

מרחב תכנון מקומי רמת השרון
 תכנית מתאר ומפורטת מס' 267 א'
 שינוי מס' 1 לתכנית רש/267
 ושינוי לתכנית מתאר רש/210 א' על תיקוניה
 תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים

2.6.96
 מוקדמת מס' 6

תכנית מס' 267 א' פורטמה למתן תוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 4423 מיום 30.6.96 עמוד

מחוז: תל-אביב
 נפה: תל-אביב יפו
 המקום: רמת-השרון
 גוש: 6599
 חלקות: 589 - 531
 שטח התכנית: 67.716 דונם

- בעלי הקרקע:
1. מועצה מקומית רמת השרון.
 2. הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ.
 3. בעלים פרטיים אחרים.

יוזם התכנית: ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון.

מגיש התכנית: הקופה לתגמולים ופנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לא"י בע"מ.

עורך התכנית: משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים.

1. המבוא

המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בעמוד מס' 1 הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר ומפורטת מס' רש/267/א' ותחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

לתכנית זאת מצורפים נספחים המהוים חלק בלתי נפרד מהתכנית: נספח מס' 1- טבלת הקצאות; נספח מס' 2- תכנית בינוי.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית המסומנים בתשריט בקו כחול כהה הם:

בצפון: אזור חקלאי בגוש 6599.
במזרח: רחוב בוסתנאי בגוש 6599.
בדרום: חלקות: 480, 482-485, 494, 497-499, בגוש 6599.
במערב: גבול גוש 6600.

4. מטרת התכנית

א. שינוי יעוד מאזור מגורים א', אזור מגורים א' 1 ואזור מסחרי לאזור מגורים א' מיוחד.

ב. איחוד וחלוקה מחדש, בהסכמת הבעלים.

ג. התויית דרכים ודרכים משולבות.

ד. יעוד שטח ציבורי פתוח עם אפשרות שילוב בנין קהילתי.

ה. הוראות עיצוב ארכיטקטוני.

ו. קביעת גודל מגרש מנימלי לבית דו-משפחתי 660 מ"ר.
קביעת גודל מגרש מנימלי לבית תלת-משפחתי 1000 מ"ר.

5. הוראות התכנית

- א. כל הבניינים בתחום התכנית ייבנו בגגות שטוחים.
- ב. גימור קירות הבניינים יהיה בטיח בגוון לבן.
- ג. לא ייבנו בתים זהים במגרשים צמודים.
- ד. בניה בקירות משותפים:
- 1) לא ייפתחו חלונות כקיר משותף, מותר יהיה לפתוח חלון בקיר בנין אם הוא מרוחק לפחות 2.0 מטר מגבול המגרש השכן.
 - 2) גגות הבתים לא ינוקזו למגרש שכן.
 - 3) בין דירות צמודות בחלקה אחת ייבנו גדרות בגובה שלא יעלה על 2.0 מכל צד. הגדרות ייעשו באחד מאלה: גדר רשת עם או בלי צמחיה, גדר בנויה ומטויחת כדוגמת הבנין.

6. יחס לתכנית המתאר המקומית

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר רש/210 א' על תיקוניה, אם לא שונו בתכנית זו.

7. רשימת התכליות

- לא יינתן היתר בניה ולא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין:
- א. על אזור מגורים א' מיוחד, יחולו הוראות בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים א', לענין התכליות.
- ב. השטח הציבורי הפתוח, המסומן בתשריט כחלקה ארעית מס' 61 ישמש כגן ציבורי ומותר יהיה לבנות בו בנין קהילתי אחד שישתלב בגן, כאשר ס"ה השטח העיקרי לא יעלה על 200 מ"ר. הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע שעות פעילות בבנין ו/או בסמוך לו, כאשר אופי הפעילות לא יפריע לשכנים ולא יכזת החיים של תושבי הסביבה.
- ג. תנאי להיתר בניה בשטח הציבורי יהיה הכנת תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית וזאת לאחר פרסום לפי הנהלים של סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

8. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו שיעודם: דרכים, דרכים משולבות ושצ"פ המסומנים כחלקות בספרות ארעיות 50-65, מיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם המועצה המקומית רמת-השרון כחוק.

9. הוראות החלוקה

א. תכנית זו כוללת האיחוד והחלוקה החדשה בהסכמה בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. המגרשים החדשים יהיו על פי טבלת ההקצאות המצורפת לתכנית זו כחלק בלתי נפרד ממנה.

ב. הועדה המקומית תיתן התרי בניה לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

10. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע בתוך חמש שנים מיום אישורה.

11. הוצאות עריכת התכנית

הוצאות העריכה של התכנית תחול על מגיש התכנית או חלופיו בהתאם לאמור בסעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כולל הוצאות התכנון, הוצאות המדידה, הוצאות הכנת מפה לצרכי רישום והוצאות רישום.

12. ביצוע התכנית

מגיש התכנית יבצע תוך תיאום עם המועצה המקומית רמת השרון, ובהזדמנות הראשונה שתידרש את האמור להלן:

א. גנים ציבוריים - בחלקות המסומנות בתשריט באופן ארעי במס'

61, 60.

ב. דרכים ודרכים משולבות: כמפורט להלן ועפ"י המוגדר בסעיף 14 ג'.

(1) דרך מס' 1 במלוא אורכה כולל החלק שמדרום לתכנית.

(2) דרך משולבת מס' 2 במלוא אורכה, כולל החלק שמדרום לתכנית.

(3) דרך/דרך משולבת מס' 3 במלוא אורכה, כולל החלק שמדרום לתכנית.

(4) דרך מס' 6.

