

אמון - 446 - א"ר

תכנון  
מחיר תיקן 15/12/00  
24.12.00  
מוקדמת מס' 8.....

1

המועצה התקומית רמת השרון  
מחלקת הנדסה  
13-12-2000  
נתקבל

מחוז ת"א

המועצה התקומית רמת השרון  
מחלקת הנדסה  
13-12-2000  
נתקבל

**מאושרת**

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר מקומית מס' רש/446

שינוי לתכנית מתאר רש/210 א' על כל תיקוניה

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' רש/446 שינוי לתכנית מתאר מס' רש/210 א' על כל תיקוניה.
2. מקום התכנית: מחוז: תל-אביב  
נפה: ת"א - יפו  
עיר: רמת השרון  
גוש: 6414  
חלקות: 1-5, 7-14, 16-21, 23-27, 29-31, 33-35, 38-40, 42-46, 48-64
3. שטח התכנית: 235,014 מ"ר.
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית") תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן - "התשריט"), והמכיל טבלת יעודי שטחים, נספח תנועה וחניה, נספח בינוי. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.
5. גבולות ותחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט (להלן - "השטח" - או "שטח התכנית").
6. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.
7. בעלי הקרקע: שונים.
8. המתכנן: יוסף מסטצ'קין - אדריכל ובונה ערים בע"מ.  
ועורך התכנית: רח' אבא הלל 7 רמת-גן, טלפון: 03-5758780

הפקציה - א"ר, 4856 ג.ה.ג - 20.2.00

א"ר - א"ר, 4977 ג.ה.ג - א.א.פ SE-3275.DOC

9. מטרת התכנית:

א. לתכנן על מנת לבנות שכונת מגורים חדשה בת 1459 יחידות דיור, בגובה מירבי של 16 ק' במקום שטח אשר יעודו הוא תקלאי.

ב. לקבוע שטחים לצרכי ציבור: מגרשים לבניני ציבור, שטחים פתוחים, שבילים ודרכים חדשות.

ג. לקבוע איזור בניה כדלהלן - איזור מגורים מיוחד, איזור מגורים א' מיוחד, איזור מסחרי ומשרדים, אזור לדיור מוגן.

ד. לקבוע מתחמי תכנון לתוכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה.

ה. לקבוע הוראות לפיתוח התשתית ולבינוי של השטח שבגבולות התוכנית.

10. הוראות התוכניתא. סוגי האזורים וזכויות הבניה

סוגי האזורים וזכויות הבניה יהיו על-פי המפורט בטבלת האזורים והזכויות שלהלן.

10.א. לוח האיזורים והזרואות הנבנית ותכליות

חזרואות בנייה ותכליות	קרי והבניה			שטחי שרירות במ"ר		שטח עיקרי במ"ר	גובה מקסימלי	צפיפות (מס' יחידות למג"ר)	גודל מגרש מניינמלי	צבע בתעריט	אזור
	אחורי	צד *	חזית	מתחת פני הקרקע	מעל פני הקרקע						
<p>בנין חד-קומתי או דו-קומתי צמוד קרקע. 20 מ"ר משטחי השרירות עבור חניה, לכל יחידות דיור.</p> <p>לאחר אישור התוכנית - המבנים הקיימים בשטח אינם חופכים לתורג'ים, בהם ישנה תרומה מקורי הבנין המאפשרים. ניתן יהיה שחברת יתרוג מקוי תבנין כל זמן שהיא לא יחדס. רק בבניה החדשה יש לשמור על קווי בנין כמאשר בתוכנית. כל עוד לא ימומשו זכויות בנייה לתקופת עליהן בתים קיימים לא תמומש החפקעה, עבור שטחים לבנייני ציבור. תנאי הממש זכויות הבניה לכל מגרש חדש במבני, יהיה התאמת המבנים הקיימים לחזרואות התוכנית.</p>	5	3	4	75	50	<p>סח"כ שטח במבני עיקרי</p> <p>60% משטח המגרש ובשתי קומות. 45% בקומת אחת.</p> <p>סח"כ 8250 מ"ר</p>	2 קומות	<p>4 יח' לדונם נטו</p> <p>סח"כ 55 יח' דיור</p>	500 מ"ר	<p>בתים ופסלים אלסטוניים בתים</p>	מגורים אי מיוחד
<p>תכנית מקסימלית - 35%.</p>	5	4	5	300% משטח המגרש	35 מ"ר לכל יח"ד	<p>120 מ"ר בממוצע ליח"ד</p>	<p>16 קומות (ראה סעיף 110 וסעיף 13.3)</p>	<p>16 יחידות לדונם נטו.</p>	2,000 מ"ר	<p>בתים מקיף קו בתים כחף</p>	מגורים מיוחד

\* בכפוף לאמור בסעיף קטן ג,

\*\* במילדה ומס' יח' הדיור יהיה מעל מחצית היחידה ניתן יהיה לעגל כלפי מעלה.

אזור	צבע בתשלום	גודל מגרש מיינמלג	אפיק דונם	צפיפות (מס'י חידודת למגורש) דיוור במבנן	גובה מקסימלי	שטח עיקרי במ"ר		שטח שירות במ"ר		קירי חבילה			הוראות בנייה והכליות
						סה"כ שטח במבנן עיקרי	סה"כ שטח במבנן עיקרי	מרחת פני הקרקע	מול פני הקרקע	חזית	צד	אחור	
אזור מסחרי ומשרדים	אפור מותחם קו סגול	3.0 דונם	---	---	13 קומות	סה"כ שטח במבנן עיקרי	סה"כ שטח במבנן עיקרי	מרחת פני הקרקע	מול פני הקרקע	5	6	6	תכנית מקסימלית - 50%. בשתי תקומות. הוראות מסחר, בשאר תקומות משרדים.
אזור דיוור מגנן	צהוב עם פסים חומים	5.0 דונם	280 דיוור	---	12 קומות	סה"כ שטח במבנן עיקרי	סה"כ שטח במבנן עיקרי	מרחת פני המגורש	מול פני המגורש	5	6	6	תכנית מקסימלית - 35%. דיוור מגנן - דירות בגודל 1, 2, 3 חדרים סה"כ 280 דירות, מרפאה, שירותים אישיים לדיורי הפרוייקט חניית לרכב ומחסנים לשימוש דיורי הפרוייקט. גודל מניימלג ליח' דיוור מגנן 45 מ"ר
שטח לבניי ציבור	חום תחום חום כח	בוחמם לתשלום	---	---	3 קומות	סה"כ שטח במבנן עיקרי	סה"כ שטח במבנן עיקרי	100% מרחת המגורש	50% מרחת המגורש	5	5	5	גני נלדים, מעונות יום, מועדונים לעוטר, בתל- ספר, שרותי דת, מרפאות מקלטים ציבוריים. בשטח שבמערב החבילה לא תותר כל בנייה למעט ריחוט גני. השטח שבמזרח החבילה יפותח ככפר עירונית.

**ב. הנחיות בנין**

גובה המבנים באזור מגורים מיוחד - בתוכניות המפורטות של המבנים יש לשמור על גובה הקומות כדלקמן: מרחוב הפרחים דרומה - מקסימום 9 קומות. בין רחוב הפרחים ורח' הגנים מקסימום 12 קומות, מרחוב הגנים צפונה - מקסימום 16 קומות.

ג. ניתן יהיה, בשיקול דעת הוועדה המקומית, לאשר בניה בקיר משותף בהסכמת בעלים בבעלות נפרדת או בעלות משותפת.

בתנאים שיקויים אחד מהתנאים המפורטים להלן:

- 1) אורך חזית המגרש הוא פחות מ-15 מטר.
  - 2) המגרש גובל עם מגרש שאורך חזיתו פחות מ-15 מ' והמגרש פנוי (לא מבונה) או שקיימים עליו מבנים המיועדים להריסה.
  - 3) לדעת הוועדה המקומית הבניה בקיר משותף מאפשרת ניצול סביר ויעיל של המגרשים לצרכי בניה.
- ד. 35% משטח המגרש באזורי מגורים מיוחד יהיה מגונן.

**11. חניה**

א. מספר מקומות החניה לאזורי המגורים יסופקו בתחום המגרש לפי 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור. תקן החניה לשאר השימושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא קטן מהמופיע בטבלת חישוב הדרישה לחניה שבנספח התנועה.

