מרחב תכנון מקומי רמת-השרון
תכנית מתאר מס' 354

מאושרת

לשנות הדתק לב
בועדה המחוזית

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון
עורך התכנית: מכון אורבני (1975) בע"מ

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון
תכנית מתאר מס' 354
שינוי למתאר מס' 210 א'

מחוז :	תל - אביב.
נפה :	תל - אביב יפו
רשות מקומית :	מועצה מקומית רמת-השרון.
גושים וחלקות :	גוש 6417. חלקות 26, 27, 30-33, 60, 61, 63, 186-191, 342, 343, 346, 351, 353, 355, 393, 394, 473-476
שטח התכנית :	141.29 דונם.
גבולות התכנית:	במזרח - רחוב סוקולוב בדרום - רחוב שרף במערב - גבול הגוש בצפון - רחוב זרובבל
בעלי הקרקע :	שונים.
יוזם התכנית :	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון.
עורך התכנית :	מכון אורבני (1975) בע"מ
מגיש התכנית :	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון

ינואר 1985

2. מבוא : המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1 הנו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

3. שם התכנית ותכולתה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 354 (להלן "התכנית") שינוי לתכנית מתאר מס' 210 א', ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף בקנ"מ 1:1250, המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו (להלן "התשריט").

4. מטרת התכנית :

א. קביעת שטח לקרית חינוך לחלק המערבי של רמת השרון, במסגרת היעוד לצרכים ציבוריים של 50% משטח התכנית.

ב. קביעת איזורי מגורים ותוספת 265 יחידות דיור בקוטג'ים ובבנינים מדורגים עד 10 קומות. לפי תכנית בינוי מיוחד. בנוסף לזכויות הקיימות לפי תכנית רש/210א' שבתוקף, והמצויות בתחום התכנית.

ג. קביעת שטחים לעיצוב ארכיטקטוני מיוחד הכוללים גם ככר ציבורית כחלק מעיצוב הכניסה לעיר.

ד. התווית דרכי גישה ברכב ושבילים להולכי רגל.

5. יחס לתכנית המתאר : על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכנית מתאר מס' 210 א' על תיקוניה, פרט לאותם עיניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת.

6. הוראות התכנית ורשימת התכליות :

6.1.1 אזורי מגורים : סה"כ יחידות הדיור (באזורי המגורים א' מיוחד, ב1' ומיוחד) 265 יח'.

6.1.2 אזור מגורים א מיוחד: בתי מגורים חד משפחתיים עד שתי קומות, צמודי קרקע בצפיפות של דירה אחת לכל 360 מ"ר. סה"כ 16 יח'.

6.1.3 אזור מגורים ב1 : בתי מגורים בני שתי קומות . סה"כ 134 יח'.

6.1.4 אזור מגורים מיוחד: בתי מגורים בגובה של עד 10 ק', גודל דירה ממוצע שטח רצפות כולל- 100 מ"ר, בסה"כ 115 יח'.

6.1.5 אזור מגורים ב : זכויות קיימות בהתאם לתכנית המתאר רש/210א'.

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

3/...

6.1.6 שטח לבניני ציבור: השטח לבניני צבור יכלול מבני חינוך מגן ילדים ועד בית - ספר תיכון על מתקניהם. בשטח לבניני ציבור יותרו שימושים המותרים בש.צ.פ. כגון גינון, ונטיעות.
העמדת הבניינים במרכז החינוך תאושר בנפרד בעתיד ע"י הועדות המקומית והמחוזית בדרך של הקלה כחוק.
במסגרת תכנון קרית החינוך ינקטו אמצעים תכנוניים למניעת מטרדים תעבורתיים ואקוסטיים הנובעים ממתקני הספורט הכלולים.
במסגרת פיתוח לבניני ציבור יש לשמר את החורשה הקיימת, והמוגדרת כשטח ירוק פתוח המהווה יחידה אחת עם בינייני הציבור.

6.1.7 שטח צבורי פתוח : בהתאם לתכנית המתאר רש/210א'.

6.1.8 דרכים : רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט.

6.1.9 רחובות משולבים : הרחובות המשולבים יהיו מרוצפים לכל רוחבם והכניסה אליהם תהיה דרך אבן שפה מונמכת. לגבי כל רחוב או קטע תוכן תכנית פיתוח שתכלול שילוב חצרות הבתים עד לקו בנין. התכנית תוגש לאישור משרד התחבורה.
באיזור הסובות יעשה הפיתוח בצורה שיבטיח שימורם של העצים הקיימים במקום.

