

500 5712



מבוא - עקרונות תכנון לתכנית רש/מק/915

אזור התעשייה נוה-מגן מאופיין בזכויות בניה נמוכות ובמצב פיזי ירוד ביותר.

מטרת התכנית היא לאפשר הקמת מבנה אשר יקדם משמעותית את האזור, ללא צורך להמתין לתכנית כוללת למתחם אשר זמן הכנתה ואישורה עשוי להמשך שנים ארוכות.

התכנית מציעה להעביר את מרבית זכויות הבניה מחלקה 135 לחלקה 136, השייכים שניהם לאותם בעלים וחוכרים כדי לאפשר בנית מבנה בן 4 קומות בחלקה 136.

התכנית אינה מציעה שינוי יעודי הקרקע.

התכנית מרחיבה רצועת שצ"פ קיים על חלק מחלקה 135 המחברת בין רחוב הנצח לרחוב המסגר.

תכנית לכל המתחם נמצאת בשלבי תכנון ואישור סטטוטורי. התכנית מציעה טבעת תנועה תת קרקעית. תשריט הבינוי סעיפים 13 א' ו-ב' להוראות התכנית מאפשרים ביצוע דרך כזו בתחום התכנית. רצועת השצ"פ שמצפון לחלקה 135 הורחבה ע"מ לאפשר נגישות נוספת בעתיד לטבעת התנועה (התת-קרקעית).

יש לציין כי תכנית המתאר רש/210א' מייעדת להפקעה לצרכי דרך ושצ"פ ברחוב הנצח כ-41% משטח חלקה 135. כל חישובי זכויות הבניה בתכנית זו נעשו לאחר ההפקעה. מדובר בהפקעה שנעשתה לאחר הפקעות קודמות שנעשו על השטח החקלאי המקורי.

הקרקעי ישראל
מחוז ת"א
התקווה 116, תל-אביב
ק"ל, טלפון 03-5638111

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון

תכנית שנוי מתאר ומפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' רש/מק/915
שנוי לתכנית רש/210א'

הג. מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
י. ש. ת. תקווה 116, תל-אביב
טלפון 03-5638111

תאריך: ספט' 2000

נובמבר 2000

דצמבר 2000

ינואר 2001

אפריל 2001

מאי 2001

יולי 2001

אפריל 2003

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית שנוי מתאר מפורטת בסמכות ועדה מקומית מס' רש/מק/915

שנוי לתכנית רש/210 א'

ע"פ סעיפים 61 א (א) ו-62 א (א) (1)+(9), ע"פ תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

1. תחום התכנית:

גוש: 6552

חלקה: 136

חלקי חלקה: 135, 143, 142

2. מקום התכנית:

אזור התעשייה נוה-מגן, רמת השרון.

3. שטח התכנית:

4.134 דונם.

4. יוזם התכנית:

חב' השתתפויות בנכסים בע"מ, רח' בית-הדפוס 12, גבעת שאול, ירושלים
טל' 02-6550666.

5. בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל והמועצה המקומית רמת השרון.

6. עורך התכנית:

גבולי קורן אדריכלים ומתכנני ערים - רח' נחלת יצחק 28, ת"א
טל' 03-6090949.

7. מסמכי התכנית:

ינהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

יד פתח-תקווה 116, תל-אביב
7247 טלפון 03-5638111

א. 8 דפי הוראות בכתב.

ב. תשריט בקני"מ 1:500.

ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500, 1:250.

ד. נספח תנועה בקני"מ 1:250.

מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

8. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שנוי לתכנית רש/210 א.
בתחום התכנית חלות הוראות תכנית רש/781.
תכניות אלו נשארות בתוקף בכל הנוגע לכל הנושאים שלא שונו בהן לרבות יעודי הקרקע.

9. מטרות התכנית:

- א. העברת חלק מזכויות הבניה ממגרש 135 למגרש 136 ללא שינוי בזכויות הבניה הכוללות.
- ב. שינוי גובה הבניה ל-4 קומות במגרש 136.
- ג. שינוי בקוי בנין.
- ד. יעוד חלק משטחו של מגרש 135 לשצ"פ.

