

19.07.2004  
סימוכין: 1901-2407

מחוז ת"א  
מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר מקומית מפורטת מס' רש/מק/941  
שינוי לתכנית מתאר מס' רש/446

מבנן 4  
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים  
לפי פרק ג' סימון ז' לחוק התכנון והבניה

1. שם התכנית:
2. מקום התכנית:  
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רש/מק/941
3. שטח התכנית: 42.766 דונם.
4. מסמכי התכנית:  
מחוז: תל-אביב.  
נפה: תל-אביב – יפו.  
עיר: רמת-השרון.  
גוש: 6414.  
חלקות: 59,60 , חלק 1,2,3,4,5,7,8,9,10,11,12,39
5. גבולות ותחולת התכנית:  
התכנית כוללת דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית"),  
תשריט בקנה מידה 1:1250, 1:5000, 1:2500,  
נספח בינוי, טבלת איחוד וחלוקה (טבלת הקצאות),  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
6. יוזם ומגיש התכנית:  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט. (תחום "מבנן 4"  
בתכנית רש/446) להלן "המתחם".
7. בעלי הקרקע: שונים.  
דורון לוי – "הנדסה בניה והשקעות בע"מ". ז'בוטינקי 35, ר"ג. טל: 03-6124141  
פקס: 03-6130827, ח.פ. 51-1982910  
רמי שבירר- "הנדסה בניה והשקעות בע"מ". ביאליק 45, ר"ג. טל: 03-6727392  
פקס: 03-6701829, ח.פ. 51-217651.  
יוסף בורלא, עו"ד, סולד 29, רמה"ש. טל: 03-5404876, פקס: 03-5404390

8. עורך התכנית: מ.י.מ.ד – מרוז יצחק, מאירי דן, אדריכלים ומתכנני ערים,  
רח' אחוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359, פקס: 09-7411305. ח.פ. 5123808833

9. מטרת התכנית:

- א. קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.
- ב. קביעת הוראות לבניה באזור מגורים – זכויות בניה, קווי בנין וגובה בנינים.
- ג. הקטנת גודל מגרש מינימלי מ-2 דונם ל-1.5 דונם

10. זכויות בניה:

זכויות הבניה במיתחם תהיינה בהתאם לטבלה דלהלן:

טבלת זכויות הבניה – (מצב קיים ומצב מוצע)

ראה בדף הבא

## טבלת זכויות בניה – מצב קיים

ZKB-15

מס' קומות מס' מירבי	מס' יח' דיון	קווי בנייה		מצב קיים				מס' מירבי			
				שטחי בנייה		תכנית עיקרי	גודל מגרש מינימלי		שטח המגרש		
				שדות	מבסימולת					קרקע	מס' מירבי
16 ע"ע	16 יח"ד לדונם נטו	אחורי	צר	הזית	מתחת לקרקע	מבסימולת	120 מ"ר	2000 מ"ר	מגורים מיוחד	21383	1-5 7-12 60,59 39 (חלקים)
		5	4	5	300%	35%	35%	מנוצע ליתיד דיון	2000 מ"ר	מגורים מיוחד	21383
	342				11970		41040			21383	סה"כ

## מצב מוצע

ממוצע לדירה (נשטר) עיקרי	מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	קווי בנייה				שטחי בנייה				גודל מגרש מינימלי	ייעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מירבי
			קווי בנייה		מתחת לקרקע	מבסימולת	תכנית עיקרי	מבסימולת	גודל מגרש מינימלי					
			אחורי	צר <th>הזית <th>מבסימולת</th> <th>תכנית עיקרי</th> </th>						הזית <th>מבסימולת</th> <th>תכנית עיקרי</th>				
116.49	16 ע"ע	47	5	4	5	1645	1225	1610	5475	2879	I			
115.29	16 ע"ע	35				1225	4035	5717	4035	2144	מ			
124.28	12 ע"ע	46				1610	5717	4365	5717	2816	ג			
121.25	12 ע"ע	36				1260	4365	3880	4365	2204	ג			
121.25	12 ע"ע	32				1120	300% משטח המגרש	3880	3880	1959	ג			
120.00	12 ע"ע	31				1085	35%	3720	3720	1898	מ			
117.24	9 ע"ע	24				840	840	2813	2813	1500	מיוחד			
119.79	9 ע"ע	24				840	840	2875	2875	1880	מיוחד			
121.13	9 ע"ע	31				1085	1085	3755	3755	1898	מיוחד			
122.36	9 ע"ע	36				1260	1260	4405	4405	2205	מיוחד			
120.00	342					11970	11970	41040	41040	21383	סה"כ			

