

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ר"ש/מק/1082

שם תוכנית: מתחם מגורים אלכסנדרוני צפון

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="232 994 784 1281" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון אישור תכנית מס' <u>כסא/מק/1082</u> הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' <u>2012/20</u> ביום <u>19/11/12</u> ממנה מחוז <u>תל-אביב</u> קידר הועדה</p> </div>	

דברי הסבר לתוכנית

- | | |
|----|--|
| א. | התכנית נועדה לאפשר שינוי מערך יעודי הקרקע הכוללים : מגורים, שצ"פ ודרכים, מבלי לשנות סה"כ השטחים של כל יעוד קרקע. |
| ב. | לאפשר הגדלת כמות יח"ד. במקום 356 יח"ד ל-414 יח"ד מבלי להגדיל את זכויות השטחים העיקריים. |
| ג. | קביעת תמהיל דירות שנע בין 80-110 מ"ר (בממוצע) שטח עיקרי ליח"ד. |
| ד. | תכנית זו מהווה שינוי לתכנית רש/214/ב/1 שבתוקף. |

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מתחם מגורים רמת השרון – חילופי שטחים, איחוד חלקות ושינוי קווי בניין. ר"ש/מק/1082</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>	<p>1.1 יפורסם ברשומות</p>
<p>21,395 מ"ר</p>	<p>1.2 שטח התוכנית</p>	<p>1.2</p>
<p>שלב</p> <p>• הפקדה</p> <p>מספר מהדורה בשלב 4</p> <p>תאריך עדכון המהדורה 28.10.2013</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	<p>1.3</p>
<p>סוג התוכנית</p> <p>• תוכנית מתאר מקומית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>• לא</p> <p>ועדה מקומית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>1.4 יפורסם ברשומות</p>
<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>62 א(א) סעיפים קטנים</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>• איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p> <p>• לא</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינטה X –
187,200-187,450
קואורדינטה Y –
671,100 – 670,800

1.5.2 תיאור מקום רמת השרון – מזרח מורשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

תל אביב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב - רמת השרון

שכונה -
אלכסנדרוני
רחוב - חטיבת
אלכסנדרוני
מספר בית -

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מגרשי תב"ע	חלקי חלקות
6862	• מוסדר	• חלק מהגוש	60,64,65,66,67,68,69,70	56,57

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
-	-

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רש/214/ב/1	<ul style="list-style-type: none"> • שינוי • כפיפות 	תכנית זו משנה את תכנית רש/214/ב/1 באיזור מתחמי מגורים ב,ג בלבד, בנושאים המפורטים בתכנית זו. כל יתר ההוראות שנקבעו בתכנית רש/214/ב/1 ממשיכות לחול.	-	-

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	• מחייב	ל"ר	13	ל"ר	27.11.2012	רגבים+ אדריכלים	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:500		1	30.01.2012	רגבים+ אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח בינוי	• מנחה	1:500		1	30.01.2012	רגבים+ אדריכלים	ועדה מקומית	
נספח תנועה	• מנחה	1:500		1	29.12.2012	פטר לייבוויץ'	ועדה מקומית	

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה(י)
	ועדה מקומית רמת השרון			ועדה מקומית רמת השרון		אוסישקין 71 רמת השרון	03-5483813			Tali_s@ramat-hasharon.muni.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			מנהל מקרקעי ישראל		מנחם בגין 125 ת"א				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם מרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ערן זילברמן	038645586	114317	-	גלרוע 9ב גבעתיים	03-5235524	052-8324706	077-5558969	regavim@gmail.com
מודד	דאטהמפ					הירקון 67 בני ברק	03-7541000		03-7516356	
יועץ תנועה	מהנדס	מטר ליכוביץ'	069176089	18083		הרכב 1 תל אביב	03-5624882	050-9969696	03-5624596	office@ple.com

