

מחזור

מ/כ"ר זמרת אילון
20/7/92

מסמך א' - תקנות התכנית

משרד הפנים
סיוהל מחוז תל-אביב
פראמט פמטויים למחזור

פיה בצ"ר - 28/7/92

מחוז תל - אביב
מרחב תכנון מקומי רמת-השרון
תכנית מתאר ומפורטת מס' רש/במ/1
תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים
שינוי לתכנית מתאר מס' 210 א' על תיקוניה
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
תכנית לבניה למגורים

זמרת אילון
התכנית למחזור

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן-1990
מס' תכנון 1-1-204
19
36
הועדה לבניה למגורים (מס' 16/91)
החליטה ביום 20.7.92 לטעון את התכנית
למחזור
מס' תכנון 1-1-204
מס' תכנון 1-1-204
מס' תכנון 1-1-204

החלטות
מס' תכנון 1-1-204
מס' תכנון 1-1-204
מס' תכנון 1-1-204

רודיקה ריזניצקי
אדריכלת מחוז ת"א
15.7.92

חתימות:

היושע פיינצי, שמואל רוה
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

חתימת המחכנן:

אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים

חתימת היוזם ומגיש התכנית חתימת הועדה לבניה למגורים-מחוז ת"א

משרד הפנים והשיכון
מחוז המרכז
מזד החשמונאים
תל-אביב

אדריכל חיים כהן
מהנדס-תמועצה
רמת-השרון

13.7.92

כ"ו ט"ז 27.7.92

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' רש/במ/1 - שינוי לתכנית מתאר מס' 210א' על תיקוניה. חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - התש"ן - 1990 תכנית לבניה למגורים.

2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 15 דפי הוראות בכתב אלה (להלן "הוראות התכנית"), התשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט"), וכן 3 גליונות נספחים כמפורט להלן:

א. גליון של הבנוי, מחייב ומפרט טבלאות וחלוקה למגרשים, הכולל את סימון מיקומם של טיפוסי הבניה, המגרשים, שטחם ויעודם, ערוך בקנ"מ 1:1250. (להלן נספח מס' 1 - תכנית חלוקה מוצעת למגרשי בניה).

ב. גליון תכנית בנוי ופתוח עקרונית ערוכה בקנ"מ 1:1250 (להלן נספח מס' 2 - תכנית בינוי עקרונית).

ג. גליון מנחה לטיפוסי מבנים ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן נספח מס' 3 - טיפוסי מבנים).

הוראות התכנית, התשריט, ונספח מס' 1, 2, 3 מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. נ ס פ ח י מ: נספחי הבנוי מס' 2 ומס' 3, כוללים ומפרטים סוגי ואופי הבניינים, נספחים אלו אינם מחייבים למעט גובה, שטחי בניה, יח"ד, מס קומות, קווי בנין, מרווחים בין הבניינים וחלוקת מגרשים, והטבלאות, הנספחים אינם מתייחסים לשלב בנייה של השטח לתכנון בעתיד.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.

5. שטח התכנית: 168.9 דונם.

6. חלות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.

7. ה מ ק ו מ: רמת השרון, בין הרחובות נחמיה, אלחריזי, הנביאים, צומת מורשה וכביש מס' 4.

8. גושים וחלקות: גוש 6547: חלקה 103, חלק מחלקה 39. גוש 6550: חלקות: 116-120, 123-134, 145, 146, 161, 171, 188, חלק מחלקות 135, 4, 137, 144, 156, 170, 181, 189. גוש 6551: חלקה 298. גוש 6563: חלקה 37 חלק מחלקה 40.



