

תכנית מתאר ומפורטת מסי רש / 947 / מבנן 6
דף מסי 1 מתוך 5

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת-השרון

תכנית מתאר ומפורטת מסי רש / 947

שינוי לתכנית מתאר רש / 446 ותכנית מתאר רש / 210 / א'

איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מסי רש / 947 שינוי לתכנית מתאר רש / 446 ותכנית מתאר רש / 210 / א', איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
2. מסמכי התכנית:
א. תקנון הכולל 5 דפי הוראות.
ב. תשריט (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. התשריט הערוך בקנה מידה, 1:500, 1:5000.
ג. נספח בינוי (להלן: נספח הבינוי) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד. נספח הבינוי ערוך בקנה מידה 1:250, 1:500.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה וכוללים את חלקות 55-58 בגוש 6414 בפינת רחוב הפרחים ורחוב הבאר ברמת השרון.
4. שטח התכנית:
4.502 דונם.
5. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית וכוללים את חלקות 55-58 בגוש 6414 בפינת רחוב הפרחים ורחוב הבאר ברמת השרון.
6. גושים וחלקות:
גוש 6414 חלקות 55-58.
7. היוזם:
דוידזון אברהם, קלי יוסף, פינקלשטיין מיכל, דוידזון שרון, דולב איתי, שרעבי אביגיל, בנימיני יעקב, עבודי דליה, ארד דורון, שלומות אייל, ניסן מוריס.
8. בעלי הקרקע:
דוידזון אברהם, קלי יוסף, פינקלשטיין מיכל, דוידזון שרון, דולב איתי, שרעבי אביגיל, בנימיני יעקב, עבודי דליה, ארד דורון, שלומות אייל, ניסן מוריס.
9. עורך התכנית:
ד. מורן – י.דיק, אדריכלים, רח' היצירה 12 רמת-גן, טל: (03)6136030
ע"י אדרי' דני מורן.

תכנית מתאר ומפורטת מס' רש / 947 / מבנן 6
דף מס' 2 מתוך 5

10. מטרת התכנית:

לשנות את הוראות תכנית רש / 446 (להלן: התכנית הראשית) בכל הנוגע לחלקות הכלולות בתכנית כלהלן:

- א. איחוד וחלוקה חדשה של השטח הכלול בגבולות התכנית בהסכמת בעלים על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
- ב. שינוי אזור המגורים מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים מיוחד.
- ג. קביעת הוראות לבניה באזור המגורים – לבניית מבנה בגובה 7 קומות מעל קומת עמודים ובו 36 יח"ד.
- ד. הגדלת השטח המיועד לבניני ציבור.

11. יחס לתכניות מתאר ומפורטות בתוקף:

הוראות תכניות מתאר ומפורטות החלות על השטחים הכלולים בגבולות התכנית, אשר קיבלו תוקף לפני אישורה של תכנית זו, יושארו בעינם למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.

12. הוראות התכנית:

א. שימושים ותכליות:

(1) **מגורים מיוחד:**
באזור המסומן בתשריט כאזור מגורים מיוחד, הצבוע בצבע כתום, מותר יהיה לבנות בנין מגורים בגובה שלא יעלה על 7 קומות מעל קומת עמודים / קרקע, ו-3 קומות מרתף, בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה ובסעיף הוראות הבניה שלהלן.

(2) **שטח לבניני ציבור:**
האזור המסומן בתשריט כשטח לבניני ציבור, הצבוע בצבע חום, מיועד לבניני ציבור. מותר יהיה לבנות בו בניני ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת או בריאות, בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבניה ובסעיף הוראות הבניה שלהלן.

(3) **דרך קיימת או מאושרת:**
האזור המסומן בתשריט כדרך קיימת או מאושרת, הצבוע בחום בהיר, מיועד לשמש כדרך לשימוש הציבור וניתן יהיה לסלול בו דרכים, מדרכות, חנייה ציבורית ונטיעות. באזור זה תיאסר בניה למעט בניה הכרוכה במתקנים טכניים תת-קרקעיים לתשתיות ציבוריות של חשמל, ביוב, מים, תקשורת וכיו"ב.

מאשרת

תכנית מתאר ומפורטת מסי רש / 947 / מבן 6

דף מסי 3 מתוך 5

ב. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב קיים

| אזור | מספרי מגרשים | שטח מגרשים במ"ר | שטחים עיקריים במ"ר | | שטחי שירות במ"ר | | קוי בנין ב- מ' | | | מספר יח"ד | מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | הערות |
|------|--------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|------|-------|-----------|--|-------|
| | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | קדמי | צדדי | אחורי | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------|---------|------|----------|---|---------|---|---|---|----|---|--|
| | 601-602 | 2905 | 145 מ"ר | 0 | 50 מ"ר | 5 | 3 | 5 | 12 | 2 | |
| | | | ליח"ד | | ליח"ד | | | | | | |
| | ה | 800 | 1743 מ"ר | | 600 מ"ר | | 5 | 5 | 0 | 3 | |
| שטח לבנין ציבור | | | 1200 | 0 | 600 | 5 | 5 | 5 | | | |
| | | | | | 800 | | | | | | |

הערות:

א. זכויות הבניה בהתאם לתכנית רש / 446 שצוינו באחוזים משטח המגרש כפי שהן באות לידי ביטוי במ"ר.

