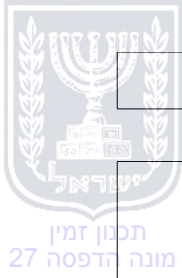


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0940866

מרכז ספורט תרבות ופנאי, רמת השרון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/07/2022

להפקיד את התכנית

02/04/2023

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

התכנית חלה על מתחם הממוקם בין הרחובות בוסתנאי הנוער והבנים במערב העיר ברובע גולן.

במתחם זה קיים הקאנטרי-מועדון הספורט של רמת השרון, אשר הוקם לפני יותר מ-40 שנה.

הקאנטרי הוקם על שטח ציבורי פתוח מתוקפה של תכנית רש/210 א המאפשרת הקמת בריכת שחייה, קיוסק, מתקנים הקשורים בנופש מרגוע ושעשועים בתי שימוש ציבוריים וכ-2,421 מ"ר בנוי. זכויות הבנייה נוצלו ונוצר צורך בתוספת בנייה על מנת לאפשר פעילות קהילתית וספורט במתחם.

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות למבנה הקאנטרי, לשימושי ספורט, תרבות ופנאי, וכן שינוי ייעוד הקרקע בחלקו משטח ציבורי פתוח לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור.

כמו כן, התכנית מוסיפה זכויות בניה למועדון הנוער "הכבריה" הקיים בשטח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מרכז ספורט תרבות ופנאי, רמת השרון
		מספר התכנית	553-0940866
1.2	שטח התכנית		27.979 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	184333
קואורדינאטה Y	672268

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	הבנים	50	

שכונה שכונת גולן, צפונית לשכונת נווה רום

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6599	מוסדר	חלק	174	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/5. הוראות תכנית תממ/5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/5
18/03/1971			1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/210/א ממשיכות לחול.	החלפה	רש/210/א
11/03/1999		2671	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר הוראות תכנית רש/ 781 ממשיכות לחול.	החלפה	רש/781
07/05/1964			1087		החלפה	רש/254
20/06/1979			2545		החלפה	רש/543



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בריל דרור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בריל דרור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 36 16/03/2023	בריל דרור	05/03/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא	תשריט סקר עצים	12: 54 13/03/2023	עמית רידר	13/02/2022		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		08: 05 22/02/2022	עמית רידר	13/02/2022	25	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		07: 37 07/03/2023	בן נתן דרור	21/02/2023	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814	03-5483814	yamit_c@ra- mat- hasharon.m uni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814	03-5483814	yamit_c@ramat- hasharon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בריל דרור		דרור בריל אדריכלים ואלינור סיני אדריכלית	תל אביב- יפו	מאור משה	2	03-7773307	03-7773307	dror@drbarc. com
	מודד	בן נתן דרור	594	ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-5374395	03-5374396	adrdr2000@b ezeqint.net
	יועץ תשתיות	אריק סעדון		צפריר וינשטיין מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב- יפו	וילסון	6	03-6241215	03-6241215	Arik@pm- zw.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אגרונום	עמית רידר		אופק עצים וחקלאות	יתד	ארזים	18			ofek.rto@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות למבנה הקאנטרי, לשימושי ספורט, תרבות ופנאי וכן למועדון "הכבריה" וכן שינוי ייעוד הקרקע בחלקו משטח ציבורי פתוח לשטח עבור מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לשטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- לטובת השימושים: קהילתיים, ספורט ופנאי.
2. קביעת תוספת זכויות הבנייה עבור מבנה הקאנטרי וכן עבור מבנה מועדון "הכבריה" הקיימים.
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת הוראות להליכי רישוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	11, 10
שטח ציבורי פתוח	21, 20
דרך מוצעת	30

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	30
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	11
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	21, 20
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,300	4.65
שטח ציבורי פתוח	26,679	95.35
סה"כ	27,979	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	293.29	1.05
מבנים ומוסדות ציבור	9,652.66	34.50
שטח ציבורי פתוח	18,033.68	64.45
סה"כ	27,979.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 10(הכבריה), יותרו השימושים הבאים : שימושי תרבות וקהילה ומועדון לנוער, וקשישים. בתת הקרקע יותרו כל שימושי על הקרקע, בנוסף יותרו שימושי חניה, אחסנה ומערכות טכניות.</p> <p>בתא שטח 11(הקאנטרי), יותרו השימושים הבאים בלבד : שימושי קהילה, ספורט ופנאי, מסחר תומך ספורט ופנאי, מסעדות ובתי קפה, בריכה, חדר מכונות לבריכה, משרדים ואחסנה הנלווים לשימושים העיקריים ושטחי שירות. בתת הקרקע יותרו כל שימושי על הקרקע, בנוסף יותרו שימושי חניה, אחסנה ומערכות טכניות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. תותר הקמת מס' מבנים באותו תא שטח. 2. גובה המבנים לא יעלה על 4 קומות בגובה שלא יעלה על 22 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד לקצה מעקה הגג של הבניין. 3. גובה קומה טיפוסית יהיה עד 4.5 מ' ברוטו (מפני הריצוף לפני ריצוף הקומה מעל). 4. חריגה מקווי הבניין כמסומן בתשריט יהוו סטייה ניכרת לתכנית זו.</p> <p>ב</p> <p>מרתפים</p> <p>1. תותר בניה עד לגבולות המגרש. 2. בתאי שטח 10, 11 יותרו שטחים תת קרקעיים לחניה, אחסנה ומערכות טכניות, בשטח עד 85% משטח המגרש, ובלבד שישמרו לפחות 15% שטחי חלחול מי נגר.</p> <p>ג</p> <p>חניה</p> <p>1. תקן החניה לאזור ב' לשטחי ספורט - 1 : 100-250 מ"ר. 2. תקן החנייה המדוייק יקבע לעת מתן היתר בניה בהתאם לתקן החניה התקף עפ"י השימושים שיקבעו.</p>
4.2	<p>שטח ציבורי פתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>א. גינות, מגרשי ספורט, מגרשי משחקים. ב. אלמנטי הצללה, ישיבה, ריהוט גן, ריהוט רחוב, תאורה ומצללות. ג. פיתוח שבילים עבור הולכי רגל ואופניים. ד. מעבר תשתיות בתת הקרקע. ה. חניה ציבורית זמנית. ו. מתקני חניה לאופניים</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>1. פיתוח השטח יעשה בצורה שתאפשר מעבר רכבי חירום ותפעול בשטחו.</p>



4.2	שטח ציבורי פתוח
	<p>2. ביעוד זה לא תותר בניה תת-קרקעית.</p> <p>3. יש לפתח את השטח להשהיית נגר באירועי גשם וכן לשימוש במים להשקיית הצמחיה.</p> <p>4. בתחום השצ"פ יתאפשר מעבר פנוי להולכי רגל.</p> <p>5. בעת ביצוע מקומות חניה תת-קרקעיים בתא שטח 11, יופחתו כנגדם מקומות חניה עיליים בשטח ביעוד שצ"פ. בשטחי השצ"פ המתפנים ממקומות חניה יש לפתח, לגנן ולמקם אזורי הצללה ותאורה לרווחת הציבור. השטח המגונן יהיה לפחות 50% מהשטח המפונה. - החניה העילית בשצ"פ הינה זמנית, רק כל עוד לא הוקם חניון תת קרקעי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 10,11.</p> <p>6. לא תותר הקמת גדר בחזית הדרומית של השצ"פ ויישמר מעבר לציבור במקום, אשר לא יפחת מ 3.5 מ' רוחב מעבר.</p> <p>7. פיתוח השטח העתידי במקום החניה העילית יכלול שבילים מרוצפים ויתוכננו תאורה והצללה. יש לייצר מתקני עגינה לחניית אופניים בקרבת הרחוב, מתקני שתיית מים ופחי אשפה.</p>



4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בזכות הדרך עפ"י הגדרתם בחוק לרבות שביל אופניים ותשתיות תת"ק.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט	
										שרות							עיקרי
1.5	1.5	1.5	1.5	2	4 (3)	22 (2)	35	4105	2255 (1)		615	1235	1326.6	10	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
2	0	(6)	0	2	4	22 (2)	20 (5)	20254	14154 (1)		2900 (4)	3200	8325.9	11	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
											3607 (7)		18033.6	20	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

הוראות טבלה 5:

- ב.תא שטח 11, תותר המרה של עד 30% משטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים תת קרקעיים
- ב.תא שטח 20 יותרו שטחים לטובת מצללות וקירוי בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 85% משטח המגרש ב-2 קומות.
- (2) גובה כולל עד לקצה מעקה הגג.
- (3) גובה קומה טיפוסית - עד 4.5 מ' ברוטו.
- (4) מתוכם 1,300 מ"ר שטחי שירות להצללה ולקירוי בריכות.
- (5) בנוסף 15% תכסית עבור שטחים לקירוי בריכות והצללה נדרשים.
- (6) 1.5-4 מ', בהתאם לתשריט התכנית.
- (7) סה"כ עד 15% שטח שירות משטח המגרש עבור הצללות וקירוי בלבד..

6. הוראות נוספות

6.1

בניה ירוקה

הבניין יעמוד בתקן הישראלי 5281 למבני ציבור.

6.2

הוראות פיתוח

1. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות מעל בינוי בתת הקרקע יבוצעו בבית גידול שעומקו יבטיח קיום לעצים בוגרים וכן יכללו פתרונות איטום וניקוז

ב. נטיעות חדשות יהיו בהתאם למסמך המדיניות המחוזית לנטיעות במרחב העירוני של מנהל התכנון, 2015.

ג. כל אחד מתאי השטח 21,20 מ"ר יתוכנן כך שלפחות מחצית משטחו יהיה בלתי מרוצף.

2. מגרשי חנייה :

א. חניונים עיליים יתוכננו כך שלפחות עץ אחד סוככני לכל שלוש חניות .

6.3

ניהול מי נגר

א. בתאי השטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרשים לא תותר בנייה תת קרקעית מתחת לשטחים אלה.

ב. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים אן מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכ"ו)

6.4

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בעת עבודות באתר, עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים .

6.5

תנאים בהליך הרישוי

א. תנאי למתן היתר יהיה אישור מהנדס הועדה לנספח ניקוז וניהול מי נגר. היועצות במסירת מידע להיתר : להיתר בניה הכולל בתי אוכל וואו בריכות שחייה : הנחיות משרד הבריאות בנושא הרלוונטי.

ג. ככל שיתבקשו מספר מבנים בתא שטח אחד, יובא נספח בינוי ועיצוב אדריכלי לאישור מהנדסת העיר.

ד. בקשה להיתר בניה תכלול את כל המבנים הקיימים המבוקשים באותו תא השטח, לרבות תכנית פיתוח השטח ואופן התחברות לתאי השטח הסמוכים.

6.6

תשתיות

כל התשתיות יהיו תשתיות תת קרקעיות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע חניה תת קרקעית ביעוד מבנים ומוסדות	בעת ביצוע מקומות חניה תת-קרקעיים ביעוד

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ציבור	מבנים ומוסדות ציבור, יבוטלו כנגדם מקומות חניה עיליים בשטח ביעוד שצ"פ.

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27