- 9. היוזם ומגיש התכנית: המועצה המקומית רמת-השרון.
- 10. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
- 11. עורך התכנית: י. פינצי ש.רוה - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, ואילון מרומי, אדריכלות ותכנון ערים.
- 12. פרשנות: משמעות המונחים הכלולים בתכנית זו תהיה לפי הגדרתם בה. באם אינם מוגדרים בה, תהיה משמעותם כהגדרתם בתכנית המתאר של רמת השרון מס' 210א' על תיקוניה. מונחים שלא הוגדרו גם בתכנית מס' 210א', על תיקוניה, תהיה משמעותם כפי שהיא בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובתקנותיו.
- 13. מטרת התכנית: א. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח, שטח למבני ציבור ואזור מגורים א' לאיזור מגורים ב', מגורים ג', מגורים ג' מיוחד, מגורים מיוחד, תכנון בעתיד למגורים, שטח פרטי פתוח ומגרש ציבורי מעורב.
- ב. העלאת צפיפות המגורים וגבהם ותכנון איזורי מגורים שימנו סה"כ 523 יח"ד, בכנינים בני 2-1/2 9 ק' ע"ע.
- ג. ביטול אצטדיון הכדורגל הקיים והמסומן בתשריט והפיכתו לחלק ממגרש ציבורי מעורב שיכלול מבני חינוך ציבורי וספורט, שטחי ספורט ושטח ציבורי פתוח.
- ד. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי מערכת הדרכים כדלקמן:
 - 1) קביעת דרך חדשה המתחברת מזרדית לרח' החרושת ברוחב של 30 מ'.
 - 2) הרחבת רח' נחמיה ל-12 מ'.
 - 3) הרחבת רח' החלוץ מדרום לרח' נחמיה מ-12 מ' ל-14 מ'.
 - 4) המשך רח' החלוץ דרומה ויצירת דרך חדשה שתתקשר לרח' החרושת.
 - 5) תכנון מערכת דרכים בשכונה החדשה.
 - 6) קביעת דרך חדשה ברוחב 17 מ' לחיבור רח' נחמיה ורח' החלוץ בהמשך מזרחה לרח' אלחריזי.
- ו. קביעת הוראות בניה של האזורים השונים.



א. מורד
 יו"ר
 מועצה מקומית רמת השרון

משרד המבנה והתכנון
 תל אביב

- ז. קביעת שטח ציבורי פתוח.
- ח. קביעת שטח לבנייני ציבור.
- ט. קביעת שימושים ומבנים להריסה בשטח ציבורי מעורב.
- י. קביעת לוח הקצאות שטחים.

14. יחס לתכניות מאושרות: א. בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר רמת-השרון מס' 210א' על תיקוניה.

ב. במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

15. תכליות ושימושים:

כ ל י

מגרש ספורט, מתקני ספורט ובריכות שחיה יוגש לגביהם תסקיר השפעה על הסביבה למעט מתקנים הקיימים בפועל.

15.1 שטח לבנייני ציבור

- א. בנייני חינוך, תרבות, דת ובריאות.
- ב. גנים, מגרשי משחקים.

15.2 שטח ציבורי פתוח

- א. גנים לרבים.
- ב. מגרשי שעשועים ומשחקים.
- ג. מתקנים הקשורים בנופש, מרגוע ושעשועים.
- ד. בתי שימוש ציבוריים.
- ה. מקלטים ציבוריים.
- ו. ביתנים לחלוקת דברי דואר.
- ז. שבילי אופנים.

15.3 שטח ציבורי מעורב

- א. כל המותר בשבילים ובשטח ציבורי פתוח, ובריכות שחיה, מגרשי ספורט, 5% משטח המגרש לבניה ציבורית כגון מסעדה, קיוסק, שירות ציבורי.
- ב. כל המותר בשטח לבנייני ציבור. בנייני הציבור יאוותרו באיזור המזרחי של השטח ולפי ההליך הקבוע בסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- ג. מועדוני תרבות וספורט ציבוריים.
- ד. לפחות 60% מהשטח המסומן כשטח ציבורי מעורב לא יבונה וישמש כשצ"פ.
- ה. לשטח זה יוגש תסקיר השפעה על הסביבה.

משרד הפנים
מיוהל מחוז חל-אכים
הלשכה המחוזית לתכנון

התל תל אביב
מחוז תל אביב
מחלקת תכנון
מס' 1000
תאריך: 10/10/80

15.4 איזורי מגורים מגורים בלבד.

15.5 בדרכים וחניונים
בהתאם לתכנית המתאר מס' 210 א' על תיקוניה.

- 15.6 שטח פרטי פתוח
- א. נטיעות וגינות.
 - ב. ריצוף ופיתוח גנני.
 - ג. מתקני משחקים לילדים.
 - ד. חניה לדיירי הבית.
 - ה. מגרשי ספורט.

ה ע ר ה:
שטח פרטי פתוח ייחשב כחלק ממגרש הבניה הן מבחינת הבעלות
והן לצורך חישוב זכויות הבניה.

15.7 מערכות השתייה מערכות השתייה על-קרקעיות ותת-קרקעיות
תותרנה בכל האיזורים.