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

6.1.10 טבלת זכויות בניה :

מס' המגרש	האזור	מס' דירות	גובה מכס.*	מרווחים ח. צד א.	שטח בניה מכס. שטח רצפות כולל % בניה מכס.	גודל מגרש מינמ.
501	מגורים מיוחד	52	עד 10 ק' לפי נספח בנוי גובה בניה מכס.33מ	100 מ"ר ממוצע	5200=52X100מ"ר	יח' תכנון לבצוע****
502	מגורים מיוחד	63	עד 10 ק' לפי נספח בנוי גובה בניה מכס.33מ	100 מ"ר ממוצע	6300=63X100מ"ר	יח' תכנון לבצוע****
504+503	מגורים ב1	56	עד 9 מ	5	5**0/2.5	ק.קרקע 35% ק.א' 30% סה"כ 65% — 250 מ"ר ***
505	מגורים א מיוחד	12	עד 9 מ	5	3	5 ק. אחת קוטג' 30% 43% — 360 מ"ר
602+601 603+	מגורים ב1	78	עד 9 מ	5	5**0/2.5	ק.קרקע 35% ק.א' 30% סה"כ 65% — 250 מ"ר ***
604	מגורים א מיוחד	4	עד 9 מ	5	3	5 ק. אחת קוטג' 30% 43% — 360 מ"ר
סה"כ		265				
מגורים ב'					זכויות קיימות לפי תכנית מתאר רש/210א	

מכון אורבני (1975) בע"מ
לב דיזנגוף ת"ש 64332 טל. 5-2961183

מכון אורבני (1975) בע"מ
לב דיזנגוף ת"ש 64332 טל. 3-2961183

* גובה מבנים מכסימלי - מדוד מגובה אמצע המגרש כפי שיופיע בתכנית מגרשים לפיתוח מאושרת ע"י מהנדס המועצה.

** הרחבת הבניה (חלופה ב') בקר בנין צדדי 0.0 בהסכמת כל הבעלים הנוגעים לפי תכנית משותפת לשני המגרשים.

*** מגרש מינימלי לשתי יח' 500 מ"ר.

**** יחידת תכנון לביצוע הנה יחידה מסומנת בתשריט בנספח יחידות תכנון לביצוע.

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

5/...

6.1.11		זכויות הבניה בתכנית זו הנן סופיות ואין להתיר כל תוספת על יסוד תכנית יציאה לאגות.
6.2	חניה:	החניה הפרטית תהיה בתחום גבולות מגרשי המגורים.
6.2.1	תקני חניה :	באיזור מגורים א' מיוחד יהיו- 2 מקומות חניה ליח' מגורים. באיזור מגורים ב' ו-ב'1 - 2 מקומות חניה ליח' מגורים. ובאיזור מגורים מיוחד - 1.5 מקומות חניה ליחידת מגורים.
6.2.2		החניה תהיה מגוננת, על מפתח החניה חובת נטיעת עצים והתזקתם בשטח.
6.2.3		החניה בשטח הציבורי, כולל קרית החיכוך לרבות פתרון סיבוב לאוטובוס, ולמיקום תחנות אוטובוסים, תינתן בגבולות המגרשים הציבוריים ובסובות רזאת באישור משרד התחבורה, בשלב הכנת הביכוי לקרית החיכוך.
6.5	תשתיות :	בכל השטח יותקנו תשתיות תת-קרקעיות (חשמל וטלפון וכו'), כמו כן תוכן תשתית לטלביזיה בכבלים אשר תוביל לאנטנה שכונתית מרכזית - אנטנה זו תוקם עם הקמת המבנה הגבוה (באיזור מגורים מיוחד).
6.6	זכות מעבר לרבים :	במסגרת השטחים הפרטיים למגורים הוגדרו שטחים בהם תינתן זכות מעבר לרבים. לא יותר גידור או פיתוח שטחים אלה בצורה שימנעו מעבר אדם או רכב. בשטחים אלה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור והם יתקשרו למערכת הרחובות המשולבים הציבוריים. בשטחים אלה תרשם גם הרשות למועצה להעביר קוי תשתית, ותאורה עירונית.
6.7	גדרות :	במגרשים פינתיים לא יותרו גדרות בגובה העולה על 60 ס"מ.
6.8	אשר הולכי רגל :	מעל לרחוב סוקולוב יבוצע אשר להולכי רגל. שינוי מיקום האשר (מזה המופיע בתשריט) לא יהווה שינוי לת.ב.ע. אך דורש פירסום כהקלה לפי סעיף 149 לחוק, לאישור הועדה המקומית והמחוזית.
.7	יעוד לצרכי ציבור	:השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור והמקיפים כ-50% מהשטח ירשמו ע"ש המועצה המקומית רמת-השרון. יעוד שטחים לשטחי ציבור בשטחי התכנית יהיו ברמה של 50% למעט החלק הצפוני הקיים למגורים בו אושרה הפקעה של 40%. סמכות הועדה המקומית לרשום השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית זו, על שם המועצה המקומית במסגרת החלוקה החדשה. בנוסף ומבלי לפגוע בנ"ל, מוסמכת הועדה המקומית להפקיע השטחים המיועדים לצרכי ציבור.