10. נספח הבינוי:

נספח הבינוי הוא נספח מנחה בלבד. מטרתו, להציג את הנפחים וקיבולות הבניה המתקבלים מהוראות התכנית ומהתשריט. ניתן לתכנן בינוי אחר ולאשרו במסגרת ההיתר המבוקש בדיון בועדה המקומית.
קוי בנין, מספר קומות וגובה מקסימלי יפורטו בסעיף 12 - טבלת מצב מוצע.

11. תכליות:

- א. אזור מלאכה ותעשייה קלה:
יתרו השימושים ע"פ תכנית רש/210 א.
- ב. שטח ציבורי פתוח:
השטח הציבורי הפתוח ישמש לגנון וניקוז, גינות משחקים, מעברים להולכי רגל וכו'.
- ג. דרכים:
השטח ישמש לדרכים, צמתים, כיכרות תנועה, מדרכות, שטחים מגוונים ומעבר תשתיות.

מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז ת"א

דרך פתח תקווה 116, תל-אביב

ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

אביב

03-5638111

gk8929

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א, תל-אביב
 דרך פתח-תקווה 216, טל-5638111
 ת.ד. 7246, טכניון

12. זכויות והוראות בניה:

זכויות והוראות הבניה יהיו ע"פ טבלת שטחים וזכויות בניה:

מצב קיים: זכויות בניה מאושרות ע"פ תכנית רש/210 א' ותכנית רש/781 (מרתפים).

הערות	קוי בנין במטר		תכנית	המאשרים במ"ר		תרגום הקפי הבניה				אחוזי בניה %		מקום	שטח חלקה במ"ר	סימון בתשריט	אזור	מס' חלקה
	א	צ		סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות	עיקרי	סה"כ	שרות					
7	משתוף	קיר	40%	758.4	758.4	80	בהתאם	40X2 = 80	מעל	948	סגול	מלאכה	135 (חלק)			
				1706.4	1706.4	180	הוועדה	90X2 = 180	מתחת	קלה						
7	משתוף	קיר	40%	1922.4	1922.4	80	בהתאם	40X2 = 80	מעל	2403	סגול	מלאכה	136			
				8650.8	8650.8	360	הוועדה	90X4 = 360	מתחת	קלה						
				סה"כ	2680.8											

זכויות הבניה המאושרות ע"פ תכנית מאושרת רש/210 א' תורגמו בטבלה לשטחים במ"ר - על-מנת שאפשר יהיה לנייד אותן ממגרש 135 למגרש 136 השונים בגודלם.

מצב מוצע

הערות	קוי בנין במטר			תכסית מירבית	גובה מקס'	מס' קומות	הקפי בניה במ"ר			מקום ביחס לקרקע	שטח חלקה	סימון בתשריט	אזור	מס' חלקה
	N	צ	ק				סה"כ	שרות	עיקרי					
	4	לפי תשריט	4	בתחום קוי בנין	4.5 מטר	1	200	100	100	מעל	821	סנול	מלאכה ותעשיה קלה	135 (חלק)
	4	3	4	בתחום קוי בנין	21 מטר	4	1477.8	1477.8	950	מתחת	2403	סנול	מלאכה ותעשיה קלה	136
				90		4	8650.8	8650.8		מתחת				
							סה"כ							
							2680.8							

בתוספת חדרי מכוניות, מתקני מיוזג אויר וחדרי יציאה לגג לפי הגדרתם בחוק התכנון והבניה.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז ת"א
 דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
 ת.ד. 7246, סלפון 03-5638111

13. תנועה וחניה :

א. הדרך שבתחום התכנית יכול שתהיה דרך תת-קרקעית עם זכות מעבר לרכב דרכה, ככל שתכנית מתאימה תאושר לכל המתחם. במקרה זה הדרך העכשווית תשמש להולכי רגל בלבד והכניסות למרתפים יהיו באמצעות המעבר התת-קרקעי בלבד.

ב. תקן החניה יהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתרים ופיתרון החניה יהיה בתחום כל מגרש בנפרד. יחד עם זאת במפלסים מתחת לדרך ניתן להקים חניות פרטיות לאחר הסכם בין המועצה המקומית, מנהל מקרקעי ישראל והחוכר.

