

5-2084

009-1894

תאריך  
14.12.94

מס'..... ה

מס' התאריך  
סה  
28-09-1994

יולי 92  
6/7/92  
14/10/92  
01/12/92  
11/7/94  
21/9/94

~~תכנית בוקרמה מס' 3  
14.12.94~~

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון  
תכנית מתאר מס' 708  
שינוי לתכנית מס' 3  
=====

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון  
 תכנית מתאר מס' 708  
 שינוי לתכנית מס' 354  
 =====

תל-אביב.	מחוז:
תל-אביב - יפ.	נפה:
מועצה מקומית רמת השרון.	רשות מקומית:
גוש 6417 - חלקות 188-190, 33, 30, 27, 26, 342, 346, 351, 353, 355, 473-476, 393, 394, וחלק	גושים וחלקות:
סחלקות - 63, 32, 31, 191.	
כ-81.2 דונם.	שטח התכנית:
כמזרח - כמסומן בתשריט עד רחוב סוקולוב.	גבולות התכנית:
בצפון - כמסומן בתשריט עד רחוב זרובבל.	
במערב - גבול הגוש 6599.	
בדרום - כמסומן בתשריט, עד רח' בן גוריון.	
שונים.	בעלי הקרקע:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון.	יוזם התכנית:
אדם מזור - אלי פירשט אדריכלים, מכון אורבני	עורך התכנית:
1975 בע"מ.	
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון.	מגיש התכנית:

1. מכוא: המכוא לתקנות אלה, כפי שהוא מוכא בדף מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. שם התכנית ומסמכיה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 708 (להלן "התכנית"), שינוי לתכנית מתאר מס' 354, ותחול על השטח המותחם בקו כחול כתשריט המצורף בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט"). התשריט, התקנות, נספח הבינוי, טבלת האיזון ולוח החקצאות, ונספח התנועה יהוו חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. מטרת התכנית: א. קביעת איחוד וחלוקה חדשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לתכנית רש/354.

- ב. קביעת שטח ציבורי פתוח, הכולל בנין ציבורי למוזיאון אומנות, בהיקף בניה של 4,000 מ"ר, מתוכם 3,000 מ"ר שטחים עקריים, במקום השטח לבניני ציבור שנקבע בתכנית מס' 354.
- ג. קביעת זכויות הבניה באזור מגורים א' מיוחד - 1 יח"ד ל-360 מ"ר מגרש ו-ב' מיוחד - 1 יח"ד ל-250 מ"ר מגרש. בנינים בגובה עד 2 ק'. סה"כ שטחי בניה מעל לקרקע 16,877 מ"ר, מתוכם 14,064 מ"ר לשימושים עיקריים ו-2,813 מ"ר שטחי שרות ומרתף בקונטור קומת הקרקע כשטחי שרות. סה"כ 85 יחידות מגורים.
- ד. קביעת כללים לצורת הבינוי במסגרת מגרשי הבניה.
- ה. התאמת מערכת הדרכים הפנימיות לבינוי.
- ו. אזור מגורים ב' - הזכויות הקיימות בהתאם לתכנית רש/210א על תיקוניה.

4. יחס לתכנית מתאר: א. על תכנית זו חלים השימושים התקנות וההוראות של תכניות המתאר מס' רש/354, רש/679, ו-רש/210א על תיקוניהן, פרט לאותם ענינים שנקבעו בתכנית זו אחרת.

ב. זכויות הבניה כפי שנקבעו בתכנית זו הינן סופיות ואין להוסיף עליהן שטחי בניה מכח תכנית "יציאות לגג - רש/521א".

5. הוראות התכנית:

5.1 איזורי מגורים -

כאיזורי המגורים השימוש העיקרי יהיה למגורים בלבד. שה"כ יחידות המגורים באזור מגורים א' מיוחד ו-ב' מיוחד 85 יחידות.

איזור מגורים ב' - זכויות קיימות בהתאם לתכנית המתאר רש/210א' על תיקוניה.

איזור מגורים ב' מיוחד - מבנים צמודי קרקע בני שתי קומות שטחי הכניה המכסימליים במגרשים השונים יהיו בהתאם למפורט בסעיף 5.1.1 להלן.

מספר יחידות - בצפיפות של 1 יחידת מגורים ל-250 מ"ר מגרש.

גודל מגרש מינימלי לבניה בלבד - 480 מ"ר לשתי יחידות מגורים, או במקרים של יחידת מגורים בודדת - 350 מ"ר.

תכנית מכסימלית - 35% משטח המגרש, לא כולל שטחי שרות ומרפסות בולטות.

איזור מגורים א' מיוחד - בתי מגורים חד משפחתיים, עד שתי קומות, צמודי קרקע.

מספר יחידות - בצפיפות של 1 יחידת מגורים ל-360 מ"ר מגרש.

תכנית מכסימלית - 30% משטח המגרש, לא כולל שטחי שרות ומרפסות בולטות.

5.1.1 שטחי הבניה המכסימליים במגרשים השונים יהיו כמפורט לחלן:

יעוד	סה"כ (מ"ר)	שטחי שרות (מ"ר)	שימוש עיקרי (מ"ר)	מגרש
מגורים מיוחד א'	212		35	א
מגורים מיוחד ב'	400		67	ב
מגורים מיוחד א'	562		94	ג-11
מגורים מיוחד ב'	1018		170	ג-21
מגורים מיוחד ב'	1568		261	ד
מגורים מיוחד ב'	1560		260	ה
מגורים מיוחד ב'	1990		332	ו
מגורים מיוחד ב'	1970		328	ז
מגורים מיוחד ב'	4417		736	ח
מגורים מיוחד ב'	2699		450	ט
מגורים מיוחד ב'	228		38	י
מגורים מיוחד ב'	253		42	יא
	16877	2813	14064	סה"כ

הפרדת מגרש ג' ל-ג1, ג2, היא לצורך הגדרת זכויות הבניה ביעודים השונים, ואין לראות בכך חובת הפרדה ברישום המקרקעין.

בנוסף למפורט לעיל תותר הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, כשטחי שרות נילווים למגורים בלבד, כגובה 2.2 מ'.

5.1.2 שטחי השרות הכלולים בבנין, כמרתף ובחצר, המפורטים בסעיף 5.1.1, יהיו בכפוף למפורט בתכנית רש/679.

5.1.3 חניה-החניה הפרטית תהיה בתחום גבולות מגרשי המגורים, מבנה לחניה, במידה ויוקם לא יהיה צמוד למבנה הראשי. תקני החניה יהיו 2 מקומות חניה לדירה.

5.2 שטח ציבורי פתוח -

"במגרש טז" המסומן כשטח ציבורי פתוח יקבע שטח ל"בנין ציבורי" למזיאון אומנות, המסומן בתשריט במסגרת חומה, בהיקף בניה של 4,000 מ"ר, מתוכם 3,000 מ"ר לשימושים עיקריים ו-1,000 מ"ר שטחי שרות. ביתרת השטח הציבורי הפתוח, בתכנית, יחולו הוראות תכנית המתאר רש/210א על תיקוניה. כמו כן נקבעה חורשה לשימור, כמסומן בתשריט.



טבלת חלוקה חדשה והקצאות:

6

כאיזור המסומן לאיחוד וחלוקה מחדש, עפ"י תכנית רש/354, תבוטל החלוקה הישנה, חלוקה חדשה תהיה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, ללא הסכמת הבעלים.

חלקת מקור (מ"ר)	שטח הנכלל באיחוד וחלוקה (מ"ר)	מס' שטח (מ"ר)	מגרש חדש	בעלות
33	1849	א	390	בעלי חלקה 33
		ב	485	
394	4787	ג1	1080	בעלי חלקה 394
		ג2	1340	
346 (חלקי)	4021	ד	1980	בעלי חלקה 346
355 (חלקי)	4001	ה	1980	בעלי חלקה 355
474	5102	ו	2480	בעלי חלקה 474
26 (חלקי)	16377	ז	2490	בעלי חלקה 26
		ח	5580	
27 (חלקי)	6909	ט1	3523	בעלי חלקה 27
(חלקה להשלמה)		ט2	11	
189 (חלקי)	586	י	350	בעלי חלקה 189
190 (חלקי)	648	יא	350	בעלי חלקה 190
סה"כ			22039	מגרשי בניה
מגרשים ליעדים ציבוריים				מועצת רמת השרון
		יב	5330	(דרך)
		יג	200	(שביל)
		יד	488	(רחוב משולב)
		טו	251	(רחוב משולב)
		טז	15983	(ש.צ.פ.)
סה"כ			22252	
סה"כ	44280		44291 מ"ר	

\* שטח חלקות המקור המופיע בטבלה הוא אותו חלק מהחלקה הכלול בתחום האיזור לאיחוד וחלוקה לפי תכנית רש/354, והמהווה בסיס לחישוב הזכויות כמפורט בסעיף 5.1.1 לעיל.

