

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת מס' רש/מק/998

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

"נוה-גן - מבנן 3"

תכנית מפורטת לתכנית רש/446

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' רש/מק/998 תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק - ללא הסכמת הבעלים. "נווה-גן- מבנן 3". תכנית מפורטת לתכנית רש/446.
2. מקום התכנית: מחוז: תל אביב.
נפה: תל אביב יפו.
עיר: רמת-השרון.
גוש: 6414.
חלקות: 16-20, 38/3, 39/2, 48-50.
3. שטח התכנית: 51.084 דונם.
4. מסמכי התכנית:
- 4.1 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות 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 נספח מבנים להריסה ערוך בקני"מ 1:1250.
 - 4.5 טבלאות איזון והקצאה.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. גבולות ותחולות התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. יוזם התכנית: עמי גיא רחוב הגנים 7 קריית שאול, טל: 6493316-03 פקס' 6470250-03 גיא חרות רחוב הברוש 16 הוד השרון, טל: 7434424-09 פקס' 7434405-09
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

מטרות התכנית:

- 9.1 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62 א (א)(1), 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).
- 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 הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62 א'(א)(2).

10. זכויות בניה - מצב קיים:

מס' קומות מירבי	מס' יח"ד	קווי בנייה			שטחי בניה				גודל מגרש מינימלי	ייעוד הקרקע	שטח המגרש	מס' מגרש
					שרות		תכסית מכסימלית	עיקרי				
		מתחת לקרקע	מעל הקרקע	חזית	צד	אחורי						
16	16 יח"ד לדונם נטו	5	4	5	300%	35 מ"ר לכל יח"ד	35%	120 מ"ר ממוצע ליח"ד	2000 מ"ר	מגורים מיוחד	25,542	50-48 39/2 38/2 16-20
	409				76,626	14,315		49,080			25,542	סה"כ
					90,941							

הוראות התכנית:
 11.1 אזור מגורים מיוחד : מיועד למגורים.
 טבלת שטחי בניה :

קווי בנין	מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שטח בניה עיקרי למגרש במ"ר	שטח שרות במ"ר מעל הקרקע	שטח שרות מתחת לקרקע במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	קווי בנין		
								ק	צ	א
3	5	5	16	28	5,238	980	3,346	1,746	301	
			16	24	4,497	840	2,868	1,499	302	
			16	32	6,000	1,120	3,824	2,000	303	
			16	47	8,919	1,645	5,617	2,973	304	
			16	38	7,158	1,330	4,589	2,386	305	
			12	37	6,915	1,295	4,727	2,305	306	
			12	23	4,302	805	2,808	1,434	307	
			12	30	5,700	1,050	3,552	1,900	308	
			12	20	3,750	700	2,414	1,250	309	
			12	25	4,599	875	2,992	1,533	310	
			12	33	6,099	1,155	3,823	2,033	311	
			12	32	5,949	1,120	3,787	1,983	312	
			12	40	7,500	1,400	4,733	2,500	313	
			409	76,626	14,315	49,080	25,542	סה"כ		
			90,941							

- הערות לטבלה:
1. תותר העברת יח"ד וזכויות בנייה ממגרש למגרש באותה בעלות ובתנאי שסך כל יחידות הדיור וסך שטחי הבניה במגרשים לא ישתנו.
 2. גודל מגרש מינימלי יהיה 1,250 מ"ר.
 3. תותר העברת שטחי שירות מתחת לפני הקרקע אל מעל מפלס פני הקרקע בשיעור של עד 200 מ"ר.

טבלת זכויות בניה:

קוי בנין	מס' קומות מקסי'	שטח שרות במ"ר מתחת לקרקע	שטח שרות במ"ר מעל הקרקע	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש במ"ר	ננס' מגרש	קוי בנין		
							א	צ	ק
כמסומן בנספח הבינוי המנחה.	3	3,500	0,450	0,900	3,500	3א'			
	3	0,600	2,625	5,250	0,600	ו'			
		4,100	3,075	6,150	4,100	סה"כ			

תנאים למתן היתר בנייה:

- 12.1 הכנת תוכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, לאישור הוועדה המקומית.
- 12.2 הגשת תכנית פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, כולל פרוט חומרי גמר, ריהוט רחוב, כניסות ויציאות לחניונים וכד', לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תתואם עם תכנית הבינוי ועיצוב אדריכלי.
- 12.3 לא יוצא היתר בנייה לבעל קרקע במגרשו החדש כל עוד לא נהרסו ופנו כל המבנים ו/או המחוברים הקיימים על חלקתו המקורית. הדבר יחול על כל בעל מגרש חדש בכל תחום התוכנית, לרבות מבנים שלא סומנו בנספח מבנים להריסה.
- 12.4 תותר הוצאת היתר בנייה במגרש תפוס בתנאי שמבקש ההיתר המציא לוועדה מסמכים המעידים כי הוצאת היתר הבנייה במגרש דרושה לצורך פינוי ובתנאי נוסף, שבהיתר הבנייה יותנה פינוי המגרש והריסת המבנים ו/או המחוברים קודם תחילת ביצוע עבודות הבנייה.
- 12.5 ביצוע תכנית הביוב והמים בכל תחום התכנית.
- 12.6 מסירת כתב שיפוי לוועדה בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965 וכן בגין תביעות בקשר למבנים תפוסים המיועדים להריסה.
- 12.7 הגשת תכניות מפורטות של קווי אספקת מים, ביוב, ניקוז ושל התכנון הפנימי של הקווים לשכונה.
- 12.8 הגשת תכניות מפורטות של מערכת הביוב והניקוז לרבות תחנות שאיבה, מערכת הולכה פנימית והקו המתחבר לתחנות השאיבה הקיימות, לאישור משרד הבריאות.
- 12.9 במגרשים חדשים בהם קיימים מבנים ו/או מחוברים, יש להמציא התחייבויות הדדיות בין בעלי המגרשים להריסת המבנים טרם הוצאת היתר הבניה הראשון לפי תכנית זו, בכדי שהמגרש המתקבל יהיה זמין לבניה ועל-מנת שלא תהיה עלות תביעה כנגד העירייה. רשימת הפינויים תהא כדלקמן:
- 12.9.1 בעלי חלקת מקור 16 אשר מקבלים זכויות במגרש 305 חדש, במגרש 307 חדש ובמגרש 311 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 16.
- 12.9.2 בעלי חלקת מקור 17 אשר מקבלים זכויות במגרש 305 חדש, במגרש 308 חדש, במגרש 309 חדש ובמגרש 311 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 17.
- 12.9.3 בעלי חלקת מקור 18 אשר מקבלים זכויות במגרש 306 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 18.
- 12.9.4 בעלי חלקת מקור 19 אשר מקבלים זכויות במגרש 304 חדש ובמגרש 305 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 19.
- 12.9.5 בעלי חלקת מקור 20 אשר מקבלים זכויות במגרש 302 חדש ובמגרש 303 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 20.
- 12.9.6 בעלי חלקת מקור 48 אשר מקבלים זכויות במגרש 312 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 48.
- 12.9.7 בעלי חלקת מקור 50 אשר מקבלים זכויות במגרש 310 חדש יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 50.

13. שלבי ביצוע: ע"פ 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 הרשות המקומית, של קרקע בתחום השטח המיועד לאיחוד וחלוקה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה הערוכה ע"י שמאי מוסמך והמהווה חלק ממסמכי התכנית.
15. הוראות למרתפים:
 15.1 תותר הקמת עד 3 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין במסגרת זכויות הבניה המותרות. יותר קו בניין אפס ("0") לקומת מרתפים
 15.2 השימוש במרתפים יהיה:
 בייעוד מגורים מיוחד – חניה לרכב פרטי לדירות ויתרת השטח, לאחסנה לדירות המגורים וכל ייעוד אחר המוגדר כיייעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבניה.
16. תנאי משרד הבריאות: ע"פ סעיף 14.2 בתקנון תכנית רש/446.
17. תנאי משרד הביטחון:
 17.1 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 הבא
 לאורך הקו המחבר את הנקודות 133187/117000 ו-133185/170375 במסדרון ברוחב 16 מטר, מכל צד במגבלת גובה של 50.5 מ' מעפיה"י בהתאם לתשריט.
18. חומרי גמר:
 18.1 חיפוי המבנים והגדרות יהיו 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. מבני ציבור:
 על חלקה ישנה 14, 16 יבנה בית הספר עממי בצורת האות "ח" כמתחם סגור, כולל מגרשי הספורט ומתקני הספורט, לכוון הפוך מחלקה 209 וזאת על מנת להפחית את מפלס הרעש.
21. מבנים קיימים:
 לא תירשם חלקה על שם בעלה החדש אלא לאחר פינוי חלקתו הקודמת והריסת המבנים ו/או המחוברים הקיימים בה המיועדים להריסה.
22. פיתוח תשתיות:

הוועדה המקומית תהיה רשאית מכוחה של התוכנית רש-446 להפקיע, לתפוס חזקה, לסלול דרכים ולבצע את כל התשתיות בשטח התוכנית.

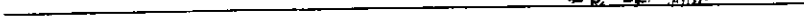
23. **יחס התכנית לתכנית הראשית:**
על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רש/446.
24. **מבנים להריסה:**
כל המבנים המיועדים להריסה בכפוף לסעיף 12.3 יהרסו ושיירי הפסולת יפוננו ע"י בעל הקרקע, מגיש הבקשה או חליפיהן.
25. **נספח בינוי:**
נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הנו מנחה בלבד, וניתן לשינוי באישור הוועדה המקומית, למעט בנושא מסי יח"ד, קווי הבניין וגובה הבניינים.
26. **זכויות מעבר:**
בכל מקום בתכנית בו יידרש, תותר כניסה לרכב למגרשי המגורים דרך השצ"פ הגובל להם, והכל בתיאום עם נספח התחבורה ובאישור אדריכל העיר.
27. **החזר 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.

28. **חתימות:**

ברעלי להקדי כספר
תקציבית ומי ש... (2007)

28 02 2007

עורכי התכנית



[Handwritten signature]

בעלי הקרקע

[Handwritten signature]

יוזם התכנית

ועד פיקוח
מיום 12.2.07

הועדה המקומית להגנת
 אישור תכנית מס' 992
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיעור מס' 267.05 ביום 20.02.07
 מנהל הועדה
 יו"ר הועדה