

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת מס' רש/מק/943

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק- ללא הסכמת הבעלים

"נווה-גן - מבנן 2"

תכנית מפורטת לתכנית רש/446



1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רש/מק/943 תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק- ללא הסכמת הבעלים. "נווה-גן- מבנן 2". תכנית מפורטת לתכנית רש/446.
2. **מקום התכנית:** מחוז: תל אביב.
נפה: תל אביב יפו.
עיר: רמת השרון.
גוש: 6414
חלקות: 64-61, 40,39/1,38/4,38/1,30,29,27,26,21,14,13
3. **שטח התכנית:** 81.333 דונם.
4. **מסמכי התכנית:**
 - 4.1 7 דפי תוראות בכתב (להלן "תוראות התכנית").
 - 4.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
 - 4.3 נספח בינוי מנחה ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "נספח הבינוי").
 - 4.4 טבלאות איוון והקצאה.כל מסמך ממסמכי התכנית מחווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **גבולות ותחולות התכנית:** תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. **יוזם התכנית:** בעלי קרקע שונים בחלקה 40 ע"י אזורים בנין (1965) בע"מ, רוגובין-תדהר, אנקלביץ' משה.
7. **בעלי הקרקע:** שונים.
עיריית רמת השרון.
8. **עורך התכנית:** יוסף מיסטצ'קין – אדריכל ובונה ערים בע"מ.
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ
תובל 11, רמת גן 52522
טל: 6123040-03 פקס: 6123050-03
9. **מטרות התכנית:**

- 9.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א(א1), שינוי מערך המגרשים בין אזור המגורים לבין שטחי הציבור ללא שינוי בסה"כ שטחם.
- 9.2 שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) (4), קו בנין צידי 5 מ' בין מגרשי המגורים, ושינוי קו בנין קדמי במגרש 215 ל-5 מ'.
- 9.3 שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א) (5).
- 9.4 שינוי הוראות בדבר גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62 א(א) (7).
- 9.5 הוספת יחיד אחת, ללא תוספת שטחי בניה, ע"פ הוראות סעיף 62 א(א) (8).

10. זכויות בניה – מצב קיים :

מס' קומות מירבי	מס' יחיד	קווי בנייה			שטחי בניה				גודל מגרש מינימלי	ייעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש
					שרות		תכסית מכסימלית	עיקרי				
		חזית	צד	אחורי	מרחק לקרקע	מרחק לקרקע						
16	16 יחיד לדונם נטו	5	4	5	300%	35 מ"ר לכל יחיד	35%	120 מ"ר ממוצע ליחיד	2,000 מ"ר	מגורים מיוחד	40,667	13,14,21 26,27,29 30,38/1 38/4,39/1 61-64,40
	652				122,001	22,820		78,240			40,667	סה"כ
					144,821							

טבלת זכויות בנייה:

קווי בניין	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שרות מעל לקרקע במ"ר	שטח שרות מתחת לקרקע במ"ר	מס' קומות מקסי	קווי בניין		
							ק	צ	א
בתשריט	ג	4,000	6,000	3,000	4,000	3	כמסומן		
	גא	4,900	7,350	3,675	4,900	3			
	סה"כ	8,900	13,350	6,675	8,900				

הערות לטבלא:

1. על חלקה 2 אי' יבנה בית הספר עממי בצורת האות "ח" כמותם סגור, כולל מגרשי הספורט ומתקני הספורט, לכונן הפוך מחלקה 209 וזאת על מנת להפחית את מפלס הרעש.
12. **תנאים למתן היתר בנייה:**
 - 12.1 הכנת תוכנית בניוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ שלא יפחת מ-1,500, לאישור הוועדה המקומית.
 - 12.2 הגשת תכנית פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-1,500, כולל פרט חומרי גמר, ריהוט רחוב, כניסות ויצאות לחניונים וכד', לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תתואם עם תכנית הבניוי ועיצוב אדריכלי.
 - 12.3 לא יוצא היתר בנייה לבעל קרקע במגרשו החדש כל עוד לא נחרסו ופגו כל המבנים ו/או המחוברים הקיימים על חלקתו המקורית. הדבר יהול על כל בעל מגרש חדש בכל תחום התוכנית.
 - 12.4 תותר הוצאת היתר בנייה במגרש תמוס כתנאי שמקש היתר המציא לוועדה מסמכים המעידים על הוצאת היתר הבנייה במגרש רדוש לצורך פינוי ובתנאי נוסף, שבהיתר הבנייה יותנה פינוי המגרש והריסת המבנים ו/או המחוברים קודם תחילת ביצוע עבודות הבנייה.
 - 12.5 ביצוע תכנית הביוב וחמים בכל תחום התכנית.
 - 12.6 הגשת תכנית מפורטות של קווי אספקת מים, ביוב, ניקוי ושל התכנון הפנימי של הקווים לשכונה.
 - 12.7 הגשת תכנית מפורטות של מערכת הביוב והניקיון לרבות תחנות שאיבה, מערכת חולכה פנימית והקו המתחבר לתחנות השאיבה חקיימות, לאישור משרד הבריאות.
 - 12.8 במגרשים חדשים בהם קיימים מבנים ו/או מחוברים, יש להמציא התחייבויות הדדיות בין בעלי המגרשים להריסת המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 21. כבוי שהמגרש המתקבל יהיה זמין לבניה ועל-מנת שלא תהיה עילת תביעה כנגד העירייה. רשימת הפינויים תחא כדלקמן:
 - 12.8.1 בעלי חלקת מקור 13 אשר מקבלים זכויות במגרש 217 חדש ובמגרש 204 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 13.
 - 12.8.2 בעלי חלקת מקור 21 אשר מקבלים זכויות במגרש 213 חדש ובמגרש 214 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 21.
 - 12.8.3 בעלי חלקת מקור 26 אשר מקבלים זכויות במגרש 202 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 26.
 - 12.8.3 בעלי חלקת מקור 29 אשר מקבלים זכויות במגרש 202 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 29.
 - 12.8.4 בעלי חלקת מקור 30 אשר מקבלים זכויות במגרש 201 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 30.
 - 12.8.5 בעלי חלקת מקור 38 (חלקי) אשר מקבלים זכויות במגרש 215 חדש ובמגרש 210 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 38.

עמוד 4 מתוך 7

- 12.9.6 בעלי חלקת מקור 38 (חלקי) אשר מקבלים זכויות במגרש 215 חדש ובמגרש 210 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחברים שבחלקה 38.
- 12.9.7 בעלי חלקת מקור 40 אשר מקבלים זכויות במגרש 207 חדש, במגרש 208 חדש, במגרש 209 חדש, במגרש 211 חדש ובמגרש 212 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחברים שבחלקה 40.
- 12.9.7.1 בעלי חלקת מקור 40 מקבלים זכויות במגרש 207 חדש, במגרש 208 חדש, במגרש 209 חדש, במגרש 211 חדש ובמגרש 212 חדש המצויים כולם בתחומי חלקה 40.
- הבנייה במגרש 211 חדש שהינו תפוס, תהיה כפופה לפינוי מגרש 211 חדש והריסת המבנים שעליו. פינוי מגרש מס' 211 לא יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה במגרשים 207 חדש, 208 חדש, 209 חדש ו-212 חדש שהם מגרשים פנויים.
- 12.9.8 בעלי חלקה מקור 61 אשר מקבלים זכויות במגרש 203 חדש ובמגרש 205 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחברים שבחלקה 61.
- 12.9.9 בעלי חלקת מקור 64 אשר מקבלים זכויות במגרש 206 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחברים שבחלקה 64.
- 12.9.10 אם לאחר מתן היתר בנייה במגרש 209 יתברר כי קיימות מגבלות טכניות או תשתית או צנרת המונעות ביצוע היתר העירייה תפנה אותן לאלתר.
13. **שלבי ביצוע:**
על פי סעיף 14.4 בתקנון תכנית רש/446.
14. **איחוד וחלוקה:**
השטחים הכלולים בתכנית יאוחדו ויחולקו מחדש לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 ללא הסכמת בעלים ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על שם כל בעל רשום, לרבות חרשות המקומית, של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה הערוכה ע"י שמאי מוסמך והמהווה חלק ממסמכי התכנית.
15. **חוראות למרתפים:**
15.1 תותר הקמת עד 3 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במסגרת זכויות הבניה המותרות. יותר קו בניין אפס ("סי") לקומות מרתפים.
15.2 השימוש במרתפים יהיה:
בייעוד מגורים מיוחד – חניה לרכב פרטי לדירות ויתרת השטח, לאחסנה לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.
16. **משרד הבריאות:**
עפ"י סעיף 14.2 בתקנון תכנית רש/446.
17. **חוראות מיוחדות:**
הגבלת גובה
17.1.1 הגובה הכולל של הבניינים בתכנית זו, כולל אנטנות וכל ציוד אחר על הבניין, לרבות ציוד המשמש לבניה, לא יעלה על 85.8 מ' מעל פני הים.
17.1.2 אין לשנות את הגובה האמור בסעיף קטן א' אלא בתכנית בסמכות הוועדה המחוזית או בתכנית שאושרה ע"י נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית ומנהל התעופה האזרחית. יובהר, כי אין לאשר את הגובה האמור גם בהקלה.
- 17.2 **הגבלות לגבי גובה הבניינים באזור תבא**
17.2.1 לאורך הקו המחבר את הנקודות 117000/133187 ו-133185/170375 במסדרון ברוחב 16 מטר, מכל צד במגבלת גובה של 50.5 מ' מעפ"י בהתאם לתשריט.
18. **חומרי גמר ופיתוח:**
18.1 חיפוי המבנים והגדרות יהיה מחומרי גלם עמידים, יבשים וקשיחים. הגוון והחומר יאושרו ע"י אדריכל העיר.
18.2 כל הנחיות הבינוי והפיתוח יהיו בסמכות מהנדס העיר ובאישורו.

19. **תכנית ארכיטקטונית:**
 הוועדה המקומית תכין תכנית בינוי ועיצוב ארכיטקטוני לגבי בניה לאורך ציר הכביש של השכונה לבנייה סביב הככר הצבורים לבניית שטחי המסחר וכל מגרש אשר שטחו עולה על 3 דונם.
20. **מבנים קיימים:**
 לא תירשם חלקה על שם בעלה החדש אלא לאחר פינוי חלקתו הקודמת והריסת המבנים ו/או המחוברים הקיימים בה המיועדים להריסה.
21. **פיתוח תשתיות:**
 21.1 הוועדה המקומית תהיה רשאית מכוחה של התוכנית רש-446 להפקיע, לתפוס חזקה, לסלול דרכים ולבצע את כל התשתיות בשטח התוכנית.
 21.2 הוועדה המקומית רמת השרון ו/או עיריית רמת השרון יחרסו ויאטמו על חשבון את 2 הבארות בתחום התכנית, כולל פינוי הפסולת וזאת בד בבד עם התקנת מערכת מים חדשה.
22. **יחס התכנית לתכנית הראשית:**
 על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רש/446.
23. **מבנים להריסה:**
 כל המבנים הצבועים בצבע צהוב מיועדים להריסה ושיירי הפסולת יפוגו ע"י בעל הקרקע, מגיש הבקשה או חליפיהן.
24. **נספח בינוי:**
 נספח הבינוי המצורף לתכנית זו חינו מנחה בלבד, וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית, למעט בנושא מספר יח"ד, קווי הבנין וגובה הבניינים.
25. **זכות מעבר:**
 בכל מקום בתכנית בו יידרש, תותר כניסה לרכב למגרשי המגורים דרך השצ"פ הגובל להם, והכל בתיאום עם נספח התחבורה ובאישור אדריכל העיר.
26. **חזור 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 כלכלי, וזאת בהתאם לסעיף 69(12) בחוק התכנון והבנייה. חלוקת ההוצאות תהיה יחסית בהתאם לבעלות בשטחי החלקות.
 הוראה זו אינה סותרת את ההוראה בדבר החזר הוצאות כפי שמופיעה בתכנית רש/446 סעיף 17.

ברעלי לועזקי כטיף
אזרחים ומגורי ערים (1985) בע"מ
19. 07. 2004

עורכי התכנית

תדהר רוננין בע"מ

בעלי הקרקע

תדהר רוננין בע"מ

יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השני		
אישור תכנית מס' 98-71-02		
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית		
בישיבה מס' 2004/902 ביום 2.3.2004		
מחלקת	מחלקת	מחלקת
העיר	העיר	העיר
22/7/04		