



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת-השרון

תכנית מתאר מפורטת מס' רש/מק/ 832 א

מסמך א' - תקנות התכנית

שינוי לתכנית מתאר רש/ 210א

שינוי לתכנית רש/ 598

שינוי לתכנית רש/ 483

תאריך: 21.11.01

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רש/מק/ 832 א/

שינוי לתכנית מתאר רש/210 א/

שינוי לתכנית מס' רש/598, שינוי לתכנית רש/ 483

2. מסמכי התכנית: מסמך א' - 6 דפי הוראות בכתב - להלן "התקנות"

מסמך ב' - תשריט הערוך בק"מ 1:1000 - להלן "התשריט".

כולל נספח בינוי בק"מ 1:500 (נספח מנחה בלבד).

מסמך ג' - נספח תנועה וחניה בק"מ 1:500 להלן "נספח התחבורה"

מסמך ד' - נספח ניקוז

מסמך ה' - טבלת הקצאה ואיזון.

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.

4. גבולות התכנית: מצפון - חלקות 168, 118.

מדרום - שדרות ביאליק וחלקה 114.

ממזרח - מגרש ב"ס אוסישקין.

ממערב - חלקות 114, 115.

5. גושים וחלקות: גוש 6416 חלקה 16, 17.

6. שטח התכנית: 9,176 מ"ר

7. בעלי הקרקע: "מגדלי שדרות הכיכר" בע"מ

משפחת רייבין

8. היזמים: הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת-השרון.

9. המתכנן: גדי הדר, יחיאל קורין, אדריכלים

10. מטרות התכנית:

10.1. איחוד וחלוקה של מגרשים שלא בהסכמה, כמשמעותם בפרק ז' סימן ז' ולפי סעיף 62 א. (א)(1).

תכנית בסמכות ועדה מקומית (תיקון התש"ה מס. 4).

10.2. חלוקת שטחי הבנייה המותרים העיקריים בתכנית מבלי לשנות את סה"כ השטח המותר לבניה. (לפי

סעיף 62 א. (א)(6)).

10.3. הגדלת מספר יחידות הדיור המותרות (לפי סעיף 62 א. (א)(8)). בתנאי שלא יגדל סה"כ השטח

העיקרי.

10.4. קביעת הוראות בינוי (לפי סעיף 62 א. (א)(5)).

10.5. קביעת זכויות בניה, הוראות בניה וקווי בנין ליעודים המפורטים לעיל.

11. התכליות המותרות:

11.1. ככלל, התכליות המותרות באזורים השונים, יהיו אלה שפורטו בתכנית רש/210, א', רש/781, ורש/679.

12. הוראות בניה

12.1. כללי

12.1.1. התכנית כוללת עד 74 דירות.

12.1.2. גגות הבניינים יהיו שטוחים.

12.1.3. סה"כ שטחים עיקריים בשטח התכנית יהיה 5947.6 מ"ר למגורים.

12.1.4. גובה הבניינים יהיה: באזור מגורים ג': 6 קומות, שיכללו קומת דירות גן, ומעליה 5 קומות + חדרים על הגג בשטח מירבי של 23 מ"ר כל אחד.

באזור מגורים ב': 2 קומות מעל קומת מרתף + חדרים על הגג בשטח מירבי של 23 מ"ר כל אחד

12.1.5. כל גבהי ה- 0.00 הרשומים בתשריט ובבינוי יהיו מקסימליים, ללא כל אפשרות להקלה, וכן לא יותרו כל הקלות נוספות שיאפשרו הגדלה כלשהיא בכמות הדירות, או הגבהה של גובה הפרויקט.

12.1.6. קווי הבניין ותחום איסור בנייה – כמצוין בתשריט. תחום איסור הבניה באזור מגורים ג' מתייחס רק לבניה למגורים. בתחום זה אפשרי לבנות קומות מרתף, אלמנטי פיתוח וכו'.

12.1.7. חניה

חניה על-פי נספח התחבורה הרצ"ב.

12.1.8. מרתפים -

(א) תותר הקמת קומות מרתף עד גבול המגרש באזור מגורים ג' ובאזור מגורים ב', ע"פ תקנות תכנית המתאר.

הועדה המקומית תהא רשאית להתיר הקמת קומות מרתף נוספות, מעבר למופיע בבינוי, לצורכי חניה בלבד.

(ב) שימושים - עפ"י תכנית רש/679.

(ג) גובה - גובה המרתף נטו לא יעלה על 2.40 מ' בין רצפה לתחתית הקורות.

12.1.9. מזגנים - בכל דירה תבוצע הכנה להתקנת יחידת מיזוג אוויר בשיטה המפוצלת, הכוללת צנרת חשמל וניקוז. תיאסר התקנת מזגני חלון או קיר. הסתרת מתקני מיזוג אוויר, צנרת ודודי-שמש תהיה ע"י פרטים שיאושרו בהיתר הבנייה.

12.1.10. חומרי גמר - כל חזיתות הבניינים יצופו אבן מכל הכיוונים. ניתן יהיה, באישור הועדה המקומית להשתמש בחומרי גמר עמידים ויבשים, וכן שילוב של טיח עמיד בחלק מחזיתות הבנין, בשיעור שלא יעלה 50% משטח החזיתות.

12.2 זיקת הטאח

תנאי לחיתור בניה יחיה וישום הערת אזוהרה בדבר :

- 12.2.1 זיקת הטאח חדדית למגרשים 20 ו- 30 40 ו- 50 למעבר כלי רכב והולכי רגל במרתפים, וכן זיקת הטאח חדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל מהכביש המוצע למגרשים 20 ו- 30, 40 ו- 50
- 12.2.2 זיקת הטאח למעבר כלי רכב והולכי רגל, בתוך השטח למבני ציבור (מגרש F), (מחודך (מגרש A2) למגרש 20.
- 12.2.3 זיקת הטאח לכלי רכב למגרשים 40, 50 תהיה דרך מגרשים 20, 30. יש לרשום הערת אזוהרה בטאבו לכל יחידה במגרשים 20, 30.

12.3 שטח לבנייני ציבור

12.3.1. הוראות בשטח לבנייני ציבור יהיו כקבוע בתכנית מתאר רש/210/ א'.

12.4 יחס לתכנית הבנייני

12.4.1. נספח הבנייני יהיו מנתח בלבד בכל הנוגע לצורת הבניינים והמרווחים ביניהם.

12.4.2. נספח זה מחייב בעניין גובה חקומות חמרי.

13. טבלת חשואות שטחי בניה

מצב מוצע				מצב קיים ע"פ ת.ב.ע				מספר חלקה	1 ו-2
סד"כ במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	מספר מגרש	סד"כ במ"ר	יעוד	שטח במ"ר	מספר מגרש		
1754	אזור מגורים ב'	877	40	1754	אזור מגורים ב'	877	2	16	6416
	אזור מגורים ב'	877	50		אזור מגורים ב'	877	3	17	
3,892	אזור מגורים ג'	1,946	20	3,892	אזור מגורים ג'	973	5		
	אזור מגורים ג'	1,946	30		אזור מגורים ג'	973	8		
	אזור מגורים ג'				אזור מגורים ג'	973	6		
	אזור מגורים ג'				אזור מגורים ג'	973	9		
950	דרך מוצעת	765	A 2	950	דרך		A 1 C		
	דרך קדמה	185	B3				B, B2 (תמל)		
2,580	שטח למג' ציבור	2,580	F	2,580	שטח למג' ציבור	840	E		
						1,740	D		
9,176				9,176		9,176			סד"כ

טבלת השוואת זכויות בניה

מצב מוצע													
מצב קיים													
מספר יחידות מוצע	שטח שטח מוצע	שטח שטח קבוע	חוספת שטח ביה מוצע	אחוז אחוז	שטח שטח על דגל	שטח שטח ביה מוצע	אחוז אחוז	שטח שטח ביה מוצע	מספר מספר מוצע	סדר	שטח שטח על דגל	אחוז אחוז	שטח שטח ביה מוצע
5	600	200	581	96.5	11%	2+23=46	438.5	50%	877	40	553.5	50%	877
5	600	200	581	96.5	11%	2+23=46	438.5	50%	877	50	553.5	50%	877
32	3000	800	2392.8	311.4	16%	8+23=184	1897.4	97.5%	1946	20	1040.7	97.5%	973
32	3000	800	2392.8	311.4	16%	8+23=184	1897.4	97.5%	1946	30	1040.7	97.5%	973
74	7200		5947.6	815.8		460	4671.8		5646		5269.8		5646
סך הכל													

15. הריסה

תנאי להוצאת היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה באותו המגרש.

16. נספח התנועה והחנייה

16.1 חניה - כמפורט בסעיף 12.1.7.

16.2 נספח התנועה והחנייה קובע את הכניסות והיציאות ואספקה למגרשים השונים.

16.3 שינויים במפלסי החניונים ובמקומות החניה, וכן תוספת קומות החנייה במידה שתידרש, הנובעים מתכנון מפורט, התאמה של הכניסות לחניונים וחצרות השירות, לא יהוו שינוי לתכנית זו ויתרו באישור מהנדס הועדה המקומית.

16.4. תיאסר תנועת כלי רכב וכניסה לפרויקט מרח' הפלמ"ח ורח' המחתרת.

17. הוראות חלוקה מחדש

האיחוד והחלוקה של חלקות 16 ו-17 יבוצעו, בהתאם לסימן ז' לפרק ג' של חוק התכנון והבנייה, ע"פ התשריט טבלאות האיזון.

18. ירשום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצורך ציבור ירשמו על שם המועצה המקומית, במסגרת החלוקה החדשה.

19. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע בתוך 10 שנים.

20. יחס לתכניות תקפות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר המקומית רש210/ א' על תיקוניה, אם לא שונו בתכנית זו.

21. חתימות

ועדה מקומית.....
אישור תכנית מס'.....
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית.
בשיבה מס'.....
סמנכ"ל תכנון וי"ח הועדה.....

היזום: הועדה המקומית רמת-השרון

עורך התכנית: גדי הלר, יחיאל קורין אדריכלים
הפרסה 2 ר"ג.

הועדה מקומית.....
התכנית עברה בקריאה ראשונה מוקדמת
ונמצאה ראויה לביצוע במועדה המקומית
77-11-91
מנהלס הועדה.....
תאריך.....

בעל הקרקע:

ועדה מקומית.....
אישור תכנית מס'.....
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
25.9.2018
בשיבה מס'.....
ממונה על המחוץ.....
י"ח הועדה.....