11. איחוד וחלוקה:

השטחים הכלולים בתכנית יאחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ללא הסכמת בעלים וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 על שם כל בעל רשום של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה זכויות בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה הערוכה ע"י שמאי מוסמך והמהווה חלק ממסמכי התכנית.

12. הוראות בנייה:

- א. כל המבנים יצופו באבן נסורה, או פסיפס ב"אישור מיוחד" של הוועדה המקומית.
- ב. בקשה להיתר בנייה - תהיה מלווה גם בתכנית פיתוח של תחום כל מגרש בניה שתכלול את פיתוח החצר, מפלסי החצר, דרכי הגישה וסידורי החנייה בחצר, גינון, סימון הגדרות ופרטי הגדרות והשערים וכן כל פרט נוסף שיידרש על ידי הוועדה המקומית.
- ג. כל מערכות התשתית כגון: בזק, מים, ביוב, ניקוז וכן החיבור לחשמל ולטלפון יהיו תת-קרקעיים.
- ד. קווי הביוב והניקוז: יהיו תת-קרקעיים במרחק מתאים מבארות המים המצויים בתחום התוכנית על מנת למנוע נזקים סביבתיים במקרים של דליפות.
- ה. לכל בניין תוכן תשתית לתקשורת מכל הסוגים.
- ו. לא יהיו שום גדרות (לא בנויות ולא גדר חיה) בתוך המגרשים ובגבולותיהם, למעט קירות תמך שהצורך בהם נובע מתנאי טופוגרפיה במקומות בהתאם לחוות דעת של מהנדס מבנים בשלב של היתר הבנייה, וכן למעט גדרות שקופות לשימוש בטיחותיות כמעקות/מסעדים, בהתאם לחוות דעת של מהנדס בטיחות.
- ז. במגרש מס' III ניתן יהיה לבנות בנין בן שני אגפים, (אגף א' ובו 12 יח"ד ואגף ב' ובו 34 יח"ד) בהתאם לנספח הבינוי, באופן אשר יאפשר בעתיד חלוקה לשני מגרשים. (קו החלוקה העתידי מסומן בתשריט בקו מרוסק). למען הסר ספק, מובהר כי יינתן היתר בנייה לאגף ב' וללא תלות בפינוי החלק האחר של המגרש באגף א'.

13. תנאים למתן היתר בנייה:

1. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי.
2. הגשת תכנית פיתוח כולל חומרי גמר, ריהוט רחוב.
3. לא יוצא היתר בנייה לבעל קרקע במגרש חדש כל עוד לא פינה את חלקתו הקודמת, הדבר יחול על כל מגרש חדש בכל תחום התכנית.
4. במגרשים חדשים בהם קיימים מבנים תפוסים, יש להמציא התחייבויות הדדיות בין בעלי המגרשים להריסת המבנים בכדי שהמגרש המתקבל יהיה זמין לבניה, ועל שלא תהיה עילת תביעה כנגד העירייה.
5. לפני מתן היתרי בנייה יינתנו ערבויות הדדיות לצורך פינויים כדלקמן:
  - א. בעלים של חלקה 12 ישנה אשר מקבלים זכויות במגרש I חדש יפנו את המבנה במגרש III חדש וכן את הסככות הנמצאות בתחומי מגרשים I ו-II.
  - ב. בעלים של חלקה 12 ישנה אשר מקבלים זכויות במגרש II חדש יפנו את המבנה בפינת הרחובות, הגנים והפרחים (על הדרך והשטח הציבורי).

