

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' רש/991
שם תוכנית: פינוי בינוי - מתחם יוספטל

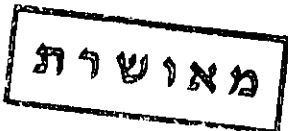
מחוז: ת"א
 מרחב תכנון מקומי: רמת השרון
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת השרון</p> <p>דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 991.ע והמליצה - להעבירה ל... בישיבה מס' 201008 מיום 20.11.14</p> <p>החתימה אינג' ולדימיר ליון מהנדס העיר והמחוזית לתכנון ולבניה מזכיר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמת השרון</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' 991 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 5.10.11 לאשר את התכנית גילה אורון יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

המנהל הכללי
המשרד לביטוח לאומי
תל אביב - יפו

שם המבוטא	_____
מספר זהויות	_____
תאריך תחילת הביטוח	_____
תאריך סיום הביטוח	_____
מספר הרישום	_____
מספר הפיקוד	_____
מספר הרישום	_____
מספר הפיקוד	_____



1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

פינוי בינוי - מתחם יוספטל

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

רש/991

מספר התוכנית

32.147 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים לתוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה בשלב

29/02/12

תאריך עדכון המהדורה

תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

- לפי סעיף בחוק
- לא רלוונטי

- היתרים או הרשאות
- תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה
- תוכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתוכנית עתידית הנגזרת מתוכנית זו.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

מאשרת

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

186,850 קואורדינטה X
671,100 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון – רח' דב הוז, במזרח – רח' עזרא, בדרום – רח' אלחריזי, ממערב – ואדי

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

לא רלוונטי
רמת השרון
מתחם יוספטל
לא רלוונטי
לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
220, 214, 8	,182, 155, 71-62, 9, 239-236, 234-227, 246-241	• חלק מהגוש	• מוסדר	6550
202	204	• חלק מהגוש	• מוסדר	6551
26	---	• חלק מהגוש	• מוסדר	6862

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לא רלוונטי.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/1985	3227	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול.	שינוי	רש/622
13/03/2007	5640			רש/899
30/01/2007	5621	הוראות רש/997 יחולו על תכנית זו	כפיפות	רש/997
09/01/1992	3961	קווי הבנין מתוקף רש/במ/695/5 יחולו לצרכי הרחבת מבנים קיימים עד למימוש תכנית זו, כמפורט בסעיף 6.2 ג'.	שינוי	רש/במ/695/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		ברעלי לויצקי כסיף	29/02/12	---	18	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	28/12/11	1	---	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
			28/12/11	1	---	1:1000	• מנחה	נספח בינוי
			28/12/11	1	---	1:1000	• מנחה	נספח שלביות בניה והריסה
		אריה צור מהנדס יועץ, כבישים, תנועה ופיתוח	06/07/11	1	---	1:500	• מנחה	נספח תנועה
		ידון גלר הנדסה וניחול משאבי מים	21/02/11	1	23	1:1000	• מנחה	נספח ניקוז
		אלדד שרונג - הנדסה סביבתית בע"מ	פברואר 2011	---	12	---	• מנחה	דו"ח הצללה
		שימושביץ צביקה	23/02/11	1	3	1:500	• מנחה	נספח עצים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. התשריטים.

מאשר

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

מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5401784		03-5483813	שד' ביאליק 41 רמה"ש		הועדה המקומית לתכנון ובניה דמת השרון				

יזם במועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5401784		03-5483813	שד' ביאליק 41 רמה"ש		הועדה המקומית לתכנון ובניה דמת השרון				

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	סלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	03-7632279		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		מינהל מקרקעי ישראל				
	03-5401784		03-5483813	שד' ביאליק 41 רמה"ש		עיריית רמה"ש שונים				

תשרי

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'										
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
blk@blk-arc.co.il	03-6123050	----	03-6123040	תובל 11 רמת-גן	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובנוי ערים (1989) בע"מ.				אדריכל	
	03-7516356		03-7541000	היצירה 14 רמת-גן	גטנו ושות מודדים מוסמכים בע"מ				מודד וסמך	
az_eng@bezeqint.net	03-7510112		03-7510116	ביאלק 127 רמת-גן	אריה צור מחנך יועץ, כבישים, תנועה ופיתוח				יועץ תנועה	
gellerm@netvision.net.il	03-7414906		03-7414873	פרלוק 12 תי"א	ידון גלר הנדסה וניהול משאבי מים				יועץ ניקוז	
	09-8854576		09-8854291	האומנות 9 א.ת. נתניה דרום	אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ				יועץ סביבתי	
Zvish212@gmail.com	03-9316250		03-9316250	שלמוציון 4 המלכה פ"ת	צביקה שימשוביץ חוו"ד לתיקון 89, פיקוח ופיתוח בנינון				אגרונום	

תאריך

1.9 הגדרות בתוכנית

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
לא רלוונטי.	

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**

קביעת אזור פינוי בינוי במתחם יוספטל, ע"י הריסת 189 יח"ד ובניה ופיתוח האזור מחדש, הכולל 2 מתחמי תכנון – מזרחי ומערבי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים ג', אזור לבניני ציבור, חניה ושצ"פ לשצ"פ ואזור מגורים ד', בו תותר בניית מבני-מגורים בני 8 עד 26 קומות, מעל קומת כניסה וללא קומת עמודים.
- ב. קביעת הוראות לתוספות יח"ד, זכויות בניה, קווי בניה.
- ג. קביעת סה"כ יח"ד – 748, וקביעת סה"כ שטח רצפות עיקרי בהיקף של 82,480 מ"ר.
- ד. קביעת שלבים לביצוע.
- ה. קביעת מתחמי איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' ע"פ החלוקה הבאה:
 - מתחם א' 1 ומתחם א' 2 – המתחם המזרחי.
 - מתחמים ב' 1 ו- ב' 2 – המתחם המערבי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
לא כולל שטח עיקרי עבור גוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין)	82,280	---		18,220	מ"ר	מגורים
	748	---	+559	189 יח"ד לפינוי	מס' יח"ד	
	200	---	+200	---	מ"ר	מסחר

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
	זיקת הנאה משותפת לרכב במרחפי תניה		107-101	מגורים ד'
	זיקת הנאה לציבור		201-204	שטח פרטי פתוח
			306-301	שטח ציבורי פתוח
			501, 401	דרכים

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		מצב מאושר		יעוד	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר		
10.58	3,401	15.05	4,838	15.05	דרכים
---	---	1.66	534	1.66	שביל
29.23	9,398	7.48	2,405	7.48	שצ"פ
---	---	21.65	6,961	21.65	שטח לבניני ציבור
---	---	52.11	16,753	52.11	מגורים ג'
---	---	2.04	656	2.04	מגורים ג' מיוחד
60.19	19,348	---	---	---	---
100	32,147	100	32,147	100	סה"כ



תשריט

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים ד'	
4.1.1 שימושים	
א. מגורים.	
ב. במגרש 107 יותרו שימושים מסחריים בקומת הקרקע.	
ג. ניתן יהיה לנייד את שימושי המסחר למגרש אחר בכפוף לאישור הועדה המקומית.	
ד. ניתן יהיה להמיר את שטחי הבניה למסחר לשטחי בניה למגורים, עבור עד 2 יח"ד נוספות.	
4.1.2 הוראות	
א. גובה מבנים -	<p>1. גובה המירבי של בניני המגורים במתחמים א' 1 וא' 2 יהיה 26-23 קומות + קומה טכנית ו/ או חדרי יציאה לגג, מעל קומת כניסה בגובה 4.5 מ' לפחות, ומעל עד 4 קומות מרתף.</p> <p>2. גובה הבניה המקסימלי לא יעלה על 121 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים על הגג.</p> <p>3. במתחמים ב' 1 וב' 2 הגובה המירבי יהיה עד 8 קומות מעל קומת כניסה. עד 2 קומות מרתף.</p>
ב. במגרשים 101-105 ניתן יהיה למקם עד 2 יח"ד בקומת הכניסה ועד 2 יח"ד בקומה ה-8.	
ג.	<p>1) מספר יחידות הדיור במתחם המזרחי יהיה 588 ובמערבי 160 מתוכם 20% יוגדרו כדירות קטנות בשטח עיקרי של 75 מ"ר.</p> <p>2) תוספת יח"ד מעבר לקבוע בתכנית זו תהיה סטייה ניכרת.</p>
ד. מס' המבנים בכל מגרש יהיה ע"פ נספח הבינוי.	
ה. הוראות בניה למרתפים - תותר הקמת עד 2 קומות מרתפי חניה במגרשים 101-105, ועד 4 קומות חניה תת קרקעית במגרשים 106-107, שתשמשה: לחניה, מחסנים, חדרים טכניים וכד' כמפורט בתכנית מתאר רש/781.	
ו. בקומות מרתפי החניה במגרשים 106-107 יותר שימוש בפתרונות של מכפילי חניה.	
ז. יותר מעבר כלי רכב ממגרש למגרש ושימוש משותף בכניסות וביציאות לחניונים, בהתאם לתכנית בינוי ועיצוב אדריכלי. ירשמו זיקות מעבר הדדיות לכלי רכב בין המגרשים.	
ח. שטח הבניה עבור המסחר במגרש 107 לא יעלה על 200 מ"ר שטח עיקרי ו-40 מ"ר שטח שירות. מיקומה הסופי של החזית המסחרית יקבע במסגרת תכנית הפיתוח למתחם א', אשר תוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.	
ט. ברדיוס של 2.5 עד 4 מטרים מעצים לשימור, לפי נספח העצים שבמסמכי התכנית, לא תותר בניה על קרקעית.	
	בשטח זה תותר בניה תת קרקעית בעומק של לפחות 4 מ' מתחת פני הקרקע בה צומח העץ, ותוך נקיטת האמצעים הדרושים להגנה על העץ, באישור אגרונום. ניתן יהיה להקטין עומק זה בהמלצת אגרונום ובאישור מה"ע או מי מטעמו.

4.2 שם ייעוד: שטח פרטי פתוח	
4.2.1 שימושים	
א. גינון, אזורי מנוחה, ספסלים, שבילי הלכי רגל ומרצפים, מתקני משחק ומתקני ספורט, חניה תת קרקעית.	
4.2.2 הוראות	
א. זיקת הנאה -	במגרשים 201-204 תרשם זיקת הנאה לציבור, ולא תותר הקמת גדר סביבם.
ב. גבולות המגרשים הנייל וצורתם הסופית יקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח למתחם, שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה.	

שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	4.3
שימושים	4.3.1
גינון, אזורי מנוחה, שבילים להולכי-רגל, מתקני משחק, גינון, ספסלים וכו'. תותר העברת מערכות תשתית תת-קרקעיות. לא תותר חנייה תת קרקעית תחת השצ"פ.	.א
הוראות	4.3.2
תחת שטח שצ"פים 303-304 תותר בנייה לצורך חיבור מרתפי החניה ומעבר רכב ממגרש למגרש.	
שם ייעוד: דרך	4.4
שימושים	4.4.1
מעברים ציבוריים לכלי רכב ולהולכי רגל ושטחים ציבוריים לחניית כלי רכב, בהם לא תותר בנייה פרט למבנים ומתקנים ציבוריים המוזכרים בהגדרת "דרך" בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.	.א
הוראות	4.4.2
לא רלוונטי.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מרבני	מספר יחיד' מספר מרבני	מס' יחיד' למגרש מינומלי	שטח בניה (מ"ר/אחוזים)	גודל מגרש מינומלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי	קדמי							
6.0	4.0	לפי תשרט	3	9	32.5 X 3 97.5%	750	62-71 182 227-232	מגורים ג'	
מזרחי 4.33	2 צפוני 3 דרומי	5	6	16	סה"כ 16,530 מ"ר	656	245	מגורים ג' מיוחד	

מאשר

5.2 מצב מוצע

אזורי	שמאלי	צדדי	קדמי	מספר קומות מרבני	מספר יחיד' מספר מרבני	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה סה"כ	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
								מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי	שרת				מעל לבנייה הקובעת (א)	
														שרת	עיקרי (א)
כמוסמן בתשרט			2	8 + ק	32	434	7,856	2,896	1,440	3,520	1,810	101	מגורים ד'		
					32	464	7,573	2,613	1,440	3,520	1,633	1,02			
					32	496	7,318	2,358	1,440	3,520	1,474	1,03			
					32	455	7,653	2,693	1,440	3,520	1,683	1,04			
					32	444	7,757	2,797	1,440	3,520	1,748	1,05			
כמוסמן בתשרט			4	26 + ק	160	457	38,157	13,357	7,200	17,600	8,348	סה"כ	מגורים ד' (כולל שטח)		
					294	1,114	62,367	16,797	13,230	32,340	5,599	106			
					294	1,148	62,013	16,203	+13,230 200 למסחר	32,340 200 למסחר	5,401	107			
					588	1,131	124,380	33,000	26,500	64,880	11,000	סה"כ			

הערות לטבלה:
 (1) שטח עיקרי חושב לפי 110 מ"ר ליחיד ושטח שירות לפי 45 מ"ר ליחיד.
 (2) שטחי השירות בטבלה מעל מפלס הבנייה אינם כוללים: תכנית קומת עמודים מס' 150 - מ"ר לחזירי מס' 150 ומתקנים טכניים בקומת הגג.
 (3) במגרשים 101-105 תותר הבטלת מרפסות עד 2 מ' מקו בנין.
 (4) בנוסף לשטח זה יזיף התקנות תותר בניית גוורטאות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מס' יחיד בנין, ובתנאי ששטח גוורטאה עבור יחיד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
 (5) ובנוסף קומה טכנית ר"א חזירי יציאה לגג.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור תכנית עיצוב אדריכלי ונופי בועדה המקומית למתחמים א'1 ו-א'2 בנפרד ולמתחמים ב'1 וב'2 בנפרד, לפי ההנחיות בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו. התכנית תתבסס על תכנית מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, סימון המבנים להריסה, טיפוסי בנינים, מפלסים, חומרי גמר בחזיתות, מפלסי קירות, חתכים, פיתוח השטח, גדרות, נטיעות בשצ"פ ובמגרשים הפרטיים, הוראות מחייבות לפיתוח השפ"פים במתחמים א'1 ו-א'2, הסדרת אפיק נחל הדרים בהתאם להנחיות נספח הניקוז המאושר לערוץ בשלמותו, כמפורט בסעיף 6.8 ג', חניות ודרכי גישה, וכן פירוט מתקני תברואה ותשתיות ראשיות, לאישור היחידה לאיכה"ס בעיריה.
- ב. התכנית תכלול בין היתר גם מסקנות בדיקה של מזעור מטרדי הרוחות.
- ג. ניתן יהיה לקבל היתר בניה על סמך תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל אחד מהמתחמים, שתיגזר מהתכנית הכללית, בהתאם לשלבויות הפרויקט, בהתאם לנספח שלבויות הבניה וההריסה המצורף לתכנית זו.
- ד. חברת ניהול ואחזקה – תנאי לאיכלוס המבנה הראשון במתחמים א'1 וא'2 הינו התחייבות והקמת חברת אחזקה לכל המבנים במתחמים אלו, אשר תתחזק את הבתים, השטחים הציבוריים, החניונים ואת המעברים המשותפים. הסכם הניהול של חברת האחזקה יהווה חלק ממסמכי הרישום של הבית המשותף ויחייב כל דייר בתחום התכנית וכל רוכש עתידי.
- ה. חתימה על כתב שיפוי במקרים של תביעות לפי סעיף 197 לחוק, בגין תכנית זו.
- ו. אישור מכון התקנים הישראלי או מכון רשמי אחר שיוסמך לכך, על התאמת התכנון לעמידה בדרישות תקן ישראלי 5281.
- ז. ביצוע סקר המצאות גזי אדמה במתחם ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה. בהתאם לממצאי הסקר יקבעו הוראות מיגון המרתפים.
- ח. קיומו של פתרון לביוב בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- ט. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה יוגש מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי והפתרונות לטיפול בהם. הנחיותיו יוטמעו בהיתר.
- י. תנאי להיתר בניה במתחמים א'1, א'2 ו-ב'2: הגשת תכנית מפורטת למתחמים הני"ל, אשר תכלול הוראות בדבר איחוד וחלוקה (טבלאות איזון ולוחות הקצאה) ואישורה.
- יא. תנאים להיתרי בניה ואיכלוס במתחם המזרחי:
- 1) תנאי להיתר בניה ל-138 יח"ד ראשונות יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי ונופי, כמפורט בסעיף א', וכן הבטחת ביצוע שליש משטח שצ"פ מס' 301.
- 2) תנאי לאיכלוס הבנין השלישי במתחם יהיה ביצוע פיתוח כל הפארק (שצ"פ 301).

6.2. חלוקה למתחמים

- א. היתרי בניה ינתנו בנפרד למתחם המזרחי ולמתחם המערבי וללא כל תלות ביניהם.
- ב. ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בתוך המתחם המערבי ללא תלות בין המגרשים.
- ג. עד למימוש תכנית זו ניתן יהיה במתחם המערבי בכל תא שטח לבצע הרחבות של המבנים הקיימים בו, וזאת ללא תוספת יח"ד, עד לכפל שטח המבנה הקיים, בשתי קומות לכל היותר וע"פ קווי הבנין שבתכנית מס' רש/במ/695/5.
- ד. בכל הנוגע למתחם המזרחי – התכנית תפקע תוך 6 שנים ממועד תחילתה, אם במהלכן לא יוצא היתר בניה במתחם או יוארך המועד ע"י הועדה המחוזית, ותחול עליו תכנית רש/889.

6.3. מבנים להריסה

כל המבנים המסומנים בצבע צהוב מקוקו מיועדים להריסה. הריסת המבנים מהווה תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש בנפרד במתחמים ב'1 ו-ב'2, וע"פ שלבויות הבניה וההריסה במתחמים א'1 וא'2.

6.4 שלביות הריסה ובניה

- א. פיתוח המתחם המזרחי + מגרש 301 יתבצע בשלבים ע"פ המסומן בנספח שלביות הבניה וההריסה המצורף לתכנית זו, בהתאם לסעיף 6.1 י"א וכפי שיקבע בתכנית העיצוב האדריכלי והנופי שתוגש כמפורט בסעיף 6.1 א'. בסמכות מהנדס העיר לאשר את השלבים בהתאם לאפשרויות פיננסיים בדיירים בפועל.
- ב. פיתוח השצ"פ במגרש 301 יכלול את הסדרת אפיק הנחל, שילוב נטיעות, שבילי אפניים, ופינוי המבנה המסומן להריסה בתחומו, וכן יעשה בהתחשב בנתוני הקרקע הטבעיים והצמחיה הטבעית.
- ג. תנאי למתן אישור איכלוס לכל אחד מהמבנים במתחם המערבי יהיה גמר ביצוע השצ"פ במגרש 301.

6.5 נספח בינוי

נספח הבינוי המצורף לתכנית זו הינו מנחה בלבד וניתן לשינוי באישור הועדה המקומית, למעט בכל הנוגע לנושאים הבאים: קווי הבנין, מס' קומות מקסימלי, מס' מבנים בכל מגרש.

6.6 חניה

החניה תהיה תת קרקעית בתחום המגרשים. מס' החניות יהיה לפי 1:1.33.

6.7 גינון

השטח המיועד לגינון בכל מגרש לא יפחת מ- 30% משטח המגרש.

6.8 שימור נגר וניקוז

- א. בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 -
- 1) תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
 - 2) ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, אחרי הכנת מסמכי עבודה למתקני החדרה ואישורם ברשות הניקוז ורשות המים.
- ב. הוראות לשימור נגר-
- 1) מערכות מי הגשם המנקזות את מי הגגות והמרפסות (צמ"גים) ינותבו למערכות תיעול נפרדות בחצר המגרש. כלל מי המרזבים ינותבו לבור איגום תת קרקעי בתחום מרתף הבנין, שלו יהיה מוצא במפלס שיאפשר חיבור למע' הניקוז התת קרקעי של הרחוב (צינור הניקוז).
 - 2) שבילים ומעברים יהיו בעלי שיפוע מכוון לגינות ואזורי גינון אחרים, על מנת לעשות שימוש באוגר המים של הקרקע. לא יחוברו מרזבים ישירות אל מוצאי הניקוז.
 - 3) לצורך ויסות נגר על קרקעי יוקם בור ויסות בנפח של כ 25 מ"ק בחצר הבנין. בור זה יקלוט את כמויות המים לאחר בור החלחול וישמש כמיכל ויסות עבור כמויות הבנין, ויפעל כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, סעיף 5.2 ס"ק 3-4.
 - 4) בתחום הריצופים יעשה שימוש רב ככל האפשר בחומרים "רגישים למים", כאלה המצמצמים ככל האפשר את השפעת העיור על הנגר, וכן שימוש נרחב בחומרים פורוזיביים בעלי מנת חללים גבוהה, התרת מרווח בין אבנים משתלבות לצורך מיתון הזרימה, שימוש באבנים עם קיבולת (אבנים בהם מכניסים אדמה לצורך ספיגת מים) וכד'.

5) בתחום השצי"פים יבוצעו בורות חידור למי נגר. בורות אלה יפותחו במתווה של ארובות לחלוח הקולטות את מי הנגר מאזור השצי"פ ומחדירות אותו ישירות למי תהום, כמפורט בנספח הניקוז המצורף לתכנית זו, סעיף 5.2.

ג. נספח ניקוז לערוץ נחל הדרים יוכן ע"פ קריטריוני התקן המחמיר מתמ"א 3/ב/34. הנספח יכלול את כל אורך הנחל בחלוקה למקטעים פתוחים וסגורים במובל, יגדיר קטרים למובל ולמעבירי המים ושלביות ביצוע לנחל כולו, ויאשר ע"י רשות הניקוז והועדה המקומית.

6.9 חומרי גמר

כל חזיתות הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים, יבשים וקשיחים כדוגמת אבן שיש, אבן נסורה, ציפויים מתכתיים ו/או כל חומר בלתי שחיק אחר למעט פסיפס. החומר והגוון יאושרו ע"י הועדה המקומית. לא יותר שימוש בטיח לסוגיו כציפוי חיצוני.

כל הגדרות, הקירות התומכים והשבילים יהיו בציפוי קשיח שיאושר ע"י הועדה המקומית.

6.10 מתקנים הנדסיים

ניתן יהיה למקם חדרי טרנספורמציה בתוך הבנינים, בתחום המגרש, החניון או בכל מקום אחר שיאושר ע"י כל הגורמים.

6.11 הצללה

במבנים, שלפי דו"ח ההצללה מוצלים יותר מ-65% מתוך שעות השמש האפקטיביות, יותקן בידוד תרמי לפי תקן 5282 ויותאם בהם מיקום קולטי השמש מחדש לחשיפה מקסימלית לשמש.

6.12 בטיחות טיסה

א. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מ' מעל פני השטח ומעלה יהיה אישור רשות התעופה האזרחית.

ב. הקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית תיעשה לאחר אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה והנחיות סימון.

6.13 איחוד וחלוקה

התכנית כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה, כמסומן בתשריט. עם אישורה של תכנית זו יוכנו לכל מתחם תכניות מפורטות לפי סעיף 62 א(א) לחוק התכנון והבניה ובהן ייקבעו: הוראות בדבר איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.14 הפקעות ורישום

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו ע"ש עיריית רמת השרון ע"פ סעיף 26 לחוק, או ירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.15 פסולת בנין

פסולת הבנין תטופל לפי תכנית האב לפסולת בנין.

6.16 היטל השבחה

היטל השבחה, ככל שיחול, ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

כמפורט בסעיף 6.4.

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

מאשרת

8. חתימות

שם:		חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ			מספר תאגיד: 04/2012	
שם:		חתימה:	תאריך:	יוזם בפועל
תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל			מספר תאגיד:	
שם:		חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: עיריית רמה"ש			מספר תאגיד:	