משרד הנגידים
מנהל מחוז חל-אשכנז
מלשכת הממונים לענין

משרד הנגידים
מחוז חיפה
לשכת מנהל מחוז חל-אשכנז
מלשכת הממונים לענין

הערות	קרי בגין			תוספת שטח * שירות 'ליח' הקומות	סה"כ * כניה בכל הקומות	מספר קומות מקסימלי	חכסית הרקע מקס' כ-3	שטח מגרש מינימלי במ"ר	רוחב חזית מינימלית	הסיוון כחש"ס כצבע	האיזור	
	חזית	צד	אחור									
הכניה עפ"י נספח בינוי באיזור הועדה הסקומית	6	3	5		105%	3	35	500	עפ"י התשר"ס	חום מותחם חום כהה	שטח ציבורי	
הכניה עפ"י נספח בינוי הועדה הסקומית ועפ"י החליף בסעיף 149 לחוק.	6	4	5		75%	3	25		עפ"י התשר"ס	ירוק מותחם חום כהה ופסים אלכסוניים בחום כהה	שטח ציבורי מגורב	
3 יח"ד לדונם נטו כפוף למס' יחידות הדיור במבלה	6	4	5	45 מ"ר	160) מ"ר במסומצע ליח"ד) שטח רצפות כולל 3360 מ"ר	2	30		עפ"י הכניה המותר	עפ"י הכניה המותר	מגורים א'	
4 יח"ד לדונם נטו כפוף למס' יחידות הדיור במבלה	6	4	5	45 מ"ר	130) מ"ר במסומצע ליח"ד) שטח רצפות כולל 3640 מ"ר	2	30	900 (ס'פוסט B)	עפ"י הכניה המותר	כחול	מגורים ב'	
12 יח"ד לדונם נטו כפוף למס' יחידות הדיור במבלה	6	4	5	70 מ"ר	110) מ"ר במסומצע ליח"ד) שטח רצפות כולל 14080 מ"ר	4 ע"ע	30	1300 (ס'פוסט D)	עפ"י הכניה המותר	צהוב	מגורים ג'	
12 יח"ד לדונם נטו כפוף למס' יח' הדיור במבלה	6	4	5	70 מ"ר	110 מ"ר במסומצע ליח' שטח רצפות כולל 2200 מ"ר	5-5 ע"ע	30	1600 (ס'פוסט B)	40	צהוב מותחם כחום כהה	מגורים ג' מיוחד	
12 יח"ד לדונם נטו כפוף למס' יחידות הדיור במבלה				70 מ"ר 70 מ"ר 75 מ"ר	110) מ"ר במסומצע ליח"ד) שטח רצפות כולל 35860 מ"ר	5-5 ע"ע 4 ע"ע 9 1/2	30	1600 (ס'פוסט B) 1300 (ס'פוסט A) 16200 (ס'פוסט C)	40	כחום מותחם כחום כהה	מגורים מיוחד	
תקף הכניה יקבע בחכניה אחות ע"פ פתרון החבורתי											לכן עס קו בעתיד לסגור אלכסוני כחום	להכנוון כעתיד לסגור דיים
על פי התכליות המותרות באיזור כמפורט בתכנית באישור הועדה המקומית.											ירוק	שטח ציבורי פתוח
על פי התכליות המותרות באיזור כמפורט בתכנית באישור הועדה המקומית.											חום (קיימת) אדום (מוצעת)	דרכים
על פי התכליות המותרות באיזור כמפורט בתכנית באישור הועדה המקומית.											ירוק מותחם ירוק כהה	שטח פרטי פתוח

* באזורי מגורים לא יותרו מרפסות מחוץ לקרי הכניה, וסגל לאחוזי הכניה.
 ככפוף לתקנות הארציות.

תחולת חוקי-המבנה
 מיום 1.1.1970
 משרד המבנה
 תל-אביב

תחולת חוקי-המבנה
 מיום 1.1.1970
 משרד המבנה
 תל-אביב

17. הוראות בנוי :

הוראות הבנוי מתווספות מהוראות תכ' המתאר, הטבלאות שבתכנית זו, וההוראות לגבי כל טיפוס המסומן בנספח מס' 1 כלהלן:

טיפוס A: (ממוקם באזור מגורים ג ואזור מגורים מיוחד)

- 1) טיפוס A בנוי לאורך רחוב עם חזית הניצבת על קו בניה מחייב, גובה הבנין 4 קומות בחזית, 4 קומות על עמודים בחלק האחורי. פרטים אלו מחייבים.
- 2) לדירות שבחזית יצורפו שמחי גינה שירשמו במסגרת רישום הבית המשותף, בחלק מהנכס הצמוד לדירות אלו. אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף, לצורך טיפול והחזקת המערכות המשותפות !
- 3) ניתן לתכנן לבניה בשלבים, הרחבת הדירות תעשה בחזית האחורית של המבנה, בהתאם למצויין בנספח מס' 3.
- 4) מיקום החניות יהיה בתחומי המגרשים. סה"כ החניה יהיה 1.5 ליח"ד.
- 5) מספר היחידות המקסימאלי במגרש יהיה 16 והשטח המקסימלי לבניה יהיה 110X16 מ"ר.