14. מרתפים

תותר הקמת מרתף עליון בגובה של עד 6 מטרים נטו בכדי לאפשר פריקה וטעינה למשאיות, הקמת מתקני כפל חניה, מתקני מיזוג אויר וכד'. בקומת מרתף עליונה תותר הקמת שטחי אחסנה עד ל-50% משטח הקומה, שאר השטח בקומה זו ובשאר הקומות ישמש לחניה. בניית שטחי אחסנה מותרת בכך שכל מקומות החניה במגרש יהיו תת קרקעיים.

15. תנאים להיתר בניה :

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

ב. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה ע"פ המסומן בתשריט.

ג. תכנית כללית למתחם ביזמת מ.מ.י. נמצאת בשלבי תכנון. במסגרת התכנית מוצע כביש טבעת תת קרקעית מתחת לדרכים הקיימות. בתחום התכנית עובר חלק מדרך עתידית זו (מסומנת בחתך תשריט הבינוי). תאום של גבהי המרתפים במגרשים יערך בזמן הוצאת היתרי הבניה עם מהנדס המועצה המקומית רמת השרון או מי שיוסמך על ידו.

ד. תנאי להיתר בניה למבנה במגרש 135, תכנית שינוי מיתאר/מפורטת לכלל מיתחם התעשייה נוה מגן והשתתפות בניצוע כביש הטבעת

מזרחל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 03-5638111

התת-קרקעי, לפי חלקם היחסי של החוכרים בתכנית, ככל שזה יהיה חלק אינטגרלי מהתכנית שתאושר.
למרות האמור לעיל, הועדה המקומית רמת השרון תהיה רשאית להוציא היתר בניה במגרש 135 לאחר שתקבע ערבויות שיניחו דעתה להבטחת השתתפות בעלי המגרש בהוצאות ביצוע כניש הטבעת התת קרקעי.

16. הפקעות וצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל.
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל, והמיועדים לצרכי ציבור כנוכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז ת"א
דרך פתח-תקווה 116, תל-אביב
ת.ד. 7246, טלפון 05-5638111

אין לנו התנגדות עקרונית לחכמת, כתנאי שזו תהיה מחויבת עם
החתימתו הינה לש כי הכתוב בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
לפי החלטות או לכל כגון ענין אחר בשלל החלטות כל עוד לא
היה תכנית וכו' ש יכנסו תכנית מתאם זה, ואין החלטתנו זו
באה בלי תנאי כלל וזאת בטעם הנדון ו/או כל רשות
מוטב, ויש להוסיף כל דין.

למזון ה... ש... בהו כי אם... או ייעשה על ידינו הסכם
בין הנהגה... חתימת, אין ב... על החכמת הכרה או
החתימה בקיום... חתימה ו/או... וזוהנו לבטלו בגלל
הכרזת ע"מ... חתימה ו/או... חתימה ו/או... חתימה ו/או...
ע"מ... חתימה ו/או... חתימה ו/או... חתימה ו/או... חתימה ו/או...
שכן החתימה ניתנה אך ורק מנקודת מבט וחכמות.

מנהל מקרקעי ישראל
מזרח ת"א
פנימי 03-5638111
תל אביב

29.1.2004

גילי ט...
מחננת מאור...
ממיי מרז...
תחום

בעל הקרקע - מנהל מקרקעי ישראל

השתתפויות בנכסים בישראל בע"מ
REAL ESTATE PARTICIPATIONS IN ISRAEL LTD.
28/4/03

יזם התכנית - חב' השתתפויות בנכסים בע"מ
רח' בית הדפוס 12, קרית-שאול, ירושלים, טל' 02-6550666

גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448
טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703

27/4/03

עורך התכנית - גבולי קורן אדריכלים בע"מ
רח' נחלת יצחק 28, ת"א טל' 03-6090949

הועדה המקומית לבניה
אישור תכנית מס' 915 ק/ע'
הועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית
בשינוי מס' 2002098 במס' 21/7/2002
מנהל הועדה
יו"ר הועדה

הועדה המקומית לתכנון ובניה - רמת השרון