ב. החניה בכל תחום התוכנית תהיה תת קרקעית בלבד, להוציא מבני ציבור, ואזור מגורים א' מיוחד.

ג. בתוכניות המפורטות תקבע, זכות מעבר לכלי רכב למגרשים אחרים אם יהא דרוש לשם מעבר לגישות ולחניה למגרשים אלה.

**12. הוראות תחבורה**

ניתן יהיה לפתוח את הצומת הראשון לבאים ממזרח בכביש הכניסה לפניות שמאליות על פי נספח התחבורה.

**13. הוראות למרתפים**

א. תותר הקמת קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין במסגרת זכויות הבניה המותרות. יותר קו בנין אפס (י"ס) לקומת מרתפים.

ב. השימוש במרתפים יהיה: ביעוד מגורים א' מיוחד ומגורים מיוחד - חניה לרכב פרטי לדירות ויתרת השטח, לאחסנה לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.

ג. בתחום המגרשים ייקבעו התשתיות הדרושות כולל מתקני חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז וכ"י כחלק מתכנון המרתפים בתיאום ובאישור ומהנדס הועדה.

#### 14 תנאים להוצאת רישון בניה

##### 14/1 תוכנית מפורטת

- א. לכל מבנן ומבנן תוכן תוכנית מפורטת שתכלול -
1. תוכנית איחוד וחלוקה מחדש לפי פרק ג' סימן ז'.
  2. תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
  3. תוכנית פיתוח כולל חומר הגמר, ריהוט רחוב, תאום השתיים וכ"י כמפורט בסעיף א'.
- ב. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תוכניות מפורטות כמפורט בסעיף א'.
- ג. תנאי לאישור התוכניות המפורטות במבנים 4, 1 יהיה הכנת דו"ח אקוסטי ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בשלב של אישור התוכנית המפורטת ניתן לשקול הזזת הדרך הסמוכה לפרוזדור, מגבלות הגובה המזרחי אל תחום פרוזדור המגבלות מבלי שהדבר יראה כשינוי לתוכנית המתאר וזאת בתנאי שלא תפגע הנגישות המוצעת בתוכנית.

##### 14/2 תנאי משרד הבריאות -

- (1) תנאי להפקדת תוכנית מפורטת בתחום התוכנית יהיה הגשת תוכנית מפורטת של קו הספקת המים לשכונה ושל התכנון הפנימי של הקוים בשכונה לאישור משרד הבריאות.
- (2) תנאי להפקדת תוכנית מפורטת יהיה הגשת תוכנית מפורטת של מערכת הביוב והניקוז לרבות תחנות שאיבה, מערכת הולכה פנימית והקו המחבר לתחנות השאיבה הקיימות לאישור משרד הבריאות.
- (3) תנאי למתן תוקף לתוכנית - אישור נציבות המים לסגירת בארות המים.
- (4) תנאי למתן תוקף לתוכנית מפורטת יהיה ביצוע קו הביוב הראשי.
- (5) תנאי להיתר הבניה יהיה ביצוע תוכנית הביוב והמים בכל תחום התוכנית.

##### 14/3 תנאי משרד הבטחון

##### (1) הגבלת גובה

- א. הגובה הכולל של הבניינים בתכנית זו, כולל אנטנות וכל ציוד אחר על הבנין, לרבות ציוד המשמש לבניה לא יעלה על 85.8 מ' מעל פני הים.

ב. אין לשנות את הגובה האמור בסעיף קטן א' אלא בתכנית בסמכות הועדה המחוזית או בתכנית שאושרה ע"י נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית ומנהל התעופה האזרחית. יובהר כי אין לאשר את הגובה האמור גם בהקלה.

**2) הגבלות לגבי גובה הבנינים שני אזורים הבאים:**

א. לאורך הקו המחבר את הנקודות 132512/170000 ו-132683/170375 במסדרון ברוחב 24 מטר. מכל צד במגבלת גובה של 82 מ' מעפה"י בהתאם לתשריט.

ב. לאורך הקו המחבר את הנקודות 133187/117000 ו-133185/170375 במסדרון ברוחב 16 מטר, מכל צד במגבלת גובה של 47 מ' מעפה"י בהתאם לתשריט.