טיפוס B: (ממוקם באזור ג' מיוחד ובאזור מגורים מיוחד)

- 1) טיפוס B ממוקם בפנינות הרחוב והכניסה אליו תהיה מהפינה. חזית הבנין לרחובות ממוקמת על קו בניה מחייב. גובה אזור הכניסה 5 קומות על עמודים ו-5 קומות על הקרקע בצדדים, עם גינות צמודות לדירות שבחזית הרחוב. פרטים אלו מחייבים.
- 2) הגינות הנ"ל ירשמו במסגרת רישום הבית המשותף כחלק מהנכס הצמוד לדירות אלו, אולם תובטח בגינות אלו זכות מעבר לשלוחי ועד הבית המשותף לצורך טיפול ואחזקת המערכות המשותפות.
- 3) הדירות בבנינים אלו יבנו בגודלם הסופי ולא תהיה הרחבה בעתיד.
- 4) חניה תהיה בתחומי המגרשים. סה"כ החניה תהיה 1.5 מקומות חניה ליח"ד.
- 5) מס' היח"ד המקסימאלי למגרש יהיה 20 ושטח הבניה המקסימאלי יהיה 110X20 מ"ר.

מקום מיועד
למגורים
מס' 110X20

הוראות תכנון לבריכות שחיה מתוך ר"ש - 679:

1. הבריכה לא תהיה לשימוש מסחרי.

- 3.1.3 שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות, בחומר מונע החלקה מסוג, מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט, ויגודרו סביב. יותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ'.
- 3.1.4 לבריכה תותר הקמת מבנה עזר ות קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 7 מ"ר.
- 3.1.5 עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
- 3.1.6 היתר בניה ינתן רק בתנאי אישור משרד הבדיאות, ובהתאם לתקנות תנאים נאותים לבריכת שחיה תשל"ג 1973.
- 3.1.7 יהא זה בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
- 3.1.9 קרי בניה לבריכה יהיו לא פחות מקרי הבניה המותרים בתכנית. במקום שהמגרש אינו מאפשר בנית הבריכה בתחום קרי הבנין, תהא בסמכות הועדה המקומית להתיר, במסגרת הקלה, בנית בריכה בתחום המגרש, ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ-2 מ' מגבול המגרש ולאחר שונקטו הליכי פרסום ההקלה כדין.
- 3.1.10 קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
- 3.1.11 שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%.
- 3.1.12 קרקעית הבריכה תרוצף בחומר מונע החלקה.
- 3.1.13 דפנות הבריכה יהיו ניצבים לקרקעית לפחות ל 75% מהקפה.
- 3.1.14 במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ', יבנה מתחת לפני המים, בגובה זה, (1.20 מ'), מדרן בטחון ברוחב של 20 ס"מ, לאורך דפנות הבריכה, צבוע בצבע כהה. אם המדרן שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.
- 3.1.15 לבריכה תותקן תעלת גלישה ומעקה אחיזה.
- 3.1.16 לבריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ, יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.
- 3.1.17 השטח המרוצף מסביב לבריכה, (שרוחבו 1 מ'), יהיה מחומר מונע החלקה מסוג, מרצפות קרמיקה מפוספסות משובצות או גרנוליט.

טיפוס C: (ממוקם באזור מגורים מיוחד).

1) טיפוס "C" הוא מבנה המהווה ביחד עם עוד 4 מבנים זהים בני 9 1/2 קומות, מבני הקפי התוחם חצר עגולה משותפת, הכל בהתאם לנספחי הבנוי. גובה הבניינים והעמדתם מחייבים. המתחם כולו יבנה כמגרש מגורים אחד והשטחים המשותפים, ירשמו לזכות הבית המשותף הכולל את כל חמשת המבנים. בשטח המרכזי שבו מתקנים לנופש לשרות דיירי המבנין בלבד, (בריכת שחייה לא מקורה, מכבסה לשרות עצמי, ח.כושר וכדומה), ההוראות יהיו כדלקמן:

שטח הבנייה המיועד למיתקנים הללו לא יעלה על 350 מ"ר (כולל בריכת השחייה הלא מקורה)-כשטחי שרות. התכנון של בריכת השחייה יעמוד בדרישות תכנית המתאר של רמה"ש ר"ש 679 שבהכנה, בנושא בריכת שחייה. * (ראה סעיפי התכנית הנ"ל בדף ממול).

