

מאשרת

0016L1

5.2.04
מוקדמת מס' 7
מאשרת

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי רמת - השרון
תכנית מתאר מס' רש/718

שינוי לתכנית מתאר מס' 354
ולתכנית מתאר מס' 210 א'

יוזם התכנית: אפריקה ישראל מגורים בע"מ, דרך החורש 4 יהוד
(בשמה הקודם: דניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ
ת.ד. 800 אור-יהודה)

מר אילן אציל - רח' לוי אשכול 42 ת"א

עורך התכנית: אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים
אורי זרובבל - אדריכל ומתכנן ערים

אוגוסט 2003

**מרחב תכנון מקומי רמת - השרון
תכנית מתאר מס' רש/718**

**שינוי לתכנית מתאר מס' 354
ולתכנית מתאר מס' 210 א'**

מחוז:	תל - אביב.
נפה:	תל - אביב - יפו.
רשות מקומית:	מועצה מקומית רמת - השרון.
גוש וחלקה:	גוש 6417 - חלק מחלקה מקורית: 31 חלק מחלקה מקורית: 32
שטח התכנית:	כ-2.7 דונם.
גבולות התכנית:	כמסומן בתשריט על חלק ממגרש 1501.
בעלי הקרקע:	שונים.
יוזם התכנית:	אפריקה ישראל מגורים בע"מ, דרך החורש 4 יהוד (בשמה הקודם: דניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ, ת.ד. 800 אור-יהודה) מר אילן אציל, רח' לוי אשכול 42 ת"א
עורך התכנית:	אדם מזור - אלי פירשט - אדריכלים ומתכנני ערים. אורי זרובבל - אדריכל ומתכנן ערים.



1. **מבוא:** המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 2 הנו חלק בלתי נפרד מהתקנות.
2. **שם התכנית ותכולתה:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 718 (להלן "התכנית") שינוי לתכנית מתאר מס' 354 ולתכנית מתאר מס' 210 א' ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:500, נספח בינוי בקנ"מ 1:500 ו-1:200 ונספח חניה בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט", "נספח הבינוי" ו"נספח החניה").
4. **מטרת התכנית:**
 - א. לאפשר תוספת של 11 יחידות דיור בחלק ממגרש 31 באופן שתישמר הסימטריה עם הבניינים הקיימים ובתכנון המתחם כולו.
 - ב. לקבוע סה"כ שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור 22 יחידות הדיור הנ"ל.

5. **איזור מגורים מיוחד - מסומן בתשריט בצהוב עם מסגרת אדומה:**

5.1 תכליות מותרות:

- בקומה תת-קרקעית: מבואות, מחסנים, חדרי מדרגות ומעליות.
- בקומת קרקע: לובי כניסה, מגורים ומגורים צמודים לדירות בקומה מעל, מחסנים ומתקנים טכניים, חדרי מדרגות ומעליות. את שטחי המגורים הצמודים לדירות מעל לא ניתן להפריד ליחידות דיור נפרדות ועצמאיות.
- בקומות א'-ד' – מגורים, חדרי מדרגות ומעליות.
- על הגג – חדרי מכוונת למעלית, מתקנים טכניים, וחדרי מדרגות.

5.2 זכויות בניה – מצב קיים

מס' יחידות דיור	שטח בניה עיקרי מכסימלי	שטח	מס' חלקה	הייעוד
11 *	1,100 מ"ר	2 ד'	חלק מחלקה 31	אזור מגורים מיוחד

* לכל חלקה 31: מותרות לבניה 52 יח"ד מתוכן קיימות 41 יח"ד בשלב ב'.

מאוסרת

5.3 זכויות בניה – מצב מוצע

מס' יחידות דיור	גובה בניה מכסימלי	קוי בנין	שטח מתחת לכניסה הקובעת	שטח שרות מעל לכניסה הקובעת	שטח עיקרי למגורים	שטח	מס' חלקה	הייעוד
22	כמסומן בנספח הבינוי	כמסומן בתשריט	200 מ"ר + שטח חניון קיים	1,500 מ"ר	2,750 מ"ר למגורים	1.8 ד'	חלק מחלקה 31	אזור מגורים מיוחד

5.4 חניה –

5.4.1 החניה תהיה כולה במפלס תחתון ביחס לשטח המגוון בגבולות חלקה 31. הנגישות לחניה וכן חלק ממקומות החניה עבור הבניה בתכנית זו הוקצו בתכנית מאוסרת רש/354 ונבנו בהיתרי בניה שהוצאו על פיה.

החניה תהיה ע"פ תקן מינימלי של 1.5:1 וע"פ הטבלה הבאה:

מינימום מקומות חנייה עבור 22 יח"ד בבנינים 9-10 (ע"פ תקן חניה מינימלי 1.5:1)	מינימום חניות לשימוש מבנים 9-10 מכוח תכנית רש/354 על היתריה	מינימום תוספת חניות לשימוש מבנים 9-10 בתחום תכנית זו (רש/718)
33	22	11

5.4.2 נספח החנייה מחייב בנושא הכניסה והיציאה לחנייה, ובמספר החניות המינימלי, ומנחה בנושא מיקום החניות.

6. הוראות נוספות:

השטח מעל תקרת החניה יהיה מגוון.

7. אופי הבינוי:

7.1 התכנית קובעת את גובה המבנים, צורתם, מיקומם, אופן התקבצותם ואופי הפיתוח של השטחים הפתוחים.

7.2 קוי בנין לפי המסומן בתשריט.

7.3 נספח הבינוי מחייב בנושא גובה הבנין ודרוג הבנין.

7.4 הבניינים יחופו בפסיפס קרמי בשילוב גרניט פורצלן בדומה לשלב א' ו-ב'. עיצוב, גימור, גגות ופיתוח, באישור מהנדס הועדה המקומית, במסגרת התרי בניה.

מאשרת

8. שטח ציבורי פתוח - מסומן בתשריט בצבע ירוק.

באיזור שצ"פ לא תותר כניסת רכב ו/או חניה.
ברצועת השצ"פ הצמודה לרח' סוקולוב לא תותר כל בניה.

9. יחס לתכנית מתאר :

על תכנית זו חלים השימושים, התקנות וההוראות של תכנית מתאר מס' 354 ו-210 א' על תיקונייהן, פרט לאותם עניינים שנקבעו בתכנית זו אחרת.

10. תנאים להוצאת היתר בניה :

10.1 היתר הבניה יכלול תכנון מפורט לביצוע של כל השטחים המשותפים, כולל השטח מעל תקרת החניה, באישור הוועדה המקומית.

10.2 תנאי להיתר הבניה: התחייבות פיתוח השצ"פ בשני מתחמו עד לגמר הבניה ע"פ תכנית עיצוב נופית, שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11. חתימות :


אשריקה ישראל מגורים בע"מ

חתימת היזם


אדם מאור אילן פירשט
אדוויכלים זמנוני ערים
רח' יגאל אלון 8, ת"א 67443
טל: 03-5628022, פקס: 03-5628033

חתימת המתכנן

משרד הפנים מחוז תל אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 718
חתימת הועדה המקומית
התכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
שמאזל לסקר
יו"ר הועדה המחוזית
חתימת הועדה המחוזית

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 718
המליצה - להעדה ל- מתאמר
בשיבה מס' 108
חתימה
מנהל הועדה
יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת השרון

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אשור תכנית מס' 718
התוכנית מאשרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק
החל מיום 10.1.2002
יו"ר הועדה המקומית
18.1.04