

**מאשרת**


G. M. 03  
מוקדמת מס' 5.....

מסמך א'

הוראות לתכנית

מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת-השרון  
הוראות (תקנון) לתכנית מס' רש 1/647  
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 210 א' ותכנית רש 2/392

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

תאריך זיהוי התכנית	חתימת מחבר התכנית	חתימת יוזם ומגיש התכנית
29/10/2003  10/0812000 12/10/2003 24/07/2000 15/09/2003 19/10/1998 06/08/2003 30/12/1997 31/07/2003 14/12/1997 15/07/2003 15/10/1997 25/01/2001 30/07/1997 20/11/2000	 <b>סלו הרשמן</b> אדריכלים ומתכנני ערים רח' לואי מרשל 33, ת"א גל. 5444778 פקס 5444780-3	
אישור הועדה		
<div data-bbox="476 997 832 1284" data-label="Text"> <p><b>הוועדה המקומית לתכנון ובנייה</b> <b>מרחב ימות השרון</b> דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 12.5.2002 החלטה - לענדה ל בשיבה מס' 2002/2006 מיום 12.5.2002 חתימת המהנדס מנהל המוקדמת לתכנון ועדה מרחב ימות השרון 16/10/03</p> </div> <div data-bbox="200 1044 470 1284" data-label="Text"> <p>G47/03 ולאס וולסאס ח"ק 96.2003 ישלכ אה - 796</p> </div> <div data-bbox="602 1293 1004 1580" data-label="Text"> <p><b>משרד הפנים מחוז תל אביב</b> חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 1/647/03 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 9.6.03 ל אשר את התכנית. שמואל דסקר יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>		

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

1. **שם התכנית** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רש/1/647, שינוי לתכנית 210א' ולתכנית רש/2/392. תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק.

2. **מסמכי התכנית**  
 מסמך א' – הוראות לתכנית (להלן התקנון)  
 מסמך ב' – גיליון אחד המכיל תשריט ייעודי קרקע לתכנית בקני"מ 1:1000  
 מצב קיים ומצב מוצע (להלן "התשריט")  
 מסמך ג' – נספח הבינוי בקני"מ 1:1000, (להלן – "נספח בינוי")  
 מסמך ד' – נספח תנועתי בקני"מ 1:1000  
 (להלן "נספח תנועתי")  
 מסמך ה' – לוח הקצאות וטבלת תשלומי איזון  
 (להלן "לוח הקצאות וטבלת איזון")  
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. **גבולות התכנית** גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.

4. **שטח התכנית** 46,860 מ"ר (כ- 46,9 דונם)

5. **המקום** רמת השרון, "מתחם אלון" בין הרחובות הטבק במערב, יבנה בצפון, אוסישקין במזרח ואז"ר בדרום.

6. **גושים חלקים**  
 גוש 6415 חלקות - 628, 629, 630, 631, 632, 634, 636, 637, 638  
 639, 640, 641, 692, 693, 701, 702  
 חלקי חלקות - 330, 684  
 גוש 6416 חלקות - 303  
 חלקי חלקות - 331

7. **יזום ומגיש התכנית** הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת-השרון.

8. **בעלי הקרקע** שונים.

9. **עורך התכנית** סלו הרשמן – אדריכלים ומתכנני ערים.

10. **מטרת התכנית** (א) קביעת תכנית להקמת שכונת מגורים בת 249 יח"ד בבניינים בגובה 11 עד 14 קומות + 1 גג לאורך רחוב יבנה, ובבניינים בגובה 5 עד 7 קומות + גג ביתר אזורי המגורים. בכל אזורי המגורים יהיו מרתפים עד 2 קומות.

(ב) קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק לחלקות להלן:

גוש 6415 חלקות 628, 629, 630, 631, 632, 634, 636, 637,  
 638, 639, 640, 641, 692, 693, 701, 702  
 חלקי חלקות - 330, 694  
 גוש 6416 חלקות 303  
 חלקי חלקות - 331

(ג) קביעת הוראות להריסת מבנים

(ד) שינויים במערכת הדרכים.

11. **יחס לתכניות מאושרות** (א) בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר רמת השרון מס' 210 א' על תיקוניה.

(ב) במקרה של סתירה תקבענה הוראות תכנית זו.

12. **תכליות ושימושים** בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים ע"פ סיווג האזורים כדלקמן:

12.1 **באזורי מגורים**

עפ"י הקבוע בתכנית רש/210 א' לאזור מגורים ג'.

12.2 **בשטח לבנייני ציבור**

עפ"י הקבוע בתכנית רש/210 א'.

12.3 **בשטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

השצ"פ ישמש לגינון ומתקני ספורט שכונתיים בלבד.

לא תותר חנייה ציבורית שלא במקום המסומן לכך בתשריט.

12.4 **בשטח פרטי פתוח (שפ"פ)**

לא תותר כל בניה למעט גינון ומתקני גן וחניון תת-קרקעי לדיירי הבית.