2) הגינות במתחם מגרש מס' 809 ירשמו כאמור לזכות כל הדיירים במגרש.

בשטחים ה"פרטיים פתוחים" הצמודים למגרש זה (מגרשים מס' 907, 902) תובטח זכות שימוש לדיירי השכונה כולה. מגרשים אלו יפותחו כחלק ממגרש 809 ע"י הייזום הבונה במגרש.

3) ניתן לתכנן את הדירות לבניה בשלבים. הרחבת כל הדירות לגודל הסופי תעשה בהנף אחד ועל ידי הייזום. אופן הרחבת הדירות יהיה חלק מהבקשה להיתר בניה בשלב הראשון, ע"מ להבטיח את שלמות חזית הבנין, הן בשלב הראשון והן בשלב הסופי. הבקשה להיתר בניה תכלול כאמור את כל חמשת המבנים, כל המתקנים במגרש ואת תכניות הפתוח במגרש ובמגרשים "הפרטיים הפתוחים" 902 ו-907.

4) החניה תהיה בתחום המגרשים, בהקף החיצוני של המבנים, חלקה חבויה מתחת לבנין בהתאם לנספח טיפוס המבנים - נספח מס' 3.

5) מס' היחידות הכולל לבנין הוא 38 ולמבנין כולו 38X5 = 190 והשטח המקסימלי הממוצע ליחידה בשלב הסופי יהיה 110 מ"ר.

טיפוס "D": (ממוקם באזור מגורים ג')

זהו טיפוס בן 4 קומות על עמודים בהתאם להוראות תכ' המתאר ונספח טיפוס המבנים ונספח מס' 3. פרטים אלו מחייבים.

טיפוס "E": (ממוקם באזור מגורים ב')

1) טיפוס מגורים צמוד קרקע בגובה 2 קומות בלבד, ללא בניה על הגג. המבנה מורכב מ-4 דירות דו-קומתיות.

2) המגרש מחולק ל-4 רבעים כאשר כל רבע נרשם לזכות אחת הדירות.

3) החניה תהיה בתחום המגרשים.

4) מס' היחידות המקסימאלי למגרש יהיה 4, שטח הבניה המקסימאלי יהיה 130X4 מ"ר.

משרד המבחן
 מ"ר מורד
 סימול קרקע
 יחידת קרקעית
 מ"ר גיא

א. 20% מכלל יחידות הדיור באיזור המגורים ג', ג' מיוחד ומגורים מיוחד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר לכל דירה.

ב. קוי בנין: (1) באיזור מגורים א' תותר בניה בקו צדדי 0 בהסכמת השכן.

(2) קו בנין לשכילים ולשצ"פ יהיה קו בנין צדדי.

ג. מרתפים - יותרו עפ"י תכנית מס' רש/541, בתנאי ששטחי השרות בכפוף למצויין בטבלה 16 בעמ' 6 יכללו בתוכם מלבד אותם שטחי שרות הקשורים למפלסים שמעל פני הקרקע.

(2) בחניונים תת-קרקעיים יותר קו בנין 0 בכל הכוונים. תקרת החניה לא תעלה על מפלס הקרקע סביב הבנין.

27.7.92

ד. זכויות הבניה בתכנית זו הנם סופיות ואין להתיר כל תוספת על יסוד תכנית יציאה לגנות.

ה. תותר בנייה לצורך חדרי מכוונות למעליות ויציאה לגג למתקנים כגון דוד שמש למעט בטיפוס E. כל בניה למטרות אלו תחשב כשטח שרות.

ו. נספח בינוי: (1) הגדרה נספח בינוי הינו תכנית הקובעת עקרונות לבינוי של השטח הנכלל בה והכוללת: מקום ונפח הבינויים, דרכים והוראות תנועה וחניה, מפלסי הבניה ומפלסים של הקרקע, כניסות לבנינים, עיצוב גושני של המבנים, חומרי בניה וחומרי גימור, הפיתוח מסביב לבנינים, מערכות תשתית למיניהן (לרבות חשמל, תאורה, מים, ביוב, ניקוז ותיעול, אצירה וסילוק אשפה), מבני עזר.

נספח בנוי יכלול תכניות, חתכים וחזיתות בקני מידה שונים וכן פרטי בנין עקרוניים והוראות כתובות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי המיועד למבנים שבשטח התכנית. לפי דרישות מהנדס המועצה יכלול נספח הבינוי דגמים (מודלים) עשויים בקני-מידה הנדרשים לקבלת תאור תלת-מימדי מלא של הבניה המוצעת.