8. חלוקה חדשה : החלוקה הישנה תבוטל, חלוקה חדשה תהיה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה ביחס לשני אזורים (איזור 1 ו- איזור 2).

8.1 איזור 1 - האזור הדרומי הינו איזור חלוקה חדשה בהסכמת בעלים לפי המפורט בטבלת ההקצאות:

חלקות קיימות מס'	חלקות קיימות מ"ר	מצב חדש מס'	מצב חדש מ"ר	בעלות	יעוד
31	13,723	501	6,317	בעלי חלקה 31	מגורים מיוחד
32	55,724	502	7,472	בעלי חלקה 32	מגורים מיוחד
		503	8,140	בעלי חלקה 32	מגורים ב1
		504	6,331	בעלי חלקה 32	מגורים ב1
		505	4,450	בעלי חלקה 32	מגורים א מיוחד
		506	2,326	מועצת רמה"ש	ש.צ.פ.
		507	2,947	מועצת רמה"ש	ש.צ.פ
		508	14,438	מועצת רמה"ש	בניני ציבור
		509	4,356	מועצת רמה"ש	רחוב משולב
		510	5,391	מועצת רמה"ש	כביש
		511	1,414	מועצת רמה"ש	כביש
		512	2,297	מועצת רמה"ש	כביש
		513	845	מועצת רמה"ש	כביש
		515	2,222	מועצת רמה"ש	כביע
		516	376	מועצת רמה"ש	בניני ציבור
		520	125	מועצת רמה"ש	רחוב משולב
			36,737	סה"כ שטחי מועצת רמה"ש	
סה"כ	69,447		69,447		

8.1.1 שטחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה, המצויינים בטבלת החלוקה, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר, שינויים אלה לא יחשבו כשינוי לתכנית.

משרד הפנים
מינהל מחוז חל-אביב
הלשכה המחוזית לתכנון

8.2 איזור 2 - איזור צפוני- חלוקת המגרשים וזכויות הבניה באיזור הצפוני יוסדרו במסגרת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בהסכמה או ללא הסכמת הבעלים, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק. תחום התכנית המפורטת יכלול חלקות שלמות.

7/...

9. אופי הבנוי :

9.1 תכנית ונספחי בנוי : התכנית כוללת תכנית בינוי ונספח תנועה מחייבים המהווים חלק בלתי נפרד ממנה וכן נספחי בינוי.

9.1.1 התכנית והנספחים קובעים את גובה המבנים, צורתם מיקומם ויחידות תכנון מינימליות לביצוע. תכנית הבינוי מחייבת לגבי איזורי המגורים בחלק בדרומי (אזור 1) בלבד. לגבי איזורי המגורים בחלק הצפוני (אזור 2), הבינוי הוא סכמתי בלבד, מותאם למספר יחידות הדיור שנקבעו בתכנית זו. במסגרת התכנית המפורטת שתוגש לאזור (סעיף 8.2) ניתן יהיה לשנות פרטי הבינוי, שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית זו.

9.1.2 שינויים לא מהותיים בנספחי הבינוי (בתנאי שמירת קוי הבנין) שאינם נוגדים את עקרונות התכנון באיזור ב' 1 יחייבו אישור בועדה המקומית בלבד. ביחס לאזור מגורים מיוחד טעון גם אישור הועדה המחוזית.

9.1.3 נספחי הבינוי כוללים מספר חלופות לתכניות המבנים. ביצוע אחת החלופות לא יהווה שינוי לתכנית.

9.1.4 מספר יחידות הדיור בכל יחידות תכנון לביצוע באיזור מגורים מיוחד תקבע באופן שסך יחידות הדיור בכל היחידות לא יעלה על המפורט לעיל בטבלת זכויות הבניה.

9.1.5 עיצוב, גימור, גגות ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית, במסגרת התרי הבניה.