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
-	-
-	-

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

שינוי מערך יעודי הקרקע הכוללים: מגורים, שצ"פ ודרכים מבלי לשנות את סה"כ שטח קרקע של כל יעוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי מערך יעודי הקרקע עפ"י סעיף 62א (1) ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע.
- ב. הגדלת כמות יחיד ללא שינוי זכויות בניה עפ"י סעיף 62א (8).
- ד. שינוי קווי בניין, קביעת גובה הבניינים ושינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי, עפ"י סעיף 62א (5).
 - ו. קביעת מתחמי תכנון כדלקמן:
 - מתחם ב', מגרש 1002: 84 יחיד.
 - מתחם ב', מגרש 1003: 84 יחיד.
 - מתחם ב', מגרש 1004: 84 יחיד.
 - מתחם ג' מגרש 1001: 162 יחיד.
 - ז. קביעת זכות מעבר לכלי רכב בין מגרשים.
 - ח. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ט. שינוי וקביעת תכנית קרקע.
 - י. שינוי וקביעת גודל מגרש מינימלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21.395
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
-	-	39,160	=	39,160	מ"ר	מגורים

		414	+	356	מס' יחיד	
	-	-	-	-	מ"ר	דיור מיוחד
	-	-	-	-	מס' יחיד	
	-	-	-	-	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
				1001	מגורים
				1002	מגורים
				1003	מגורים
				1004	מגורים
				64	דרכים
				1005	שצ"ם

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	15,608	מגורים		100	15,608	מגורים
100	3010	דרכים		100	3010	דרכים
100	2776	שצ"ם		1000	2776	שצ"ם

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	איזור מגורים מיוחד
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים – השימושים למגורים בלבד ולמתקנים ושירותים לדיירי הבניינים.
ב.	-
ג.	-
4.1.2	הוראות
א.	בשינוי לתכנית מס' רש/214/ב/1, יאוחדו חלקות 65,66,67,68,69 ויחולקו לארבעה תאי שטח חדשים בהתאם למפורט בתשריט ובכפוף למפורט בסעיף 6.2. תאי שטח אלה יקראו בהתאם לתכנית רש/214/ב/1: מתחם ב' ומתחם ג'.
ב.	קווי הבניין מעל הקרקע יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
ג.	מס' יח"ד המקסימלי יהיה 414 יח"ד.
ד.	כ- 50% מיח"ד דירות יהיו בנות 3 חדרים שלא יעלו על 82 מ"ר עיקרי ליח"ד.
ה.	הכניסות לחניונים התת קרקעיים והעליים יהיו כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1 ועפ"י נספח התחבורה.
ו.	בשינוי לתכנית מס' רש/214/ב/1, תקבע זכות מעבר לכלי רכב במתחם ב' ו-ג' (כמסומן בתשריט ובנספח מס' 1) שתשמש את דיירי המבנים ותאפשר חניה עילית למבקרים ודיירי המבנים וכניסה ויציאה מחניון תת קרקעי משותף.
ז.	הבינוי יהא בהתאם למפורט בנספח מס' 1. מודגש בזאת כי הבינוי כאמור הינו מנחה, למעט קווי הבניה וגובה הבניינים (המחייבים).
ח.	מרווח בין מבנים: א. במתחם ב' המרחק בין המבנים לא יפחת מ-20 מ'. ב. במתחם ג' המרחק בין המבנים לא יפחת מ-10 מ'.
ט.	מס' קומות: א. במתחם ב' לא יעלה מספר הקומות על: קרקע+21 קומות+גג. ב. במתחם ב' לא תותר בניית דירות בקומת הקרקע. ג. במתחם ב' לובי הכניסה יהיה בגובה של 2 קומות. ד. במתחם ג' לא יעלה מספר הקומות על: קרקע+ 13 קומות+גג. ה. במתחם ג' יותרו לא יותר מ-2 דירות בקומת הקרקע. הערה: מניין הקומות אינו כולל חדרים טכניים על הגג כגון חדר מכונות מעלית, חדר מדרגות, מאגר מים וכיוצ"ב.
י.	חניה: א. התנייה תהייה תת-קרקעית למעט חניית מבקרים שתהא מעל הקרקע בהתאם למפורט בנספח מס' 1. ב. קווי הבניין למרתפים הינם בהתאם לתכנית רש/214/ב/1. ג. בתחום המגרשים תרשם זכות שימוש למגרשים שכנים על מנת לאפשר גישה לחניות מכניסות משותפות לשני מגרשים. ד. גובה מבנה המרתף לא יעלה על 100 ס"מ ממפלס הכניסה למבנים ויגוון כך שקיר המרתף יכוסה ברובו באדמה ובגינות. ה. היחס בין כמות החניות לכמות יח"ד יהא 2:1. ו. יחס נמוך מ-2:1 מותנה באישור מהנדס הועדה לעת הוצאת היתרי הבניה.
יא.	תשתיות: א. כל קווי התקשורת והחשמל יהיו תת קרקעיים. ב. תחנות טרנספורמציה יהיו תת קרקעיות. ג. באישור מהנדס הועדה ניתן יהיה למקם תחנות טרנספורמציה בתחום הש.צ.פ. תחנות טרנספורמציה אלו ישמשו אך ורק את מתחמי המגורים ויהיו תת קרקעיות.

