

17.11.94
מ.קדמ. מס' 5

מרחב תכנון מקומי "רמת-השרון"

תכנית מתאר חלקית ומפורטת מס' רש/711

שינוי מספר ...266... לתכנית מתאר מס' רש/210 א' על תקנייה

מחוז :	תל-אביב
נפה :	תל-אביב יפו
מועצה מקומית :	רמת-השרון
גוש :	6333
חלקות :	171-166, 164-157, 155-150, חלק מחלקה 172
שטח התכנית :	45.607 דונם
בעל הקרקע :	מ.מ.י, מועצה מקומית רמח'ש
יוזם התכנית :	הוועדה המקומית לתכנון ובניה, מרחב רמח'ש
עורך התכנית :	לאה הופמן, אדריכלים ומתכנני ערים
המקום :	רמת - השרון

1. המבוא:

המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מספר 1 הנו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת תשריט ותקנון בן 5 דפים.

3. התכנית - שמה, תכולה ותשריט:

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מפורטת מס' רש/711" המהווה שינוי לתכנית "רש/210 א'" על תקוניה ותחול על השטח התחום בקו כחול כחח בתשריט המצורף לתכנית המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. גבולות התכנית:

בצפון:	רחוב במעלה
במזרח:	רחוב חדר
בדרום:	רחוב נורדאו
במערב:	שכ' נווה רסקו

5. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד מאיזור מגורים ב' לאיזור מגורים ב' מיוחד.
- ב. לאפשר הרחבת דירות קיימות עד לגודל של 120 מר' באמצעות קביעת הוראות לגבי מרווחים וקוי בנין. (פרט לחלקות 151,150 בהן הבניה על-פי טבלת גדלי יח'ד).
- ג. שפור חזות בתי המגורים, ע"י קביעת הנחיות לגבי חמרי גמר.
- ד. הנחיות לגבי חניות פרטיות לבתי המגורים, והתווית חכניסות לחניות.
- ה. התווית שבילים לחולכי רגל.
- ו. שינוי יעוד ש.צ.פ. וש.ב.צ. לחניות ציבוריות והרחבת הדרך לצורך חניות צבוריות.
- ז. קביעת קוי בנין - כמפורט בתשריט.
- ח. מספר יחידות הדיור כמופיע בטבלה (מצב מוצע: 104 יח"ד) הוא סופי ואין להוסיף יח"ד מכח תכניות אחרות.

6. הוראות תכנית:

א. לפני הוצאת חיתרי בניה יוגש נספח בינוי להרחבות הבניה לכל בנין בשלמותו בהסכמת הבעלים ובאישור הוועדה המקומית. בסמכות הוועדה המקומית יהיה להוציא חיתר בניה באגפים שלמים בהתאם לנספח הבינוי כאמור לעיל.

ב. מחסנים כשטחי שרות: גודל מחסן דירתי 4 מר'. הוועדה המקומית תהח מוסמכת לאשר בנית מחסנים במקבץ אחד לכל דיירי הבנין במסגרת בקשה משותפת להיתר וע"פ הנחיות מהנדס המועצה.

ג. דודי שמש: יותקנו על הגג המשותף ויבנה מסתור במידה ויחדר על הגג ימנע הפניה יעילה של הקולטים לשמש יותקנו הקולטים על גג החדר העליון, באישור מיוחד ממליאת הוועדה המקומית.

ד. פרגולות מקונסטרוקציה קלה וקורות מתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר הבנין). לא יהיה כיסוי קשיח מעל קורות הפרגולה או תחתן. המרחק בין הקורות לא יפחת מ-40 סמ'. החלק הפתוח שבין הקורות לא יקטן מ-0.5 מ"ר הפתחים בפריסה שווה. שטח הפרגולה לא יעלה על-10% משטח הגג הצמוד לה. יציאה לגג במקרה של פרגולה על הגג בבתי דירות. גובה המירבי יהיה 2.20 מ' כאשר הגבה נמדד מרצפת הפרגולה ועד תחתית רב קורות הפרגולה. קצה הפרגולה יהיה מרוחק לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג. מסמכות מהנדס הוועדה לקבוע אחרת בגלל שיקולים ארכיטקטוניים. יציבות הפרגולה וחיבוריה יהיו באשור מהנדס הוועדה.

ה. חומרי גמר: הגמר החיצוני של הבנינים יהיה בטיח חלק לבן, יש לבצע טיח בתוספת חומר נגד רטיבות.

7. תנאים להיתר:

א. הוועדה המקומית תתנה מתן חיתר בניה בשיפוץ חזיתות הבנין.
ב. מתן חיתר בניה כפוף להריסת המבנים המסומנים בתשריט.

8. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית רש/210 על תקוניה, תכנית 521 א' אלא אם כן שונו בתכנית זו.

9. לא ינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום תכנית זו לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן. לגבי האיזור בו נמצאים חקרקע או הבנין.

א. איזור מגורים ב' מיוחד	-עפ"י איזור מגורים ב' בתכנית 210 א'.
ב. איזור מבני ציבור:	כרשום בתכנית מתאר 210 א'.
ג. ש.צ.פ.	כרשום בתכנית מתאר 210 א'
ד. דרכים:	כנ"ל
ה. שביל חולכי רגל:	כנ"ל

10. מבנים להריסה:

המבנים המסומנים בתשריט בצהוב מיועדים להריסה.

11. זיקות הנאה למעבר:

בחלקות בהן לא קיימת גישה ישירה מהכביש לחניה הפרטית המוצעת- תרשם זיקת הנאה למעבר רכב במגרש הסמוך - כפי שסומן בתשריט הרצוף. רוחב זיקת ההנאה למעבר - 6 מ'. (זיקת הנאה למעבר ניתנת בחלקה 160 עבור חלקה 159, ובחלקה 153 עבור חלקה 154.) זיקות הנאה למעבר יירשמו בלישכת רשום המקרקעין.

12. שלבי בצוע:

לבצוע מידי!

13. טבלת זכויות בניה:

איזור	סמון בתשריט	מספר קומות	שטח יח"ד (במ"ר)	קווי בנין	הערות
מגורים ב' מיוחד	תכלת + קווי אלכסון	2 קומות אחד על הגג	עד 120 מ"ר ליח"ד לא כולל ח' על הגג. בגודל שלא יעלה על 23 מ"ר. כפוף לתכ" 521 א'	בחתאם לתשריט	המרחק בין 2 בנינים סמוכים לא יפחת מ-6 מ' פרט לחלקה מס' 157 כמצויין בתשריט.
			בחלקה 151 שטח יח"ד 134 מ"ר בחלקה 150 שטח יח"ד 138 מ"ר		

~~הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון
דנה - בתכנית מתאר/מפורטת מס' 711
והמליצה - להעבירה - ל
לוועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א
בישיבה מס' מיום
חתימה
מוכיר
המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון~~

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשרור תכנית מס' 711-711
התוכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום
יורר הוועדה המקומית

89 פ"ס
4231 א.פ.י.
21.7.94 א/מ
חתימות:

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע

ל"ה הופמן
דריסת נמחבנות עבים
03*5490193

אדריכל ותיים כהן
מנהל המועצה
רמת השרון

8.11.94

