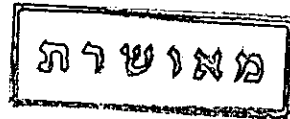


הוועדד המקומית לתיכנון ובנייה
מרחב רמת השרון

נה בהוכינה מתאר/מפורטת מס' 15
המליצה - להעברה ל ועדה מקומית
ישיבה מס' 15
תזכיר 15
הועדה המקומית להיתוך
ובניה מרחב רמת השרון

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' רש / 819 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 210 א' ולתכנית רש / 392 / 2.
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' – הוראות לתכנית (התקנון).
מסמך ב' – תשריט ייעודי קרקע מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1: 500.
מסמך ג' – נספח בינוי בקני"מ 1: 500.
מסמך ד' – נספח תנועה (משותף עם תכנית רש / 647 / 1).
3. תשריט:
התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול בתשריט.
5. שטח התכנית:
21,010 מ"ר
6. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
7. המקום:
רמת השרון, בין הרחובות יבנה בצפון ואוסישקין במזרח.
8. גושים וחלקות:

גוש 6416	חלקה 1 שחולקה לחלקות 365-402 כרשום אצל מודד המרחב במפה 3092/2007 מתאריך 02/09/2007
	חלקות ארעיות: 402-409, 411-428, 430-433, 438-440.
גוש 6545	ח"ח 9
גוש 6546	חלקה: 349, 371, ח"ח 348.
9. היוזם ומגיש התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל מחוז תל אביב – דרך פתח תקווה 116, ת"א.
10. בעלי הקרקע:
מנהל מקרקעי ישראל.
11. עורך התכנית:
סלו הרשמן – אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב לואי מרשל 33 ת"א, 5444778/9-03



12. מטרת התכנית:

- א. שינוי יעוד, בקטע מהתכנית, מאזור "מגורים א' מיוחד" לאזור "מגורים ג'" ושפ"פ, מאזור "לבנייני ציבור" לאזור "מגורים ה' מיוחד" ושפ"פ, תכנית המכילה 230 יח"ד בבנייני קומות מ - 7 ועד 14 קומות וקומת מרתף.
- ב. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- ג. קביעת אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים ושטח לחניה בשב"צ.
- ד. שינויים במערכת הדרכים והחניות הציבוריות.
- ה. קביעת אזור לאיחוד וחלוקה.

13. יחס לתוכניות מאושרות:

- א. בתחום תכנית זו יחולו הוראות תכנית מתאר רמת - השרון מס' 210 א' על תיקוניה (להלן התכנית הראשית).
- ב. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, תקבענה הוראות תכנית זו.

14. תכליות ושימושים:

בשטח התכנית יותרו התכליות והשימושים על פי סווג האזורים כדלקמן:

14.1 באזורי מגורים:

- א. בנייני מגורים.
- ב. באזורי מגורים ג' ו - "ה" - מיוחד" תותר בנוסף לאמור לעיל, גם הקמת בריכות ומועדוני בריאות לשימוש דיירי הבניין בלבד.
- 14.2 במגרשים 102 103 שייעודם שצ"פ לא תותר כל בניה. המגרשים מיועדים לגינון בלבד.
- 14.3 במגרשים 119c, 121b, 124b, שייעודם שפ"פ, לא תותר כל בניה, למעט חניון תת קרקעי לדיירי הבית, ומעליו אפשרות לגינון והתקנת מתקני גן.

רישום ופיתוח שטחים אלו ראה סעיף 24 להלן.

מאושרת

בנוסף למצוין בשטחים העיקריים לעיל תותר הקמת חדר יציאה לגג מהדירה שמתחת לגג בשטח של 23 מ"ר. (**)

(***). תותר הקמת מתקנים טכניים במרתף בשטח מרבי של 20% משטח המרתף.

15. קווי בניין:
 א. קווי בניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ונספח הבינוי-מסמך ג' ".
 ב. קווי בניין למרתף עד גבול המגרש.
 ג. במגרש 119 (119b, 119a) ישמר מרחק מחייב של 8 מ' בין הבניינים.
16. היטל השבחה:
 ישולם בהתאם לחוק.
17. הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:
 מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון ובניה יוחזרו לרשות מקומית ע"פ נוהלי מנהל מקרקעי ישראל, מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה.
18. חניה:
 א. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתר.
 ב. החניה תהיה בתחומי המגרש. ניתן להקים מרתף עד גבול המגרש כולל השטח הפרטי הפתוח.
 ג. לא תותר גישה לחניה מדרך יבנה.
 ד. השימושים במגרש 308 המיועד לשב"צ יהיו מקומות חניה הדרושים לבית הספר הקיים והמוצע.
19. ניקוז, ביוב ואספקת מים:
 א. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות. כל חוכר ובא כוחו, חייבים, לקבלת הודעה שנמסרה לו חודש ימים מראש מטעם הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר רמת השרון, לתת זכות מעבר להנחת צינורות הביוב והניקוז בסביבה. כל חוכר כנ"ל יהיה אחראי למניעת כל פעולה העלולה להזיק לצינורות הנ"ל ולכל נזק שיגרם להם בשטח אדמותיו, כתוצאה מכך.
 ב. אספקת מים תהיה ע"י מפעל המים של המועצה המקומית רמת השרון.
20. קווי חשמל:
 תשתית החשמל תהיה תת-קרקעית.
21. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. תנאי להיתר בניה, אישור תשריט לאיחוד וחלוקה בהסכמה או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה בסמכות ועדה מקומית.

