מגורים ג'      | 102        | דרך / מסילה לביטול     |
| דרך מאושרת     | 601        | זיקת הנאה              |
|                |            | זיקת הנאה              |
|                |            | זיקת הנאה              |
|                |            | זיקת הנאה              |
|                |            | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |
| תאי שטח כפופים | יעוד       | סימון בתשריט           |
| 101            | מגורים ב'  | דרך / מסילה לביטול     |
| 102            | מגורים ג'  | דרך / מסילה לביטול     |
| 601            | דרך מאושרת | זיקת הנאה              |
| 101            | מגורים ב'  | זיקת הנאה              |
| 102            | מגורים ג'  | זיקת הנאה              |
| 101            | מגורים ב'  | שטח לאיחוד וחלוקה חדשה |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר |       |        |
|-----------|-------|--------|
| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
| דרך קיימת | 227   | 9.39   |
| מגורים ב' | 958   | 39.62  |
| מגורים ג' | 1,233 | 50.99  |
| סה"כ      | 2,418 | 100    |

| מצב מוצע   |           |              |
|------------|-----------|--------------|
| יעוד       | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 7.82      | 0.32         |
| מגורים ב'  | 1,180.08  | 48.53        |
| מגורים ג'  | 1,243.81  | 51.15        |
| סה"כ       | 2,431.71  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                                                                                                               |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                 |
|              | מגורים.<br>יותר שימוש לגני ילדים.                                                                                                                                              |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                  |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>עפ"י הוראות מרחביות.<br>בשטח המרווח הצידי הימני (דרומי) של תא שטח 101 תותר בניית מרתפים בלבד ולא תותר בנייה מעל פני הקרקע, למעט ביצוע פיתוח וגדרות. |
| <b>ב</b>     | <b>קווי בנין</b><br>בחלק הצפוני של תא שטח 101 קו הבנין הקדמי יפחת נקודתית עד 3.6 מ' בהתאם למסומן בתשריט, על מנת לאפשר חזית בנין אחידה.                                         |

| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ג'</b>                                                                                         |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                                           |
|              | מגורים.<br>יותר שימוש לגני ילדים.                                                                        |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                                            |
| <b>א</b>     | <b>בינוי ו/או פיתוח</b><br>עפ"י הנחיות מרחביות                                                           |
| <b>ב</b>     | <b>אדריכלות</b><br>תוספת 2 יח"ד תעשה בקומת הקרקע.                                                        |
| <b>ג</b>     | <b>קווי בנין</b><br>בחלק הדרומי של תא שטח 102 קו הבנין הקדמי יפחת נקודתית עד 4.5 מ' בהתאם למסומן בתשריט, |

| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b> |
|--------------|-------------------|
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>    |
|              | בהתאם לחוק.       |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>     |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |   | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |       |                   |            | גודל מגרש<br>(מ"ר)       | תאי שטח                 | יעוד  |      |       |           |
|------------------|------------|---|------------------------------------------------|-----------|-------------------------|--------------------|-------|-------------------|------------|--------------------------|-------------------------|-------|------|-------|-----------|
|                  |            |   |                                                |           |                         | מתחת לכניסה הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |            |                          |                         |       |      |       |           |
|                  |            |   |                                                |           |                         | קדמי               | אחורי | צידי-<br>שמאלי    | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות      |
| 5 (4)            | 4          | 3 | 9                                              | 1 (3)     | 3 (2)                   | 13                 | 9     | 50                | 472        | 531                      | 367 (1)                 | 950   | 1180 | 101   | מגורים ב' |
| 5 (6)            | 4          | 4 | 4                                              |           | 6                       | 22                 | 22    | (5)               | 1108       |                          | 786                     | 2360  | 1244 | 102   | מגורים ג' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) תוספת 169 מ"ר שטחי שרות מעבר למאושר בתכנית רש/900/2.

(2) 2 קומות וחדרים על הגג או 3 קומות ללא חדרים על הגג..

(3) תותר קומת מרתף שניה שהשימוש בה יהיה לחניה בלבד. שטח הקומה השנייה יהיה בנוסף למניין שטחי השירות התת קרקעיים המפורטים בטבלה ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש..

(4) בכפוף למפורט בסעיף 4.2.1. (ג) לעיל.

(5) עפ"י תכניות מאושרות.

(6) בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. (ב) לעיל.

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

- א. אישור תשריט בינוי ופיתוח.  
ב. אישור תשריט לצורכי רישום

**6.2 זיקת הנאה**

- תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
- בשטח הצידי הימני (דרומי) של תא שטח 101 תקבע זיקת הנאה לטובת תא שטח 102 לצורך מעבר למרתפים ולחדר האשפה של תא שטח 102.
  - לכל אורך גבולה המערבי של התכנית תקבע זיקת הנאה ברוחב של 1 מ' לצורך הרחבת זכות הדרך.

**6.3 חניה**

- א. תתאפשר כניסה משותפת אחת לרכב לתחום התכנית בקו הבנין הצפוני. לחילופין הרמפה הקיימת תוסט לפנים המגרש, מעבר לקו הבנין הקדמי.
- ב. חניה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתרי בנייה.

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

יזם התכנית יגיש לאישור הועדה המקומית תכנית לצרכי רישום כתנאי להוצאת היתרים עתידיים בשטח התכנית.

**6.5 היטל השבחה**

בעלי המקרקעין ישאו בהיטל השבחה בגין התכנית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

**6.6 הוראות פיתוח**

יישמר עומק אדמה גננית של כ- 1.5 מ' לעצים בוגרים במיקומים שיסומנו בהיתר הבניה.

**6.7 ניהול מי נגר**

תישמר תכסית פנויה של 15% משטח התכנית לחלחול וניהול הנגר.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישורה