

למס'י כלכלה רמת-השרון
מ/א/010

5000x45

מרחב תכנון מקומי רמת השרון
תוכנית מתאר מס' 656
שינוי למתאר מס' ר"ש 480

מ ח ו ז : תל - אביב
נ פ ה : תל - אביב יפו
מועצה מקומית רמת-השרון
ג ו ש : 6551
חלק מחלקה : 334
שטח התוכנית : 42,200 מ"ר
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת-השרון
עורך התוכנית : מועצה מקומית רמת השרון.

1. המבוא - לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. התוכנית שמה תחילתה ותשריטה
תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' ר"ש/656 ותחול על השטח המותרם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. גבולות התכנית
גבולות התוכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם:
בצפון : רחוב גמליאל
בדרום : רחוב שמואל הנגיד
במזרח : רחוב שמואל הנגיד
במערב : רחוב בית שמאי, יהודה הנשיא

4. מטרת התוכנית
תוכנית זו באה לשנות תוכנית מס' ר"ש 480 כלדקמן:
א. קביעת תוכנית לאיחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת בעלים
ב. ביטול אזור מגורים ב-1 וחזית מסחרית במגרש מס' 19, וחלק מש.צ.פ. וחלק מאזור מגורים א-1 והפיכתו לאזור מסחרי.
ג. הרחבת דרך מ-9 ל-10 מ' בין המגרשים
ד. ביטול דרכים וקביעת דרכים חדשות למגורים, ושטח בינין ציבורי.
ה. ביטול דרך קיימת עם חנייה והפיכתם לאזור מגורים א' מיוחד ולשטח לבנין ציבורי.
ו. קביעת שטח לבניני ציבור מגרשים א', ב', ח', ט'.
ז. קביעת קבוצות בניה באזורי המגורים עם אפשרות לחלוקתן במסגרת שטח מגרש מינימלי כפי האמור בסעיף 3, 9.
ח. שינוי יעוד איזור מגורים א-1 לש.צ.פ.
ט. הגדלת הש.צ.פ. ע"י הקטנת האזור לבנין ציבורי ביטול שטח מסחרי וחנייה.
י. הפיכת רח' יהודה הנשיא לדרך ללא מוצא ע"י שינוי יעוד דרך לש.צ.פ.

מחוז ת"א
ידו מס' 116 ת"א
סעיף תכנון ופיקוח

ייעוד מאזור מגורים א-1 ו-ב-1 לאזור מגורים א' מיוחד
ביערת תנאי הבניה.

חוקה לאזורים

מגורים א-מיוחד - מבנים של שתי קומות, ללא גגות רעפים בשטח רצפות
דירה של 120 מ"ר ובתכנית מכסימלית של 40%, ובצפיפות של 4 דירות
840 מ"ר.

מסחרי - מבנה בן 1 קומות בשטח רצפות כולל של 1000 מ"ר.

אזור מגורים	מס' קומות	כמות יחידות	סה"כ קרקע במ"ר
א-מיוחד	2	80	17,050
מסחרי	1	1	1,950
בנין ציבורי	3	-	11,654

* שטחי המגרשים בכל שטח התוכנית נעשה באופן גרפי בלבד.

תוכנית מתאר מקומית

תוכנית זו תחולנה הוראות מתאר 210 א' ותיקוניה, אם לא ישונו בתוכנית

שימת תכליות

א ינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לכל
בלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן:

אזור "א" מיוחד: 40% כיסוי קרקע ושטח דירה ממוצע 120 מ"ר ובשטח
רצפות כולל לכל יח"ד 9600 מ"ר (80 X 120 מ"ר).

אזור לבנין ציבורי - 35% כיסוי קרקע 3 קומות, סה"כ 105%

אזור מסחרי: 1 קומות סה"כ 1000 מ"ר.

גשום שטחים ציבוריים

שטחים בתוכנית זו המסומנים באותיות א, ב, ט, ח איזור לבניני ציבור
ש.צ.פ. ושבילים וכן דרכים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה
המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית כחוק.

הוראות חלוקה

9.1 האיחוד וחלוקה תבוצע בהתאם לפרק ג' סימן ז', חלוקה חדשה
בהסכמת בעלים.

9.2 חלוקה חדשה לקבוצת אזורי המגורים תיעשה ע"פ התשריט המצורף
והמסומנים באותיות.

9.3 חלוקת מגרשי בניה בתוך אזורי המגורים תיעשה כדלקמן:
אזור מגורים א-מיוחד 420 מ"ר מגרש מינימלי ל-2 יח"ד דו משפחתי
בקיר משותף.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
חד מ"ה 116 ת"א
סחי תכנון ופחוח

אזור מסחרי 1950 מ"ר מגרש מינימלי

שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצוינים בטבלה בגוף החלוקה, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר, שינויים אלו לא יחשבו כשינוי לתוכנית באישור לשכת התיכנון המחוזית.

10. רישום בספרי האחוזה

10.1 הרישום יעשה על סמך מפות לצרכי רישום המבוססות על הפרטים שבטבלת החלוקה החדשה בהתאם לסעיף 125 לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965.

10.2 לצורך רישום בלבד, יראו את חלקה מס' 334 שרק חלק ממנה נמצא בשטח התוכנית כאילו תוכלל בשלמות.

11. היתרי בניה

לא יינתן היתר בניה אלא לאחר ביצוע הריסת מבנים בשטח התוכנית המסומנים בתשריט להריסה, יפוננו ויהרסו ושיירי הפסולת יסולקו ע"י בעלי הקרקע או חליפיהם ועל חשבונם לפי הוצאת היתר בניה.

12. שלבי ביצוע

תוכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

13. הוצאות עריכת התוכנית

הוצאות עריכת התוכנית יחולו על בעלי הקרקע או חליפיהם בהתאם לאמור בסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כולל הוצאות התכנון, הוצאות מדידה הוצאות עריכת התשתית ישולמו עם מימוש הזכויות.

14. טבלת זכויות בניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות לגבי החלוקה לאזורים:

איזור	אחוז תכסית *	מס' קומות	קו י ב נ י ה		
			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א מיוחד	40%	2	כפי המפורט בתשריט	3.0 או 0	6
מסחרי	1000 מ"ר	1	כפי המפורט בתשריט	4	6
בנין ציבורי	35%	3	כפי המפורט בתשריט	4	6

* תכסית שטח הבניה המשתקף בהיטל על, של המבנה על הקרקע.

הוועדה המקומית לתיכנון ובניה
מרחב רמת השרון

15. טבלת איחוד וחלוקה

דנה - בתכנית מתאר/ מס' 656/05
והמליצה - להעברה - ל אכ"ת ת"א
לוועדה מחוזית לתיכנון ובניה מחוז ת"א
בישיבה מס' 1418 מעם 28.7.90

טבלת איחוד וחלוקה ראה בתשריט.

חתימה
מזכיר
השקומות לתיכנון ובניה
מרחב רמת השרון

22.4.90

28.3.90
רודיקה ברינוביץ
אדריכלית מחוז ת"א

הוועדה המקומית לתיכנון ובניה

יוזם התכנית

בעל הקרקע

תאריך :

נחמיה שקד

עורך התכנית

מנהל מחוז ת"א

אין לנו ההנגדה עקרונית לתכנית, בהנחי שני החיוביים שהוצגו
רשויות התכנון המוסמכות.

החובות הניתן לצדדי התכנון כלכלי, אין בה כדי להקטיף את זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית של אשר לא
הוקמה השטח ונחתם עמו הסכם מהותי בניה, וכן הוצגו או
בנה במקום הסכמת כל בעל זכות שטח אחרון וזאת על יסוד
מוסכמת, לפי כל הנהגה ועמ"י כל דין.

למען הפר ספק מובהק בזה כי אם נשקלו יחדיו יזינו הסכם
כגון השטח הפלול בהגותו היו מתקיימים על התכנית הצדה או
הקדמה בקיום הסכם כאמור וזאת ויתור על זכותנו לבטל בגלל
הכיתה ע"י מי שרכש מאתנו על סיו זכות כלשהן בסכמה ו/או
על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור ועמ"י כל דין.

הנהגה זו אינה תוך ודק מנקודת מבט תכנונית
ביתנו בקרינת ישראל

התאריך 1.4.90

מדינת ישראל / משרד הפנים
הדק המסמך והכנייה תשס"ה 3965
מחוז תל-אביב

מחוז תכנון ותיכנון
מס' 656
מס' 495
31.7.90
ש.ש. קורן
יועץ ראש הוועדה
נחמיה שקד
מנהל מחוז תכנון
תאריך 3.6.90