ב. מגרש 119(a+b):

לא יינתן היתר בניה למגורים שבמגרשים 119a ו- 119b עד אשר יוקצו ויוכשרו כל מקומות החנייה הנחוצים עפ"י התקן לצורך בית הספר הקיים והמוצע.

ג. הבטחת ביצוע השצ"פ:

לא יוצאו היתרי בניה לפני הבטחת ביצוע של השצ"פ המוצע בתחום תכנית רש/ 647/1.

ד. נספח בינוי וקווי בניין:

נספח בינוי- "מסמך ג' " מחייב מבחינת קווי בניין וגובה הבניינים.

ה. היתר בניה ל- 100 יח"ד ראשונות:

תנאי להיתר בניה ל- 100 יח"ד הראשונות בכל מתחם, יהיה תאום בין עיריית הרצליה ועיריית רמה"ש בנושא הסדרי תנועה, לגבי שלושת הצמתים המתחברים להרצליה ואישור משרד התחבורה לכך.

ו. תנאי לאכלוס:

תנאי לאכלוס – טופס 4 יהיה ביצע בפועל של הסדרי התנועה כך שיאפשרו פניות לכל הכוונים.
סטייה מהוראות אלה תהווה סטייה ניכרת.

ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי למתחם בו

מבוקש ההיתר, לאישורה של הועדה המקומית.

התכנית תוגש בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה עדכנית ותכלול בין היתר:

התכנית תפרט את כל מפלסי הפיתוח, מרכיבי התשתית התת קרקעית והעל קרקעית, מיקום ועיצוב שבילים להלכי רגל, חניות לרכב שע"פ, נספח תנועה של מהנדס התנועה, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז, חשמל ותקשורת, גדרות וקירות תומכים, ריהוט רחוב, תאורה, גינון ומערכות השקיה וכו'.
כמו כן תכלול התכנית את כל המרכיבים הבאים:

1. פירוט מלא של חומרי גימור הבניינים לרבות גימור הגגות.

2. פתרונות להסתרת כביסה.

3. פתרון ארכיטקטוני למתקני אנרגיה סולארית.

4. פתרון ארכיטקטוני לשילוב מתקני מיזוג אויר בקירות מבנים.

5. פתרון ארכיטקטוני למיקום אנטנות רדיו וטלוויזיה.

6. פיתוח מדרכה, השצ"פ והשבילים הגובלים בין אם הינם בבעלות העירייה או הופקעו ממבקש ההיתר.
 7. פיתוח גנני לרדות מערכת השקיה, שתילה ונטיעה בשטח פרטי וציבורי.
 8. גידור ופיתוח השטח יבוצע בתיאום עם המתכנן הפיזי של הדרכים.
 9. פתרונות לחניה לרבות פרט קירוי, אוורור, תאורה ושילוט חניה.
 10. פתרונות לסילוק אשפה.
 11. גימור הקשור בשלבויות הבניה.
- ח. היתרי בניה יותנו בהריסת ופינוי המבנים במגרש הנוגדים תכנית זו. למעט מגרשים 60, 61, 62. ההריסה והפינוי יחולו על מבקש ההיתר.
- ט. לקבלת היתר בניה, המבקשים יגישו נוהל אחזקה שוטף של הנכס, כשהוא מאושר ע"י מהנדס העיר.

מזגנים

1. בכל דירה יותקנו סידורים (צנרת חשמל ואינסטלציה לניקוז ללא חוט ושקע) למיזוג אויר.
 2. מיקום מתקני מיזוג אויר ו/או מזגנים ייקבע כך שפליטת אויר חם ו/או מי ניקוז על ידם לא יפריעו לציבור.
- יא. הועדה המקומית רשאית שלא להוציא אישור לאכלוס המגרש אלא אם כן הסתיימו עבודות התשתית לפיתוח נוף הכלולות בתכנית הפיתוח והבינוי לביצוע באותו המגרש או שהעובדות הנ"ל הגיעו לשלב המשביע את רצונו של מהנדס העיר.

הערה:

כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים. כל מערכות הצנרת לסוגיה לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיוב יהיו מוסתרים ולא יראו.

נספח בינוי: 22.

נספח הבינוי-"מסמך ג' " הוא מנחה, עם זאת, מחייב נספח הבינוי לעניין קווי הבניין ומספר הקומות.

רישום השטחים הפרטיים ואחזקתם: 23.

השטחים הפרטיים הפתוחים (ה-שפ"פ) ירשמו ע"ש בעלי המגרשים הגובלים.

מגרש 119c שייעודו שפ"פ - ירשם ע"ד בעלי מגרשים 119a ו- 119b.

מגרש 121b שייעודו שפ"פ - ירשם ע"ש בעלי המגרש 121a.

מגרש 124b שיעודו שפ"פ - ירשם ע"ש בעלי מגרש 124a.

הפיתוח והטיפול בשטחים אלה (שפ"פים) יעשה על ידי בעלי המגרשים שעליהם נרשמו.

24. קרקע משלימה:

השטחים המסומנים בצלבים אלכסוניים שחורים מהווים שטח להשלמה.

25. כל תכנית שחלה באזור מגורים ג' לפני תכנית זאת תישאר בתוקף עד לקבלת היתר בניה למימוש הזכויות שבתכנית זו.

26. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.