10. תנאים להוצאת התרי בניה :

10.1 לפני הוצאת התרי בניה יש להכין מפות חלוקה לצרכי רישום שיאושרו לפי פרק ד' לחוק, בהתאם לתכנית המאושרת

10.2 התרי בניה יוצאו ליחידות תכנון, שירשמו בטאבו, לפי מקבצי המגרשים המפורטים בתשריט בנספח יחידות תכנון מינימליות לביצוע. ההיתר יכלול תנאי, שהבניה תבוצע בעת ובעונה אחת בכל יחידת התכנון.

10.3 ניתן להוציא התרי בניה לכל אזור (מגורים א' מיוחד ומגורים ב') בתנאי שתובטח בנית התשתיות (דרכים, מים, ביוב, חשמל וכו').

10.4 התרי הבניה יכללו תכנון מפורט לביצוע של כל השטחים המשותפים הכלולים ביחידת התכנון.

10.5 התרי בניה בתחום התכנית יינתנו לאחר שיבוצע הסדר צומת הכניסה מרחוב השרף לפי תכנית תנועתית שתאושר ע"י משרד התחבורה.

10.6 אספקת מים, ביקוז ומתקנים לסילוק אשפה בהתאם לדרישות לשכת הבריאות המחוזית ומהנ"ס המועצה המקומית.

10.7 תיבור הביוב לרשת הביוב המרכזית של המועצה.

10.8 על הועדה המקומית לדאוג להגדלת מכון טיהור הביוב הקיים יחסית לגידול האוכלוסיה.

11. הוצאות התכנית : כל ההוצאות להכנת התכנית מוטלות על בעלי הזכויות שבתכנית (למעט השטחים שלגביהם אין שינוי כעומת התכנית שבתוקף), ותשולמנה לועדה המקומית (בהתאם לסעיף (12) 69 בחוק התכנון והבניה). חלוקת ההוצאות תהיה בהתאם לבעלות בחלקות המקורית.

לשכת האדריכלים בישראל
אדם מאיר
מס' 4

מכון אורבני (1975) בע"מ
לב דיזנגוף ת"א 64332 טל. 292961-3

המתכנן

היזם

משרד הפנים
מינהל מחוז תל-אביב
בלשכם המחוזית למכון

9/...

נספח

מאזן שטחי ציבור בחלקות החקלאיות המקוריות (פרטיות).

איזור	שטח בדונם	% שטחי ציבור נדרשים	סה"כ שטח ציבורי נדרש	סה"כ שטח ציבורי מתוכנן	% שטח ציבורי מתוכנן
צפוני חקלאי	44.21	50.0	22.10	23.38	52.9
דרומי חקלאי	69.45	50.0	34.73	36.74	52.9
סה"כ שטח חקלאי	113.66	50.0	56.83	60.12	52.9

טבלת שטחים ושימושים

סימון בתשריט	השימוש	מצב קיים שטח ד'	מצב קיים %	מצב מוצע שטח ד'	מצב מוצע %
פסים ירוקים אלכסוניים	אזור חקלאי	112.61	79.7	-	-
כתום מותחם בשחור	מגורים א' מיוחד	-	-	5.98	4.23
כחול	מגורים ב	19.16	13.56	17.05	12.07
כחול מותחם כחול כהה	מגורים ב1	-	-	33.76	23.89
כתום מותחם כתום כהה	מגורים מיוחד (כולל פרטי פתוח)	-	-	13.79	9.76
חום מותחם חום כהה	בניני ציבור (כולל מגרש א' שטח ירוק פתוח)	-	-	32.3	22.86
ירוק	צבורי פתוח (כולל מגרשים 507,30,506)	-	-	5.38	3.81
חום בהיר	דרכים קיימות	9.52	6.74	9.52	6.74
אדום	דרכים מוצעות	-	-	15.97	11.3
אדום מקוקו ירוק	רחובות משולבים	-	-	7.34	5.2
ירוק מותחם אדום	שבילים	-	-	0.2	0.14
	סה"כ	141.29	100.00	141.29	100.00

הועדה המקומית לתכנון ולבניה מרחב
רמת-השרון
תכנית מפורטת מס' 3541
העברה ל
לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ת"א
בישיבה מס' 2/86 מיום 28/1/88
מזכיר
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
14.7.87

מינהל מחוז תל-אביב
הלשכה המחוזית למפנן

מדינת ישראל / משרד הפנים
חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת הגולן
תוכנית מתאר/מפורטת מס' 354
הודעה המחוזית בישיבתה מס' 626
מיום 7/6/87 החלישה להמליץ
לתרנית.

מרדכי כהנא
יושב ראש המועצה
שמואל כלפי שמשון
19/7/87 תאריך