ג. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| אזור | מספרי מגרשים | שטח מגרשים במ"ר | שטחים עיקריים במ"ר | | שטחי שירות במ"ר | | קוי בנין ב- מ' | | | מספר יח"ד | מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | תכנית |
|------|--------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|------|-------|-----------|--|-------|
| | | | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין | מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין | קדמי | צדדי | אחורי | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|-----|------|------|---|------|------|----------------------|----|--------------------------------|---|---|-----------------|
| | 600 | 2251 | 4320 | 0 | 1620 | 4502 | בהתאם למסומן בתשריט. | 36 | 7 ק' / | 0 | 3 | 40% משטח המגרש. |
| | | | | | | | | | קרקע / עמודים, ומתקנים טכניים. | | | |
| שטח לבנין ציבור | ה | 1451 | 2181 | 0 | 1090 | 1454 | | | 50% משטח המגרש | | | |

הערות:

א. תכנית הקרקע - הנה סך כל השטח העיקרי והשרות גם יחד הבנויים בקומה כלשהיא מקומות הבניין, מעל מפלס הכניסה הקובעת לבנין.

ב. במגרש המגורים המיוחד מותר יהיה לבנות יחידות דיור בקומת הקרקע / עמודים מתוך סה"כ יחידות הדיור המותרות במגרש.

תכנית מתאר ומפורטת מסי רש / 947 / מבנן 6
דף מסי 4 מתוך 5

ד. נספח בינוי:

.13

בנספח הבינוי מסומנת תנוחת מבנה במגרש המגורים המיוחד. סימון זה אינו מחייב למעט:

1. הגובה המירבי.
2. קווי הבניין המסומנים.
3. איזור הכניסה לחניה.

הועדה המקומית תאשר בהיתר הבניה את צורתו ומיקומו של המבנה.

ה. מרתפים:

- 1) באזור המגורים מותר יהיה לבנות עד 3 קומות מרתף לחנייה ומחסני דיירים בגודל שלא יעלה על 6 מ"ר ליחידת דיור.
- 2) קווי הבניין למרתפים יהיו גבולות המגרש.
- 3) שטחו של המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.

ו. תכנית בינוי ופיתוח:

היתרי הבניה יכללו תכנית בינוי ופיתוח שתוכן על רקע תכנית מדידה בקנה מידה שלא יפחת מ- 1:250 ותכלול:

- 1) העמדת המבנים, הדרכים, החניות, השבילים והרחבות, אופן הגיוון, פירוט המתקנים ההנדסיים, סימון ופירוט הטיפול בהפרשי הגובה בין המגרש למגרשים השכנים ובין המגרש לדרכים הציבוריות.
- 2) סימון שבילי גישה, מערכות מתקני תשתיות להספקת מים, לטיפול וסילוק שפכים, לסילוק פסולת, לאנרגיה, תקשורת וכיו"ב, ואופן ניקוז המגרשים.

ז. איחוד וחלוקה:

השטחים הכלולים בתכנית והמסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש יירשמו ע"ש הבעלים ע"פ הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

ח. חנייה:

- 1) מגורים: תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה ולא יפחת מ- 2 מקומות חנייה ליחידת דיור. כל מקומות החניה יהיו תת-קרקעיים.
- 2) שטח לבניני ציבור: תקן החנייה יהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בבניה.

היטל השבחה יגבה כחוק.

היטל
השבחה:

.14

א. חדר טרנספורמציה:

תשתיות:

.15

חדר טרנספורמציה ימצא בתוך הבניין בקומת הקרקע או במרתף תת-קרקעי

תכנית מתאר ומפורטת מס' רש / 947 / מבן 6

דף מס' 5 מתוך 5

או במבנה נפרד בתאום ובאישור חברת החשמל. שטחי חדר הטרנספורמציה שיידרשו על ידי חברת החשמל יתווספו לשטחי הבניה המותרים.

ב. מים:

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. ניקוז:

הבקשה להיתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתבטיח שטח לניקוז לפי שביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ד. ביוב:

חיבור המגרש למערכות הביוב של הישוב, תתוכנן ותבוצע באישור מהנדס הועדה המקומית, ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור יופקעו או יופרשו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לכל דין.

16. רישום שטחים
ציבוריים:

17. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 947
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.5.05 לאשר את התכנית.
נשמח אורון
יו"ר הועדה המחוזית

חתימת עורך התכנית:

ד. מורן - י. דיק - אדריכלים, על ידי דני מורן

חתימת יוזם התכנית:

דוידזון אברהם קלי יוסף פינקלשטיין מיכל דוידזון שרון
דולב איתן שרעבי אביגיל ארד דורון שלומות אייל ניסן מוריס
עבודי דליה

חתימת בעלי הקרקע:

דוידזון אברהם קלי יוסף פינקלשטיין מיכל דוידזון שרון
דולב איתן שרעבי אביגיל ארד דורון שלומות אייל ניסן מוריס
עבודי דליה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מרחב רמת השרון
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 947
החליטה - להעביר ל
בשיבה מס' 200505 מיום 30.5.05
חתימה
מהנדס הועדה
הועדה המקומית לתכנון
ובניה מרחב רמת השרון

חתימת הועדה המקומית

חתימת הועדה המחוזית:

RECEIVED
MAY 15 1964
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C. 20250