אדם נזר, אצל ארבעה אדריכלים  
מסך ארבעה (7) בע"מ

- 6.1 שוחי המגרשים לאחר ביצוע החלוקה המצוינים בטבלת החלוקה, ניתנים לשינויים קלים כתוצאה ממדידות באתר, שינויים אלה, לא יחשבו לשינוי לתכנית, כפוף לאישור לשכת התכנון המחוזית, ובתנאי שלא ישנו את מספר יח"ד המקסימלי הקבוע בתכנית זו.
- 6.2 מגרש להשלמה - מגרש ט' 2 בשטח של 11 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 188, הוא מגרש להשלמה, ויצורף למגרש ט' 1. מימוש ההשלמה לא יהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 7. אופי הכינוי:
- 7.1 נספח הכינוי - התכנית כוללת נספח כינוי המחייב בנושאים הבאים:
  - א. קווי הבנין המפורטים בכל מגרש ומגרש.
  - ב. מיקום דרך הגישה הפנימית בחיבורה עם הדרך הציבורית. למעט במקומות שצויינו כאפשרות, בהם ביצוע הכניסה ומיקומה יהיו כפופים לאישור הועדה המקומית.
- 7.2 תכנית פיתוח - כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית פיתוח, לכל מגרש בשלמותו, לאישור הועדה המקומית. התכנית תהווה חלק ממסמכי הרקע. התכנית תכלול:
  - א. תכנון מפורט של מתווה כל הכינויים כמגרש וחזיתותיהם.
  - ב. דרכי הגישה הפנימיות לכל הבנינים.
  - ג. המפלסים הראשיים של כל הבנינים וחצרותיהם.
  - ד. התאמת מפלסי החצריות לחצריות הגובלות במגרשים הסמוכים.
  - ה. תשתיות.
  - ו. פרוט חמרי גמר.
  - ז. בנוסף לאמור לעיל רשאי מהנדס המועצה לדרוש דרישות נוספות לצורך השלמת התיכנון לשביעות רצונו, כולל התאמה אדריכלית של עיצוב הבניה למגרשים הסמוכים.

7.3 עיצוב וגימור -

הבנינים יהיו עם גג שטוח. הועדה רשאית להתיר גובה גג עד 8 מ' ממפלס הכניסה.  
חמרי הגמר יהיו כטיח לבן חלק עשוי במריחה.  
עיצוב המבנים, הגגות ואלמנטי הפיתוח יהיו כאישור מהנדס הועדה המקומית, במסגרת היתרי הבניה.  
מפלס הכניסה לבתים (0.00) יהיה במפלס פני המדרכה, או דרך הגישה הפנימית, בכפוף לדרישות מהנדס המועצה הנובעות מתיכנון הניקוז.  
דודי השמש יהיו בשכיבה בלבד.  
לא יותרו תרני אנטנה לטלביזיות.  
כל התשתיות כולל השמל, טלפון, וכבלים לטלביזיה, יהיו תת-קרקעיות.

8. תנאים להוצאת היתרי בניה:

- 8.1 לפני הוצאת היתרי בניה יש להכין מפות חלוקה לצרכי רישום לפי פרק ד' בחוק, בהתאם לתכנית המאושרת.
- 8.2 התחייבות לביצוע החלקים המשותפים בכל מגרש כהתאם לדרישות מהנדס המועצה.
- 8.3 בבנינים הקיימים בתחום התכנית, תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת קו הכניו עפ"י הוראות תכנית זו.

9. יעוד לצרכי ציבור:

סמכות הועדה המקומית לרשום השטחים המיועדים לצרכי ציבור כתכנית זו, על שם המועצה המקומית במסגרת החלוקה החדשה.  
בנוסף ומכלי לפגוע בנ"ל, מוסמכת הועדה המקומית להפקיע השטחים המיועדים לצרכי ציבור כחוק.



10. הוצאות הכנת התכנית:

הוצאות הכנת התכנית יחולו על כל בעלי הקרקעות הכלולות בתחום החלוקה החדשה, באופן יחסי לשטח המקורי שהיה לכל בעל זכות בקרקע בתחום החלוקה החדשה.

11. זמן ביצוע: 5 שנים.

אדם סגד, אל-פרנס-אייזנשטיין  
מנהל אדמיניסטרציה  
חתימת המתכנן

חתימת היזם

הועדה המקומית להכנון ובנייה  
מרחב רמת השרון

לע"פ התקנת וצויה מחלו"ל  
נשיבה מס' 551  
מיום 30.5.94

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה  
מרחב רמת-השרון  
דנה - בתכנית מתאר, מפורטת מס' 708/92  
והמליצה - להעברה - ל רפ"ק 708/92  
לוועדה מחוזית לתיכנון ובנייה מחוז ת"א  
בישיבה מס' 28/92 מיום 20.9.92

חתימה  
מזכיר  
יו"ר  
המחוקקת להכנון ובנייה  
מרחב רמת השרון  
א.י.מ  
כ  
29.9.94

משדל הפנים מחוז תל-אביב  
חוק תכנון ובנייה תשכ"ה-1965  
הפקדת תכנית מס. 708/92  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.11.94 להפקיד את התכנית.  
שמחה זסקר  
יו"ר הוועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה  
מרחב רמת-השרון  
דנה - בתכנית מתאר, מפורטת מס' 708/92  
והמליצה - להעברה - ל אפ"ק תיקון.  
לוועדה מחוזית לתיכנון ובנייה מחוז ת"א  
בישיבה מס' 1945 מיום 25.95  
חתימה  
מזכיר  
יו"ר  
המחוקקת להכנון ובנייה  
מרחב רמת השרון  
א.י.מ  
כ  
12.12.95

משרד הפנים מחוז תל-אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965

אישור תכנית מס' 708/02

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 4.12.95 לאשר את התכנית.

שמואל לסקר  
נائب השר הממונה

מנכ"ל מועד התכנון  
18.12.95