13. טבלת זכויות בניה

בשטח התכנית תחולנה ההוראות הבאות לגבי החלוקה לאזורים:

קוי בנין (אם לא סומנו אחרת בנספח).			אזורי בניה או שטחי בניה מותרים			מספר מירבי	מספר קומות	אחוז התכסית של שימוש עיקרי (1)	שטח מגרש מינימלי מ"ר	מספר חלקות	האזור
דרך משולבת	אזורי צד	חזית	שטחי שדות מתחת לפני הקרקע מרתפים (3)	שטחי שדות מעל פני הקרקע במ"ר ליח"ד מרחב מוגן חניה מקורה ליח"ד (4)	שימוש עיקרי מעל פני הקרקע						
3.0	5.0	3.0	18%	26	36%	2	2	18%	750	560	מגורים א'
-	5.0	3.0	25%	26	(2) 480 מ"מ	3	2	25%	1000	547 549-557 559	מגורים א' מיוחד
3.0	5.0	3.0	25%	26	(2) 480 מ"ר	3	2	25%	1000	33	
3.0	5.0	3.0	25%	26	(2) 320 מ"ר	2	2	25%	660	1-32 34-49	
-	5.0	5.0	200 מ"ר	-	200 מ"ר	-	2	-	3300	61	שצ"פ עס בנין קהילתי

הערות (1) - תכסית - שטח הבניה כמשתקף בהיטל על של המכנה על הקרקע.

(2) גודל יח"ד ממוצעת בכל מגרש יהיה 160 מ"ר, מותר יהיה להגדיל או להקטין יח"ד ע"ח יח"ד אחרת באותו מגרש.

(3) השימוש במרתפים יהיה עפ"י הוראת תכנית מס' 679 המתיחסת לאזור מגורים א'.

- (4) מותר יהיה להקים מוסך בנוי על גבול המגרש בתנאי:
א. נג בטון ב. ללא קירות ג. גובה נטו מירבי
2.20 מ. ד. ניקוז הגג לתוך המגרש.
- (5) על מגרש מס' 549 יחולו זכויות בניה של אזור מגורים
א' מיוחד, דהינו 3 יח"ד למגרש זה.
- (6) אם לא ניתן יהיה להוסיף במגרש בנוי, יחידה נוספת
יתרת זכויות הבניה הנובעות מתכנית זו, תחולק יתרת
הזכויות בין היחידות הקיימות במגרש, בהתאם להיקף
הבניה הקיימת.

14. מערכות תשתית וכניסות

- א. מערכות תשתית טכנית: מיס, ביוב, חשמל, טלפונים וניקוז תהינה
תת קרקעיות.
- ב. בתחום התכנית יועבר קו ניקוז תת קרקעי מצפון מזרח למערב
כמסומן בנספח.
- ג. פיתוח דרכים ודרכים משולבות:
1. דרך מס' 1 תפותח כדרך עם אבנים משתלבות.
 2. דרך מס' 2 תפותח כדרך משולבת.
 3. דרך מס' 3 תפותח בחלקה הצפוני אשר בתחום התכנית כדרך עם
אבנים משתלבות ובחלקה הדרומי אשר מחוץ לתחום התכנית כדרך
משולבת.
 4. דרך מס' 4 תפותח כדרך.
 5. דרך מס' 5 תפותח כדרך.
 6. דרך מס' 6 תפותח כדרך עם אבנים משתלבות ותכלול בתוכה
שדרת עצים ברוחב של כ- 3-4 מטר.
 7. דרך מס' 7 תפותח כדרך משולבת.
 8. דרך מס' 8 תפותח כדרך משולבת.
 9. דרך מס' 9 תפותח כדרך משולבת.
 10. דרך מס' 10 תפותח כדרך משולבת.
- ד. לחלקות מס' 549, 547, תורשה כניסה דרך שצ"פ (חלקה ארעית
מס' 60) כמסומן בנספח בינוי.

15. חניה

- א. מספר מקומות חניה למגורים יהיה שני מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרשים.
- ב. חניה בדרכים, בדרכים המשולבות ובמפוצי החניה היא חניה נוספת לנאמר לעיל, והיא תכלול כ- 120 מקומות חניה, מהם כ- 30 מקומות חניה במפרץ החניה של דרך מס' 3.

16. חתימות

בעל הקרקע:

היוזם:

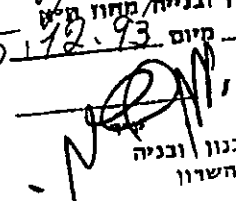
המגיש:

העורך:

הועדה המחוזית:

ח.א.
 קופה להגדרת ימים ומסירה
 של עובדי הסוכנות העירונית לאי צעדים

23.2.96
 מ. זבני
 מנהל ומתכנן ערים
 חדן ס גרין 112, ריג 52434
 טל. 03-6722127 פקס. 03-6702186

הוועדה המקומית לתיכנון ובניה
 מרחב רמת השרון
 דנה - בתכנית מתאר/מפורטת מס' 267-א'
 והמליצה - להעביר - ל / את חלק
 לוועדה מחוזית לתיכנון ובניה מחוז ת"א
 בישיבה מס' 37/93 מיום 5.12.93
 חתום: 
 מנכ"ל
 המקומית לתיכנון ובניה
 מרחב רמת השרון
 א"מ 4.3.96
 אלפי התאמה וצפי מתאמי
 ויום 4.12.95
 ושינה 571

משרד הכניס נחוז הלי-אביב
חוק המבחן והכנה תשכ"ה-1965

הג'טור תכנית מסג' / 2267

הועדה המחוזית לתכנון ולכניה החליטה
ביום 9.12.70 לאשר את התכנית.

שמואל גל סקד
יו"ר הוועדה המחוזית

10-6-96