

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/מק/1072

שם תוכנית: מתחם אלון מגרש 400

מחוז: תל אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת השרון
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התוכנית היא הסדרת נגישות לבי"ס אלון ע"י הפקעה לנתיב האצה ומפרץ חניה. ובנוסף שינוי קווי בנין במגרשים 119A, 119B על מנת לאפשר גמישות תכנונית עקב הקטנת המגרש ע"י ההפקעה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם אלון מגרש 400	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
רש/מק/1072	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
3.905 דונם		1.3 מהדורות	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מספר מהדורה בשלב 1	
20/03/11	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מקומית			
62 א(א) סעיף קטן (2), (3), (4) (5)	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון**

קואורדינטה X 185500
קואורדינטה Y 673000

1.5.2 תיאור מקום
מגרש סמוך לבי"ס אלון בין רחוב יבנה מצפון לרחוב אושיסקין ממזרח**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת השרון**

התייחסות לתחום הרשות
נפה תל אביב-יפו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת השרון

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6416	לא מוסדר	חלק		400

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים ל.ר.

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/819	119a, 119b, 119c

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל.ר.**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רש/819	• שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית רש/819 ממשיכות לחול		23/5/08
רש/997	• כפיפות	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית רש/997. הוראות תוכנית רש/997 תחולנה על תוכנית זו.	5621	30/01/07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אילן פריץ	20/03/11		12			מחייב	הוראות התוכנית
		אילן פריץ	20/03/11	1			1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		דני פוכס	20/03/11	1			1:250	מחייב	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על השתויטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית											
גוש/תלקח(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		5401784-03		5483877-03	41 שד' ביאליק רמת רמת השרון		רשות מקומית עיריית רמת השרון				

יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				מונחם בגין 125 ת"א		רשות מקומית ממויי				בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זרות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
mail@api.co.il	035254502		036212000	6 דרך בן צבי 84 ק.פ. ת"א		א.פ. אדריכלות בע"מ	37432	054581814	אילן פרץ	אדריכל
dan@dgsh.co.il	037554433		037554444	בן גוריון 2 רמת גן		דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	6238		דני פוכס	יועץ תנועה
ddc_il@yahoo.com	03-9417013		03-9417011	הרחוב 12 ראשלים		דיאמנט לינדמן - מדידות בע"מ	497		מאיר לינדמן	מודד

20.03.2011

תכנית הוראות מעודכנת לילולי 2009

עמוד 6 מתוך 12

1.9 הגדרות בתוכנית לא רלוונטי

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת נתיב האצה ומפרץ חניה לאוטובוסים על חשבון מגרש המגורים, והרחבת תחום הבניה ע"י שינוי קווי בנין במגרשי המגורים, ללא שינוי בזכויות הבניה וע"פ האמור בתוכנית רש/819.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1 קביעת מפרץ חניה לכלי רכב כולל אוטובוסים)
2. שינוי קוי בנין במגרשי המגורים

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	3.905 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
ע"פ תוכנית רש/819				ל.ר.	מ"ר	מגורים
				ל.ר.	מס' יח"ד	מגורים
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	דיוור מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1,2	מגורים ד'
		40,41	שפ"פ
		30	שצ"פ
		20	דלד מוצעת
		10	דלד מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		יעוד	אחוזים	מצב מאושר	
מ"ר	מ"ר			מ"ר	יעוד
-	-	מגורים ה' מיוחד	56.08%	2,190	מגורים ה' מיוחד
52.80%	2,062	מגורים ד'	-	-	מגורים ד'
9.83%	384	שפ"פ	10.50%	410	שפ"פ
15.72%	614	שצ"פ	16.39%	640	שצ"פ
4.33%	169	דרך מוצעת	-	-	דרך מוצעת
17.32%	676	דרך מאושרת	17.03%	665	דרך מאושרת
100%	3,905	סה"כ	100%	3,905	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ד'	4.1
שימושים	4.1.1
ללא שינוי מתבי"ע רש/819	.א
הוראות	4.1.2
ללא שינוי מתבי"ע רש/819	.א
יותר ניוד זכויות בניה ויח"ד ממגרש למגרש, ובלבד שלא יעלה על הגובה המותר בתבי"ע רש/819.	.ב
מרתפי חניה:	.ג
<ol style="list-style-type: none"> 1. במקרה של ניוד זכויות תהיה חובת הקמת מרתף חניה משותף לשני המגרשים. 2. במקרה שאין ניוד זכויות תתאפשר הקמת מרתף חניה משותף לשני המגרשים. 3. בכל מקרה תהיה כניסה ויציאה אחת לחניון התת קרקעי של שני המגרשים, על מעבר זה תחול זיקת הנאה למעבר כלי רכב של שני המגרשים. 4. כניסה ויציאה מהחניה התת קרקעית תהיה ע"פ נספח התנועה לתוכנית זו. 5. במקרה של חניון משותף תותר אופציה נוספת לכניסה ויציאה מדרום בכפוף לסעיף 4.1.2 ס"ק ג.3. 6. במקרה של חניונים נפרדים, תתאפשר כניסה ויציאה למגרש הצפוני ממערב, ולמגרש הדרומי מדרום. 	
10% משטח המגרש יוקצה לחילחול למי תהום	.ד

שם ייעוד: שפ"פ	4.2
שימושים	4.2.1
ללא שינוי מתבי"ע רש/819	.א
הוראות	4.2.2
ללא שינוי מתבי"ע רש/819	.א

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אפיונות (יחיד לידים לנט)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר						גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מגורים ד'
	ציד- ציד-י- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה סה"כ			מעל לכניסה הקובעת					
											שטחי בניה	שטחי שרות	שטחי עיקרי	שטחי שרות	שטחי עיקרי	שטחי עיקרי			
-	0	0	5													1,031	1		
-	0	0	4,5													1,031	2		
ע"פ תוכנית רש/מק/819																			
ע"פ תוכנית רש/מק/819																			

* תכסית המרתף לא תעלה על 90% משטח המגרש.
** ע"פ תשריט

20.03.2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 10 מתוך 12

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

בניה ירוקה –
 התכנון לבניה ירוקה יהיה ע"פ תקן 5281 כפי שיהיה בתוקף בזמן מתן ההיתר, ערך החישוב לא יפחת מ 65 נק'.
 נקי.

6.2. זיקת הנאה

מגיש הבקשה להיתר יחויב ברישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב, בקומת המרתף ובכניסה אליו. הוצאות רישום זיקת ההנאה יחולו על חשבון המגיש.

6.3. רישום שטחים

- א. מגיש הבקשה להיתר יכין מפה לצרכי רישום וידאג לרישומה.
 ב. הדרך המוצעת תירשם ע"ש עיריית רמת השרון.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע לא רלוונטי****7.2. מימוש התוכנית**

מידי

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
	עיריית רמת השרון		
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	אילן פרץ	חתימה: א.פ. אדריכלות בע"מ	21/03/11
	תאגיד:	ח.פ. 1-51-274618	מספר תאגיד:
	א.פ. אדריכלות		512746181-1
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
	ממ"י		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד: