

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

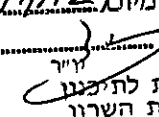
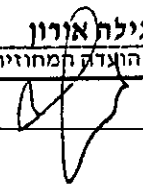
הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/1065

שם תוכנית: שכונת "המחתרות" ברמת-השרון

מחוז: תל-אביב
מרחב תכנון מקומי: רמת-השרון
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב ימת השרון</p> <p>דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 1065/02 והמליצה - להעבירה ל בישיבה מס' 1115 מיום 16.7.12</p> <p>חתימה:  יו"ר אינג' ורדי מרדכי יועדה מהמס' העירייה המקומית לתכנון מזכיר הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון</p>	
<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1065 / 02 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 16.7.12 לאשר את התכנית</p> <p>גילה אורון יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p></p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מטרתה להגדיל את השטחים העיקריים הקיימים בשכונת המחותרות (אזור מגורים א' מיוחד) משטח עיקרי ממוצע של 160 מ"ר ליח"ד (48%) לשטח עיקרי ממוצע של 200 מ"ר ליח"ד (60%) בהתאם למקובל בשכונות המגורים הסמוכות (המוגדרים כאזור מגורים א' וכאזור מגורים א' מיוחד)

תכנית זו אינה מוסיפה יח"ד ו/או שטחי שירות ואינה משנה את קווי הבניין הקיימים עפ"י התכניות תקפות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שכונת "המחותרות" ברמת-השרון

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רש/1065

מספר התוכנית

62.67 ד'

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

25/7/12

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

לא

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

מאושרת

1.5 מקום התוכנית

	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי
		תל-אביב
		קואורדינטה X 183.000
		קואורדינטה Y 672.475
מצפון - אזור חקלאי בגוש 6599 ממזרח - רחוב בוסתנאי מדרום - חלקות 480, 482-485, 494, 499-497 בגוש 6599 ממערב - גבול גוש 6600	1.5.2 תיאור מקום	גבולות התכנית
		רמת-השרון
		חלק מתחום הרשות
		תל-אביב יפו
		רמת-השרון המחותרות ל.ר. ל.ר.
	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית
		התייחסות לתחום הרשות
		נפה
	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
----	547, 549-557, 559 658-699 700-717, 720, 721	חלק מהגוש	מוסדר	6599

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש ישן	מספר גוש
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
ל.ר.	ל.ר.

	1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית
ל.ר.	

מאושרת

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30.6.96	4423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית רש/267/א	שינוי	רש/267/א
3.9.70	1657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית רש/267	שינוי	רש/267
18.3.71	1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית רש/210/א	שינוי	רש/210/א
24.9.98	4714	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/מק/843 הוראות תכנית רש/מק/843 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רש/מק/843
10.10.99	4788	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/מק/863 הוראות תכנית רש/מק/863 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	רש/מק/863

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי חנוך מדנס	25/7/12	----	14	----	מחייב	הוראות התוכנית
			2/12/10	1	----	1:1000	מחייב	תשריט התוכנית

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

מאושר

25/7/2012

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 14

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת (י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ramat-hasharon@ramat-hasharon.muni.il	03-5401784	----	03-5483888	כתובת ביאליק 41 רמת-השרון	----	עיריית רמת-השרון	----	----	----	----

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Ramat-hasharon@ramat-hasharon.muni.il	03-5401784	----	03-5483888	כתובת ביאליק 41 רמת-השרון	----	רמת-השרון	----	----	----	----

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
Ramat-hasharon@ramat-hasharon.muni.il	03-5401784	----	03-5483888	כתובת ביאליק 41 רמת-השרון	----	עיריית רמת-השרון	----	----	----	בעלים
shoshanah@jazo.org.il	02-6202711	----	02-6204004	רח' אלחריזי 4 ירושלים 91076		הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ	----	----	----	בעלים
						פרטיים				בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Madanes@madanes.net	03-5405362	054-7807000	03-5402907	העמק 11 רמת-השרון	ה.פ. 511768319	מדנס אדריכלים בע"מ	29913	51826105	חנוך מדנס	אדריכל
	03-7516356	----	03-7541000	היצירה 12 רמת-גן		קבוצת דטומאפ				מודד

מאשר

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
עץ בוגר	כהגדרתו בסעיף 83.g לחוק התכנון והבניה התשכ"ה "עץ בוגר" הוא עץ שגובהו 2 מטרים לפחות מעל פני הקרקע וקוטר גזעו, הנמדד בגובה 130 סנטימטרים מעל פני הקרקע, הוא 10 סנטימטרים לפחות
אילן מוגן	עץ זית או חרוב או כל עץ מוגן עפ"י המוגדר בסעיף 14 לפקודת היערות

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

הגדלת זכויות בניה (שטחים עיקריים בלבד) למגורים אי מיוחד ללא שינוי בשטחי השירות ו/או בקווי הבניין וללא תוספת של יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

תוספת לשטח העיקרי הממוצע ליח"ד מ-160 מ"ר (48%) ל-200 מ"ר (60%) שינוי בתכסית המותרת מ-25% ל-40%

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 62.67

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
---	26,400 (200 ליח"ד)	---	5280 + (+ 40 ליח"ד)	21,120 (160 בממוצע ליח"ד)	מ"ר	מגורים
---	132	---	0	132	מס' יח"ד	

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
		547, 549-557, 559 658-699 700-706	מגורים א' מיוחד
		712, 707-710	דרך קיימת
		711, 713-716	דרך משולבת קיימת
		721, 720, 717	שצ"פ

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	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
43,993	מגורים א' מיוחד	43,993	מגורים א' מיוחד
9,294	דרך קיימת	9,294	דרך קיימת
8,589	דרך משולבת קיימת	8,589	דרך משולבת קיימת
794	שצ"פ	794	שצ"פ
70.20		70.20	
14.83		14.83	
13.70		13.70	
1.27		1.27	

טבלאות

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א' מיוחד
4.1.1	שימושים:
	עפ"י תכנית המתאר רש/210/א
4.1.2	הוראות:
	עפ"י תכנית המתאר רש/210/א ועפ"י תכנית רש/267/א'

4.2	שם ייעוד: דרך קיימת
4.2.1	שימושים
	ל.ר.
4.2.2	הוראות
	ל.ר.

4.3	שם ייעוד: דרך משולבת קיימת
4.3.1	שימושים
	ל.ר.
4.3.2	הוראות
	ל.ר.

4.4	שם ייעוד: שצ"פ
4.4.1	שימושים
	ל.ר.
4.4.2	הוראות
	ל.ר.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד מספר בניה	אחורי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה לקובעת							מעל לכניסה לקובעת	מותרת לכניסה לקובעת	שרות (4)	עיקרי (3)				שרות (3)
עפ"י קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי המצורף לתכנית רש/267/א' (5)			1		---	40	3	36		11,591	25%	---	1,368	7,200	1000	547 549-557 559 690	אזור מגורים א' מיוחד	
			1		---	40	3.03	94		30,180	25%	---	3,572	18,800	660	689-658 693-691 699-695 706-700		
			1		---	40	3.03	2		643	25%	---	76	400	330	694,723		
											132	96.41	42,414	10,998	5,016	26,400	43,993	סה"כ

מאשר

- הערות:
- מחושב לפי 200 מ"ר ליחיד.
 - ניתן יהיה להגדיל או לחקטין יחיד על חשבון אחרת באותו המגרש.
 - מחושב לפי 12 מ"ר לממ"ד + 26 מ"ר לחניה לכל יחיד.
 - המרתפים יהיו בקונטור הבניין ועד 25% משטח המגרש לפי המפורט בתכנית רש/267/א'.
 - בחלקות 547, 691 יהיו קווי הבניין עפ"י התכנית המאושרת רש/מק/843-1 רש/מק/863.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים (לפי תכנית רש/267'א על תיקוניה) –

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי- ימני	צדדי- שמאלי	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שרות (4)	עיקרי (3)				שרות (2), (1)	עיקרי (2), (1)
עפ"י קווי הבניין המופיעים בנספח הבינוי המצורף 'א/267'א לתכנית רש/267'א (5)	1	2	1	2	---	25	3	36		10,151	25%	---	1,368	5,760	1000	547 549-557 559 690	אזור מגורים א' מיוחד		
	1	2	1	2	---	25	3.03	94		26,420	25%	---	3,572	15,040	660	689-658 693-691 699-695 706-700			
	1	2	1	2	---	25	3.03	2		563	25%	---	76	320	330	694,723			
											132	84.4	37,134	10,998	5,016	21,120	43,993	סה"כ	

מאשר

- הערות:**
- (1) מחושב לפי 160 מ"ר ליח"ד.
 - (2) ניתן יהיה להגדיל או להקטין יח"ד על חשבון אחרת באותו המגרש.
 - (3) ממ"ד - עפ"י תקנות הגי"א או עד 8.5 מ"ר + 26 מ"ר לחניה לכל יח"ד
 - (4) 25% מגודל המגרש לפי המפורט תכנית רש/267'א.
 - (5) בחלקות 547, 691 יהיו קווי הבניין עפ"י התכנית המאושרת רש/מק/843 ו- רש/מק/863.

6. הוראות נוספות**6.1 היתר בניה**

1. עפ"י המפורט בתכנית רש/267/א'
2. תנאי להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 והטמעת תוצאותיה.
3. תנאי להיתר בניה בגבולה המזרחי של תכנית זו עד ל-100 מטר מערבית לרחוב "הבוסתנאי", הכולל שימוש עיקרי בקומת הקרקע ו/או בינוי בתת-הקרקע, יהיה ביצוע סקר גז קרקע בהתאם להנחיית המשרד להגנת הסביבה והטמעת הנחיות מתוקפו במידת הצורך, בהיתרי בניה בכל תחום תכנית זו.
4. במידה ועד לזמן הוצאת ההחלטות מתוקף תכנית זו יושלם סקר אינדקטיבי עירוני בנושא זה, יינתנו הנחיות המשרד להגנת הסביבה בהתאם לממצאיו.

6.2 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

1. בבקשה להיתר הבניה יסומנו העצים הבוגרים. במידה ויהיה צורך בהעתקתם, יסומן מיקומם החדש. במידה ויכרתו, יינטעו במקומם עצים בוגרים חלופיים, עפ"י הנחיית פקיד היערות.
2. שימור עצים בוגרים ו/או אילנות מוגנים שלא ניתן להעתיקם, כולל צמרת העץ, יגבר על שינויי בניה.
3. על תאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים ו/או אילנות מוגנים יחולו ההוראות הבאות:
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בוגרים. במקום בו לא יאשר פקיד היערות העתקה או נטיעת פיצוי, הזכויות המוקנות מתוקף תכנית זו בטלות.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים בוגרים, יהיה קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. לא תאושר כריתת עץ בוגר אלא תמורת עץ פיצוי בוגר שווה גודל בנוף.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
- ו. תנאי להגשת היתר בניה יהיה תכנון ולו"ז (כשנה טרם התחלת הבניה או החפירה) לביצוע העתקות והגנות על העצים לפני תחילת העבודות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	

7.2 מימוש התוכנית

ל.ר.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית רמת-השרון		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: חנוך מדנס	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מדנס אדריכלים בע"מ		מספר תאגיד: ח.פ. 511768319
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית רמת-השרון		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: עיריית רמת-השרון		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: פרטיים	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

מדנס חנוך
אדריכלים בע"מ
29913