(2) לכל מגרש באיזור הציבורי מעורב, יוכן נספח בינוי שיאושר ע"י הועדה המקומית בהליך עפ"י סעיף 149.

(3) הכנתו של נספח הבנוי-נספח בינוי יוכן בהנחית הועדה המקומית ובתאום עם מהנדס המועצה, בהתאם להוראות הבניה בתכנית זו. נספח הבינוי יהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

(4) זכות מעבר בחניות בנינים-נספח הבינוי יכול שיכלול מתן זיקת הנאה להולכי רגל ותנועה מוטורית לצורך מעבר ממגרש אחד לשני. יש לרשום את זיקת הנאה.

משרד המגורים
הרשות המקומית
תאריך: 27.7.92
חתימה: [Signature]

לא ינתן היתר בניה אלא אם מהנדס המועצה אישר
תכנית גימור ופיתוח לאותו השטח, אשר תוכן על רקע
של מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

18. תכנית גימור
ופיתוח:

התכנית תכלול המרכיבים הבאים:

- 1) פירוט מלא של חומרי גימור הבנינים לרבות גימור הנגות. חומרי הגימור החיצוני לכל הבנינים יהיו קשיחים עפ"י שיקול דעתה של הועדה המקומית.
- 2) פתרונות להסתרת כביסה.
- 3) פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.
- 4) פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אוויר בקירות המבנים.
- 5) פיתוח מדרכה, הש.צ.פ. והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העיריה או הופקעו ממבקש ההיתר.
- 6) פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, שתילה ונטיעה בשטח הפרטי והציבורי.
- 7) פתרונות לחניה לרבות פרטי קירוי, איזורור, תאורה ושילוט חניה.
- 8) גדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים (רמפות).
- 9) פתרונות למתקנים לאספקת חשמל וגז, בריכות מים ושעוני מים, תקשורת בכבלים, חדרי מכוונות מסוגים שונים במקומות פתוחים.
- 10) פתרונות לאצירה וסילוק אשפה.
- 11) גימור הקשוד בשלבויות הבניה.
- 12) פתרון המצביע על עמידה בתנאי הרעש המותרים בחוק לגבי מתקני קירור וחדרי מכוונות.

משרד הפנים
מינהל מחוז חל-אמים
השכנה הסמוכה לתכנון

משרד הפנים
מינהל מחוז חל-אמים
השכנה הסמוכה לתכנון
מ.צ.א.
מ.צ.א.
מ.צ.א.

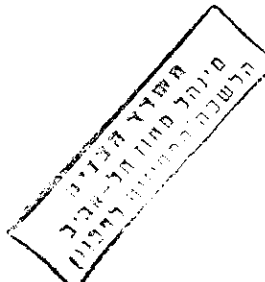
ה ע ר ה:
כל חיבורי החשמל והתקשורת לבנינים יהיו
תת-קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים
קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו
מוסתרים ולא ייראו.

19. מניעת מטריד: כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה, או לשימוש בקרקע או בבנין, את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטריד שמקורו ברעש, רעידה, אוויר לרעש, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן, ריח או כל מטריד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטריד המצויין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר בניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הביוב בשטח התכנית הזאת, אשר ידרשו ע"י מהנדס המועצה. כל חוכר ובא כוחו, חייבים, לאחר קבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיד רמת השרון, לתת זכות מעבר להנחת צינורות הביוב והניקוז ולבצע כל יתר העבודות הכרוכות בסדור הביוב והניקוז בסביבה. כל חוכר כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצנורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו. הועדה המקומית תהא זכאית לדרוש מהחוכר(ים) לתקן כל נזק שיגרם על-ידם על חשבונם. כן חייב החוכר לאפשר את הגישה לצנורות לשם ביקורת, ניקוי וכו'.

20. ניקוז, ביוב ואספקת מים:

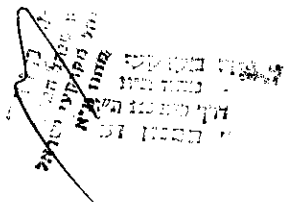
ב. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של המועצה המקומית רמת-השרון.
ג. הואדי הקיים יבוטל בתחום התכנית. המים ינוקזו ע"י תעלה פתוחה בשטחים הצבוריים הפתוחים ולפי תוכנית ניקוז כוללת.



תובטח זכות מעבר לנציגי המועצה המקומית לטיפול ואחזקה של מערכת הניקוז, בתחום מגרשי הבניה, ביצוע ביטול הואדי בתחום מגרשי הבניה יוטל על מבקשי ההיתר, יהיה תנאי להיתר ויבוצע על חשבונם.

21. יישור ומלוי הקרקע: בעת בניית הבנין יתאימו הבונים את גובה הקרקע במגרש לגובה הכבישים (הקיימים והמתוכננים) ויערכו את כל הטידורים המתאימים למניעת שטפונות על חשבונם ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

22. גז: מיכלי גז לבנייני מגורים באיזור מגורים ג' ובאיזור מגורים מיוחד, יהיו מרכזיים, ולא מיכלים ביתיים בודדים.



23. תקשורת: קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

24. ח ש מ ל: א. באיזורי מגורים תהיה רשת המתח הנמוך תת-קרקעית וחיבורי חשמל לבתים יהיו תת-קרקעיים.

ב. רשת מתח גבוה תהיה עילית.

ג. התוואים יהיו בהתאם לדרישות חברת חשמל.

ד. מ ר ח ק י ס
לא ינתן היתר בניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו לבנין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר לבנין, פרט למבנים המותרים במעבר לקוי חשמל.

קו חשמל במתח נמוך: מהתיל הקיצוני 5.0 מ'
מציר הקו 5.25 מ'

קו חשמל במתח גבוה: קיים-מהתיל הקיצוני 5.0 מ'
מתוכנן או מאושר -
מציר הקו 6.5 מ'

קו חשמל עליון קיים-מהתיל הקיצוני 9.5 מ'
מתוכנן או מאושר -
110 - 150 ק"ו מציר הקו 13.0 מ'

ה. עמודי החשמל שימצאו בתוך שטח הדרך לאחר הרחבתה יועברו לקו רחוב חדש וזאת ע"י היזמים ובתיאום עם חב' החשמל.

ו. במקרה של סתירה בין קוי הבנין בתכנית לקוי הבנין הנדרשים ע"י חב' החשמל תקבע המידה הגבוהה מכין השתיים.



25. תחנות

טרנספורמציה:

תחנות טרנספורמציה תהיינה במבנים תת-קרקעיים בלבד, או כחלק בלתי נפרד מבנין אשר ייבנה על פי הוראות אלו, למעט במקרים של קווי מתח עיליים שבהם ניתן יהיה למקם טרנספורמטורים על עמודים בהתייעצות עם חברת החשמל.



26. חישוב אחוזי הבניה: אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.

27. היטל השבחה: ישולם בהתאם לחוק.

28. הפקעות ורישום השטחים הציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור דרכים, חניה, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור ושכילים ושטח ציבורי מעורב יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית רמת השרון על-פי החוק.

התקנת חנייה

29. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרשים בכל תחום התכנית עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג - 1983, למעט באיזור מגורים שבהם תהיה חניה בשיעור 1.5 מקומות חניה ליח"ד בדירות ו-2 מקומות חניה ליח"ד צמודת קרקע.

30. דרכים: א. רדיוסים רדיוס בין דרכים מקומיות - 8 מ'. רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 18 מ' רוחב) - 10 מ'. רדיוס בין דרכים מאספות יהיה 18 מ'.

31. מזגנים: מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.

32. הריסת מבנים: א. היתרי בניה יוצאו רק לאחר הריסה ופינוי של המבנים המיועדים להריסה במגרש והמסומנים ע"ג התשריט.

ב. היתרי הבניה למגרשים בהם קיימים מבנים מבנים שאינם בהתאם לקוי הבנין לפי תכנית זו, יוצאו רק לאחר התאמתם לקוי הבנין.

משרד המו"מ
רמת השרון
1000000
1000000

מצב קיים							מצב מוצע			
מס' נגיש	מס' חלוקה ראשונה	שטח חלוקה ראשונה במ"ר	מס' מגרש חדש	שטח מגרש חדש במ"ר	י ע ו ד	בעלות	מס' יח"ד מקטימלי	מס' יח"ד מקטימלי	מתוך מס' יחידות הדיור המקטימלי בסך הקודם מס' יח"ד כמסח שלם יעלה על 75 מ"ר ולא ניתן להרחיבן יהיה:	
6547	103	5225	116	1156	מגורים א'	ממ"י	3			
	39 (חלק)	4470	117	1123	מגורים א'	ממ"י	3			
			118	1246	מגורים א'	ממ"י	4			
			119	1140	מגורים א'	ממ"י	4			
			120	1152	מגורים א'	ממ"י	4			
6550	116	1211		950	מגורים א'	ממ"י	3	3		
	117	1163		6767			סה"כ 21			
	118	1344								
	119	1240								
	120	1181								
	123	1981								
	124	2017	601	1153	מגורים ב'	ממ"י	4			
	125	2025	602	1120	מגורים ב'	ממ"י	4			
	126	2011	603	1014	מגורים ב'	ממ"י	4			
	127	2048	604	1003	מגורים ב'	ממ"י	4			
	128	2039	605	1000	מגורים ב'	ממ"י	4			
	129	1994	606	951	מגורים ב'	ממ"י	4			
	130	2010	607	1010	מגורים ב'	ממ"י	4			
	131	1991		7251			סה"כ 28			
	132	2077								
	133	1963								
	134	1962	701	1679	מגורים ג'	ממ"י	16			
	145	274	702	1711	מגורים ג'	ממ"י	16			
	146	544	703	1412	מגורים ג'	ממ"י	16			
	161	309	704	1709	מגורים ג'	ממ"י	16			
	171	5825	706	1330	מגורים ג'	ממ"י	16			
	188	716	707	1330	מגורים ג'	ממ"י	16			
		1700	708	1330	מגורים ג'	ממ"י	16			
	135 (חלק)	1830	709	1330	מגורים ג'	ממ"י	16			
	136 (חלק)	780		11831			סה"כ 128	16		
	137 (חלק)	10								
	144 (חלק)	13								
	156 (חלק)	127								
	170 (חלק)	3400								
	181 (חלק)	300								
	189 (חלק)	88180								
	6551	4317	705	2150	מגורים ג' מיוחד	ממ"י	20	4		
	6563	809	801	1330	מגורים	ממ"י	16			
		1712	802	1330	מיוחד	ממ"י	16			
		1703	803	1330	"	ממ"י	16			
		1712	804	1330	"	ממ"י	16			
		1330	805	1703	"	ממ"י	20			
		1330	806	1712	"	ממ"י	20			
		1330	807	1330	"	ממ"י	16			
		1330	808	1330	"	ממ"י	16			
		809	809	16281	מגורים מיוחד ושפ"פ	ממ"י	190	39		
		907902	907902	27676			סה"כ 326	סה"כ 65		
			850	10049	תכנון בנתיב למגורים	ממ"י				
			851	28465	"	ממ"י				
				38514						
			901	2372	שב"צ	מ.מ.רמה"ש				
			903	1033	שב"צ	מ.מ.רמה"ש				
				3405						
			905	25353	שב"צ מעורב	מ.מ.רמה"ש				
			904	205	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
			906	12838	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
			908	567	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
			909	551	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
			910	777	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
			911	440	שפ"פ	מ.מ.רמה"ש				
				15378						
			914	30591	כבישים	מ.מ.רמה"ש				
			סה"כ 168,916	168916			סה"כ 523			

מנהל תחנת המכשירים
המנהל המנהל
תאריך: 17.11.2010

מנהל תחנת המכשירים
המנהל המנהל
תאריך: 17.11.2010

ה ע ר ו ת:

א. תשריט החלוקה יירשם וייעשה לגבי כל תחום התכנית בשלמותה.
ב. מותרת חלוקה נוספת בכפוף להוראות בדבר גודל מינמילי של מגרש עפ"י פרק ד' לחוק, והבינוי בכל מגרש באזורים יאושר לפי האמור בתכנית זו.

34. חישוב שטחים: א. חישובי השטחים בתכנית זו נעשו בהתאם למדידה.

ב. ההפקעות ורישום השטחים ייעשו בהתאם לחוק.

35. לוח זמנים: א. תחילת ביצוע התכנית תיחשב סיום עבודות התשתית בכל תחום התכנית וביצוע יסודות ל-200 יח"ד ראשונות תוך שנתיים מיום אישור התכנית.

36. אזור לתכנון: א. לא תאושר כל תכנית לשטחים המסומנים בתכנית זו כשטח לתכנון בעתיד למגורים עד למציאת פתרון תחבורתי מוסכם ע"י משרד התחבורה, הקף הבניה ייקבע בעתיד בתכנית אחרת ע"פ הפתרון התחבורתי.

ב. הפתרונות התחבורתיים כולל המחלפון והמשך רח' החרושת יכללו בתכנית רש/בת-2 אזור התעשיה, בתאום עם מע"צ ומשרד התחבורה.



משרד התחבורה
מחוז תל אביב
ד"ר מרת 110 תל אביב
תכנון ור

אודע-ויחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____

חתימה _____