

תק-695

9.10.91
תכנית מוקדמת מס' 4

תוכנית לבניה למגורים רמת השרון

הוכנה על פי חוק הליכי תכנון ובניה
הוראות השעה התש"ן - 1990
תוכנית מס' רש/מ"ב/5 (ר"ש 695)

1. מחוז : תל אביב
נפה : תל אביב יפו
גוש : 6550
חלקות : 16-14, 20, 115-22, 144-138, 147-155, 157-160,
162-169, 170, 172, חלק 175-179, 8.4.11 (חלק).
גוש : 6551
חלקי חלקות : 46-47, 124, 143, 201, 202, 34.
חלקות : 207, 208, 240.
שטח התוכנית : 187,048
בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ומועצה מקומית.
שם התוכנית : תוכנית זו תקרא מס' רש/ב"מ/5 שינוי לתוכנית מתאר
210 א' על תיקוניה. חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות
השעה) התש"ן 1990 תכנית לבניה למגורים.
יוזם התוכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת השרון.
עורך התוכנית : מועצה מקומית אגף הנדסה מח' תכנון עיר.
גבולות התוכנית: בצפון - גדר תע"ש.
במזרח - גדר תע"ש.
בדרום - רח' ירמיהו (נחמיה).
במערב - רח' החלוץ.

2. תחולת תוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית
ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר פ"ח 116 ת"א
מח' תכנון ונח"ת

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
ד"ר פ"ח 116 ת"א
מח' תכנון ונח"ת

3. מטרת התוכנית

- תוכנית זו באה לשנות תוכנית מתאר מס' 210 א' ולקבוע סה"כ מספר יחידות דיור 586 וזאת ע"י:
- א. שינוי יעוד אזור מגורים א' לאזור מגורים א-1 כדי לאפשר הגדלת יחידות דיור.
קביעת גודל מגרש מינימלי וצפיפות יחידות דיור.
 - ב. שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לבנים ציבורי והשלמתו לבנין ציבורי קיים (בית כנסת) מגרש 1003.
 - ג. * שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לבנין ציבורי קיים (ביה"ס אלי כהן).
* שינוי יעוד שטח בנין ציבורי - לשטח ציבורי פתוח בחלקה 47 המשמש כגינה ציבורית.
 - ד. שינוי בקו בנין קדמיים ל-5 מ' עפ"י תשריט וקו בנין צדדי ל-3.0.
 - ה. ביטול מפרץ חניה וקביעת שטח להרחבת דרכים.
 - ו. שינוי יעוד של יחידה מסחרית - לאזור מגורים מיוחד.
 - ז. שינוי יעוד אזור מגורים א' - לאזור מגורים ג'.
 - ח. שינוי יעוד שטח לבנין ציבורי - משטח ציבורי פתוח.
 - ט. שינוי בקו בנין ל-4 מ' ברחוב שבי ציון, החלוץ בכדי לאפשר הרחבת הדרך ל-14 מ'.

4. לוח חלוקה לאזורים

- * איזור מגורים א-1 - מבנים של עומק קומות - 60% או 150 לז'ר

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פ"ת 110 ת"א
פח' הכוון ופח' 110

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פ"ת 110 ת"א
פח' הכוון ופח' 110

- צפיפות של 4 יחידות דיור למגרש מינימלי של 1000 מ"ר.
- * יחידה מסחרית - מבנה בן קומה אחת אחוזי בניה סה"כ 35%.
 - * בנין ציבורי - מבנה בן 3 קומות אחוזי בניה לקומה הינם 35% סה"כ 3 קומות 105% גודל מגרש מינימלי הינו 500 מ"ר.
 - * איזור מגורים מיוחד - בניין בן 6 קומות ע"ע גודל דירה ממוצעת 110 מ"ר. סה"כ 24 יח"ד.
 - * אזור מגורים ג' - מבנים של שלוש קומות על עמודים אחוזי בניה בקומה 32.4% סה"כ 97.5%.

5. יחס לתוכנית מתאר מקומית

על תוכנית זו תחולנה הוראות תוכנית מתאר ר"ש 210 א' - מתאר ר"ש 541 - לעניין הקמת מרתפים, מוסכים וכו'.
מתאר ר"ש 521 א' - לעניין ניצול חלל גג הרעפים וכו'.

6. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתוכנית זו המיועדים לצרכי ציבור הכוללים דרכים, בניני ציבור, וש.צ.פ. יופקעו ירשמו ע"ש המועצה המקומית עפי חוק התכנון והבנייה.

7. שימושים חורגים

- א. במגרש מס' 1006 שיעודו עפ"י תוכנית מתאר 210 א' מצב קיים יחידה מסחרית יהיה אפשר להשתמש עפ"י רשימת השימושים המותרים עפ"י תוכנית מתאר 210 א'.
- ב. הפסקת השימושים החורגים תיפסק עם אישור התוכנית וקביעת המגרש כאיזור מגורים מיוחד.

מינהל התכנון והבנייה
מחלקת תכנון
תל אביב-יפו

8. טבלת זכויות בניה

א. בשטח התוכנית תחולנה ההוראות הבאות לגבי החלוקה לאזורים.

מס' יח"ד למגרש מינימלי	גודל מגרש מינימלי במ"ר	קווי בניה			אחוזי בניה כוללים ועשה יח"ד חגים חלית	מס' קומות	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי			
4	1000	6.0	3.0	כמו בתשריט	60% 150 מ"ר	ישתי קזחות	מגורים א-1
1	1000	6.0	3.0	כמו בתשריט	35%	קומה אחת	יחידה מסחרית
	500	6.0	4.0	כמו בתשריט	105%	3	בנין ציבורי
24	1401	6.0	4.0	כמו בתשריט	110 מ"ר (דירה ממוצעת)	6	מגורים מיוחד
9	750	6.0	4.0	כמו בתשריט	32.5x3 97.5%	3 ע"ע	מגורים ג'

ב. הוראות בנייה - כל הבנינים שבאיזור מגורים ג', ובאיזור מגורים מיוחד יצופו בציפוי עמיד כגון אבן מנוסרת, קרמיקה או שיש, באישור מהנדס המועצה.

ג. מיבנים להריסה - המיבנים המסומנים להריסה יהרסו ויפוננו ע"ח מבקשי ההיתר לפני קבלת היתרי בנייה.

ד. חנייה - עפ"י תקן חנייה המאושר.

ה. זכויות חנייה - זכויות חנייה יגדלו לזכויות חנייה. הועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב רמת השרון

9.10.91

9. גודל מגרש מינימלי וצפיפות יח"ד

א. באיזור מגורים א-1 שטח מגרש מינימלי יהיה 1000 מ"ר במקום 750 מ"ר ומספר היחידות שניתן יהיה לבנות על שטח מגרש מינימלי כאמור יהיה 4 יחידות במקום 2 יח"ד.

מנהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך מ"ת 116 ת"א
מח' תכנון ופיתוח