- ג.5 בעלים של חלקה 5 (יונה נדף) המקבלת זכויות בחלקה VIII חדשה תפנה את המבנה במגרש VII חדש.
- ד.5 בעלים של חלקה 4 מקבלים זכויות במגרש II חדש יפנו את האורות והסככות שבמגרשם.
- ה.5 בעלים של חלקה 11 ישן מקבלים זכויות במגרש IV יפנו את המבנה והסככות שבמגרש IV.
- ו.5 בעלים של חלקה 5 המקבלת זכויות בחלקה VIII חדשה יפנו את המבנה הטרומי והקרוואנים המשמשים למגורים בחלקה VIII.

#### 14. החזר הוצאות:

הוועדה המקומית תיגבה מבעלי החלקות הכלולים בתחום התכנית את כל ההוצאות שהיו לוועדה בקשר להכנתה של התכנית, לרבות הוצאות תכנון, שמאות, מדידה, סקרים, ייעוץ כלכלי וזאת בהתאם לסעיף 69(12) בחוק התכנון והבנייה. חלוקת ההוצאות תהיה יחסית בהתאם לבעלות בשטחי החלקות.

#### 15. תנאי משרד הבריאות :

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה הגשת תכניות מפורטות של קווי אספקת מים, ביוב וניקוז, ושל התכנון הפנימי של הקווים בשכונה, לאישור משרד הבריאות.
2. הגשת תכניות מפורטות של מערכת הביוב והניקוז לרבות תחנות שאיבה, מערכת הולכה פנימית והקו המתחבר לתחנות השאיבה הקיימות, לאישור משרד הבריאות.

#### 16. תנאי המשרד לאיכות הסביבה :-

לפני אישור התכנית יוכן דו"ח אקוסטי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

#### 17. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רש/446, להלן תכנית המתאר, בכל מקרה של סתירה בין זו לראשית, תחולנה הוראות תכנית זו.

#### 18. היטל השבחה:

היטל השבחה ייגבה כחוק.

19. הוצאות עריכת תכנית זו יחולו על בעלי הנכסים בהתאם לחלקם היחסי בנכס ויוחזרו למכין התכנית, לרבות הוצאות תכנון, שמאות, מדידה, ייעוץ כלכלי וזאת בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבנייה.

#### 20. ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.

21. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:

1. דורון לוי - "הנדסה בניה והשקעות בע"מ". ז'בוטינקי 35, ר"ג.  
טל: 03-6124141 פקס: 03-6130827, ח.פ. 51-1982910

דורון לוי  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ

3. רמי שבירו - "הנדסה בניה והשקעות בע"מ". ביאליק 45, ר"ג.  
טל: 03-6727392 פקס: 03-6701829, ח.פ. 51-217651

רמי שבירו  
הנדסה בניה והשקעות בע"מ

3. יוסף בורלא, עו"ד, סולד 29, רמת השרון.

4. עורך הבקשה:

מ.י.מ.ד - מרוז יצחק, מאירי דן, אדריכלים ומתכנני ערים,  
רח' אחוזה 142, רעננה. טל: 09-7411359, פקס: 09-7411305.  
ח.פ. 5123808833

מ.י.מ.ד  
מרוז יצחק - מאירי דן

הועמדו המאומת לתכנון ובניה רמת השרון		
אדריכלי הנדסה		
אישור תכנית מס'	387003	
הגדרה המקומית הזולטה לאשל את התכנית	2003012	
בישיבה מס'	2003012	
ממונה מחוז	מהנדס העיר	י"ד הועמד
תל אביב	תעוד	תעוד

26/7/04

תאריך: 19.07.2004