י.ב.	שלביות ביצוע: א. תוצג למהנדס הועדה תכנית שלביות בניה. ב. בניה תבוצע בכפוף לביצוע תשתיות ותשלום היטלי פיתוח.
י.ג.	תנאים למתן היתרי בניה בשטח: 1. יוצא היתר אכלוס רק לאחר אישור מפה לצרכי רישום לכל מתחם, ללא ביצוע הליך פירסום סעיף 149. 2. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום הבינוי והעיצוב של הבניינים עם מהנדס העיר.
י.ד.	מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' רש/214/ב/1 לרבות תנאים למתן היתר בנייה, הוראות לעניין חומרי בנייה וכדומה, שלא שונו במפורש בתכנית זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.
ט.ו.	מרתפים: יחשבו כשטחי שירות ויבנו עפ"י הוראות סעיף 15, פרק 3, סעיף 2.
ט.ז.	
י.ז.	
י.ח.	

4.2	שם ייעוד: דרכים ושטחי חניה
4.2.1	שימושים
א.	כמופיע בתכנית רש/214/ב/1 סעיף 13.5.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	כמופיע בתכנית רש/214/ב/1.
ב.	
ג.	

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	כמופיע בתכנית רש/214/ב/1.
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	כמופיע בתכנית רש/214/ב/1.
ב.	
ג.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים על קרקעי (%)	סה"כ שטחי בניה (על קרקעי)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל ממלס לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
													עיקרי	שרות		
מגורים ב' מתחם ב'	1002	2835	0	4739	8018	75	30	32.8	84	484	12,757 סייר	ראה סעיף ד' תביע רש/214/בג	0	4739	8018	
מגורים ב' מתחם ב'	1003	2504	0	4739	8018	75	30	34.5	84	509	12,757 סייר	ראה סעיף ד' תביע רש/214/בג	0	4739	8018	
מגורים ב' מתחם ב'	1004	2735	0	4739	8018	75	30	31.5	84	466	12,757 סייר	ראה סעיף ד' תביע רש/214/בג	0	4739	8018	
מגורים ב' מתחם ב'	1001	7734	0	9143	15,106	50	30	20.6	162	313	24,249 מייר	ראה סעיף ד' תביע רש/214/בג	0	9143	15,106	

6. הוראות נוספות**6.1 היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.2 חלוקה ורישום

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
 ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.
 ג. עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור הוועדה המקומית.

6.3 חלחול מי נגר 10%

א. יוותרו לפחות 10% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל לצורך חילחול מי נגר עילי לתת הקרקע. שטחים אלו יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת התוקף.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	REGAVIM רגבים	28/11/2012
			מספר תאגיד: 038645586
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	ענת הלפרין אדריכל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	גילי ססלר	מתכנתת מרחב עסקי ת"א
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו ונהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. אין בה כדי להקנות כל זכות זתיסתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה עוד לא הוקצה ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם זימנו הסכם מתאים בגיננו, ואין חתימתנו זו באח במקום הטכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסכמת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אין בחתימה זו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואז ויתור על זכותנו לביטול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח הסכם כאמור ויפייג כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

הידיד: 18-8-13

מנוחל מיקיעו ישלח
מחוז תל-אביב

גילי ססלר
מתכנתת מרחב עסקי ת"א
רשות מקרקעי ישראל