**14/4 שלבי ביצוע**

שלבי ביצוע הפרוייקט על פי הפרוייקטים התחבורתיים יהיו כדלקמן:  
 שלב א' - עד 630 יחידות דיור ובנוסף דיור מוגן.

- א. לא ינתן היתר בניה ליחידות דיור בתכנית אלא לאחר אישור, על ידי משרד התחבורה, לדרך הגישה מצומת הפיל כולל שיפורים בצומת במצבו הקיים וכולל שיפורים ברמזור וכן קטע העוקף המערבי ומסלול אחד בין שני נתיבים בציר המרכזי שבתחום התכנית וחיבור לכיוון שכונת תל ברוך שבתל-אביב.
- ב. לא ינתן היתר אכלוס אלא לאחר ביצוע שיפורים ודרכים אלו.

שלב ב' - מעל 630 יחידות דיור

- ג. ליתרת יחידות הדיור והשימושים האחרים בתכנית לא ינתן היתר בניה אלא לאחר אישור תכנית להפרדה "דו מפלסית" בצומת הפיל.
- ד. לא ינתן אישור איכלוס ליתרה זו אלא לאחר ביצוע ההפרדה הדו מפלסית.

**14/5 תכנית ארכיטקטונית**

הועדה המקומית תכין תכנית בניו ועיצוב ארכיטקטוני לגבי בניה לאורך ציר הכביש המרכזי של השכונה לבניה סביב הכיכר הציבורית ולבנית שטחי המסחר וכל מגרש אשר שטחו עולה על 3 דונם.

**14/6 מבנים קיימים**

א. לא תרשם חלקה על שם בעלה החדש אלא לאחר פינוי חלקתו הקודמת והריסת המבנים הקיימים בה המיועדים להריסה.

ב. במגרשים שבהם קיימים מבני מגורים - ניתן יהיה להמשיך ולהתגורר במבנים גם אם הם חורגים מהוראות התוכנית, אולם בכל מקרה שבעלי המגרש ירצו לנצל זכויות נוספות על פי הוראות תוכנית זו - תהיה הריסת המבנים הקיימים על המגרש והמסומנים להריסה תנאי להוצאת רשיון בניה ומימוש זכויות תוכנית זו.

**15. פיתוח תשתיות**

הוועדה המקומית תהיה רשאית מכוחה של תכנית זו להפקיע - לתפוס חזקה, לסלול דרכים ולבצע את כל התשתיות הראשיות בשטח התכנית גם לפני אישור התכנית המפורטות.

**16. כפיפות לתכנית**

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר 210 א' על כל תיקוניה. אם יהיה ניגוד בין הוראות תכנית המתאר על תיקוניה, והוראות תוכנית זו, אז תכרענה הוראות תכנית זו.

**17. החזר הוצאות**

הוועדה המקומית תגבה מבעלי החלקות הכלולים בתחום התוכנית את כל ההוצאות שהיו לוועדה בקשר להכנתה של התוכנית, לרבות הוצאות תכנון, שמאות, מדידה סקרים, יעוץ כללי וכד' וזאת בהתאם לסעיף (12) 69 בחוק התכנון ובניה. חלוקת ההוצאות תהיה יחסית בהתאם לבעלות בשטחי החלקות.

**18. רישום שטחים ציבוריים**

כל השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית כחוק.

**חתימות:**

<b>הוועדה המקומית לתכנון ובניה</b> <b>מרחב רמת השרון</b>	
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' <u>446</u> והמליצה - להעבירה ל <u>אגף ת"מ</u> בשיעור מס' <u>14/2000</u> מיום <u>25.9.2000</u>	
חתימה: <u>[חתימה]</u> מנדט הוועדה: <u>[חתימה]</u> הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון	
תאריך	יוזם ומגיש התוכנית <u>18.12.2000</u> <u>10</u>
תאריך	יוסף מיסלצ'קין אדריכלים ובניינים בע"מ עורך התוכנית

446  
 ועמי הוועדה מיום  
 25.9.2000 ישיבה 701-7



משרד הפנים מחוז תל אביב  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965  
אישור תכנית מס' תל 6/44  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.9.00 לאשר את התכנית  
ג' (יה) 100 - עמ' 100 לסקר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

10  
No. 1.01