השטחים הפרטיים הפתוחים ירשמו ע"ש המגרשים הגובלים כדלקמן:

שטח השפ"פ 205 ירשם ע"ש 1005

שטח השפ"פ 207 ירשם ע"ש 1007

שטח השפ"פ 208 ירשם ע"ש 1008

כל השפ"פים יתוחזקו ע"י בעלי המגרשים שעל שמם נרשמו.

12.5 **בדרכים וחניונים**

(א) כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק.

(ב) מערכות תשתית על קרקעיות ותת-קרקעיות.

(ג) תחנות לתחבורה ציבורית.

**מאשרת**

(ד) ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, דוכני מפעל הפיס.

(ה) גינון.

מערכות תשתית 12.7

מערכות תשתית על-קרקעיות ותת-קרקעיות ותחנות טרנספורמציה יותרו בכל האזורים.  
תחנות הטרנספורמציה (טרפו) יותקנו בתחום הבניינים בלבד.

**מצאונות**

**13. בשטח התחנת תחנות תחנות האותות הנתחם לשימוש האזרחים, חדראות בינה ונדרשות בינה:**

אזור	יישובים	שטח	מס' חקיקה	מס' חקיקה	שטח	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה		מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	
										מס' חקיקה	מס' חקיקה							
מגורים 1	אזור	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	
מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה	מס' חקיקה

מס' חקיקה 1  
מס' חקיקה 2  
מס' חקיקה 3  
מס' חקיקה 4  
מס' חקיקה 5  
מס' חקיקה 6  
מס' חקיקה 7  
מס' חקיקה 8  
מס' חקיקה 9  
מס' חקיקה 10  
מס' חקיקה 11  
מס' חקיקה 12  
מס' חקיקה 13  
מס' חקיקה 14  
מס' חקיקה 15  
מס' חקיקה 16  
מס' חקיקה 17  
מס' חקיקה 18  
מס' חקיקה 19  
מס' חקיקה 20

מס' חקיקה 21  
מס' חקיקה 22  
מס' חקיקה 23  
מס' חקיקה 24  
מס' חקיקה 25  
מס' חקיקה 26  
מס' חקיקה 27  
מס' חקיקה 28  
מס' חקיקה 29  
מס' חקיקה 30  
מס' חקיקה 31  
מס' חקיקה 32  
מס' חקיקה 33  
מס' חקיקה 34  
מס' חקיקה 35  
מס' חקיקה 36  
מס' חקיקה 37  
מס' חקיקה 38  
מס' חקיקה 39  
מס' חקיקה 40

מס' חקיקה 41  
מס' חקיקה 42  
מס' חקיקה 43  
מס' חקיקה 44  
מס' חקיקה 45  
מס' חקיקה 46  
מס' חקיקה 47  
מס' חקיקה 48  
מס' חקיקה 49  
מס' חקיקה 50  
מס' חקיקה 51  
מס' חקיקה 52  
מס' חקיקה 53  
מס' חקיקה 54  
מס' חקיקה 55  
מס' חקיקה 56  
מס' חקיקה 57  
מס' חקיקה 58  
מס' חקיקה 59  
מס' חקיקה 60

מס' חקיקה 61  
מס' חקיקה 62  
מס' חקיקה 63  
מס' חקיקה 64  
מס' חקיקה 65  
מס' חקיקה 66  
מס' חקיקה 67  
מס' חקיקה 68  
מס' חקיקה 69  
מס' חקיקה 70  
מס' חקיקה 71  
מס' חקיקה 72  
מס' חקיקה 73  
מס' חקיקה 74  
מס' חקיקה 75  
מס' חקיקה 76  
מס' חקיקה 77  
מס' חקיקה 78  
מס' חקיקה 79  
מס' חקיקה 80

מס' חקיקה 81  
מס' חקיקה 82  
מס' חקיקה 83  
מס' חקיקה 84  
מס' חקיקה 85  
מס' חקיקה 86  
מס' חקיקה 87  
מס' חקיקה 88  
מס' חקיקה 89  
מס' חקיקה 90  
מס' חקיקה 91  
מס' חקיקה 92  
מס' חקיקה 93  
מס' חקיקה 94  
מס' חקיקה 95  
מס' חקיקה 96  
מס' חקיקה 97  
מס' חקיקה 98  
מס' חקיקה 99  
מס' חקיקה 100

מס' חקיקה 101  
מס' חקיקה 102  
מס' חקיקה 103  
מס' חקיקה 104  
מס' חקיקה 105  
מס' חקיקה 106  
מס' חקיקה 107  
מס' חקיקה 108  
מס' חקיקה 109  
מס' חקיקה 110  
מס' חקיקה 111  
מס' חקיקה 112  
מס' חקיקה 113  
מס' חקיקה 114  
מס' חקיקה 115  
מס' חקיקה 116  
מס' חקיקה 117  
מס' חקיקה 118  
מס' חקיקה 119  
מס' חקיקה 120

מס' חקיקה 121  
מס' חקיקה 122  
מס' חקיקה 123  
מס' חקיקה 124  
מס' חקיקה 125  
מס' חקיקה 126  
מס' חקיקה 127  
מס' חקיקה 128  
מס' חקיקה 129  
מס' חקיקה 130  
מס' חקיקה 131  
מס' חקיקה 132  
מס' חקיקה 133  
מס' חקיקה 134  
מס' חקיקה 135  
מס' חקיקה 136  
מס' חקיקה 137  
מס' חקיקה 138  
מס' חקיקה 139  
מס' חקיקה 140

# מאשרת

14. חלוקה חדשה ורישום: (א) האיחוד והחלוקה החדשה בתכנית זו תבצע ע"פ טבלת חקצאות ולוח איזון המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

(ב) התכנית תרשם ע"פ הוראות פרק ג' סימן ו' לחוק תכנון ובנייה תשכ"ח - 1965.

15. המקעות ורישום השטחים הציבוריים

השטחים בתכנית זו מיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש המועצה רמת-השרון ע"פ החוק.

16. היטל השבחה ישולם בהתאם לחוק.

17. חניה (א) החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה אך לא פחות מ- 2 מקומות חניה ליח"ד.

(ב) החנייה תהיה תת קרקעית בלבד, באישור מיוחד של הועדה המקומית תותר עד 10% חניה עלית.

(ג) החניה תהיה בתחומי המגרשים.

(ד) לא תותר גישה לחניה מדרך יבנה.

18. תנאים למתן היתר בניה

(א) פיתוח:

לא יינתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח תי"ל תכלול: פתרון חניה אינטסלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מותקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה.

(ב) הבטחת ביצוע השצ"פ:

לא יוצאו היתרי בנייה לפני הבטחת ביצוע של השצ"פ המוצע בתחום התכנית.

(ג) נספח הבינוי וקני-בניין:

נספח הבינוי מחייב מבחינת קני-בניין וגובה בניינים, ביתר הנושאים הוא נספח מנחה.

(ד) היתר בנייה מעבר ל- 100 יח"ד ראשונות:

תנאי להיתר בנייה מעבר ל-100 יח"ד הראשונות בכל מתחם, יהיה תאום בין עיריית הרצליה ועיריית רמת"ש בנושא הסדרי תנועה, לגבי שלושת הצמתים המתחברים להרצליה ואישור משרד התחבורה לכך.

(ה) תנאי לאכלוס:

תנאי לאכלוס - טופס 4 יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה כך שיאפשרו פניות לכלל הכיוונים. סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.

(ו) ניקוז, ביוב ואספקת מים:

# מאוסרת

1. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. לא ינתנו תעודות היתר בניה לפני שתבוצענה אותן עבודות הביוב בשטח התכנית הזאת, אשר ידרשו ע"י המהנדס.

2. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים של עיריית רמת-השרון.

(ח) קווי השמל

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי 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 לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקו החשמל.

קו חשמל במתח	מהתיל הקיצוני	5.0 מ'
מקו	מציר קצר	5.25 מ'
קו חשמל במתח גבוה	קיים מהתיל הקיצוני מתוכנן או מאושר מציר הקו	5.0 מ'
קו חשמל במתח עליון	קיים מהתיל הקיצוני	9.5 מ'
110-150 ק"ו	מתוכנן או מאושר מציר הקו	13.0 מ'

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

תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י הועדה המקומית.

(ט) הריסת מבנים

היתרי הבניה יותנו בהריסה ופינוי המבנים המיועדים להריסה בחלקה הקיימת של מבקש ההיתר.

(י) הוראות בדבר הוצאת היתרי בניה

לא יוצא היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית בינוי ופיתוח לביצוע שתאושר ע"י הועדה המקומית רמת-השרון שתכלול בין היתר העמדת הבניינים, מפלסי כניסה, סימון מקומות חניה ומרתפי החניה במידת הצורך, פיתוח גינות וניקוז.

(א) זכות מעבר בין בניינים

במגרשים בהם יבנו שני בניינים כמצוין בנספח הבינוי, תוכן תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למגרש, אשר תהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, ותכלול בין היתר, גם הסדרת זכויות המעבר בין הבניינים.

**(ב) חיפוי חזיתות הבניינים וגדרות בנויים**

לכל חזיתות הבניינים, הגדרות והמעקות הבנויים יחופו בלוחות אבן טבעית.  
סוג ומידות לוחות האבן, וצורת הנחתם, יבוצעו לפי הוראות מהנדס העיר ובאישורו.

**20. הוראות איכות הסביבה****(א) ביוב**

- 1 לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
  - 2 יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
  - 3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
  - 4 טופס 4, יינתן /או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע בפועל של פתרון הביוב בהתאם להנ"ל.
  - 5 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה בגבולות בתכנית.

**21. מניעת מטרד**

כוחה של הוועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או שימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבק, עשן או כל מטרד אחד הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבנייה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי חוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, בהתאם לתקנות שהותקנו לחוק הנ"ל.

**22. דרכים**

רדיוס בין הדרכים (גודל מינימלי):

- רדיוס בין דרכים מקומיות – 8 מטר.
- רדיוס בין דרך מקומית ודרך מאספת או עורקית (מעל 8 מטר רוחב) – 10 מטר.
- רדיוס בין דרכים מאספות יהיה – 18 מטר.

**23. זמן ביצוע**

ביצוע התכנית 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.