

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/מק/1093

שם תוכנית: מתחם יוספטל – איחוד וחלוקה מתחם מזרחי

מחוז: ת"א

מרחב תכנון מקומי: רמת השרון

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית ברמה מפורטת

אישורים

### הפקדה מתן תוקף

<p>הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-השרון</p> <p>אישור תכנית מס' 1093/מק/רש הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבתה מס' 2013008 מיום 18.11.12</p> <p>מנהל תכנון ומבנה מנהל תכנון ומבנה מנהל תכנון ומבנה</p> <p>תכנון ומבנה תכנון ומבנה תכנון ומבנה</p> <p>ממונה מחוז ת"א י"ר הועדה/עדות המשנה</p>	<p>ועדה מקומית מנהל הפקדת תכנית מס' 1093/מק/רש הועדה המקומית החליטה לחפיק את התכנית בישיבת מס' 2017010 מיום 18.11.12</p> <p>מנהל הועדה י"ר הועדה</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

--	--

--	--

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מתחם יוספטל – איחוד וחלוקה מתחם א 1

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

רש/מק/1093

מספר התוכנית

13.092 ד'

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאי הפקדה

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

24/12/12 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
- כן
- ועדה מקומית

- לפי סעיף בחוק
- היתרים או הרשאות
- 62 א(א) סעיף קטן 1
- 62 א(א) סעיף קטן 5
- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

- סוג איחוד וחלוקה
- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 תונים כלליים** מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינטה X 186,850  
קואורדינטה Y 671,100

בצפון – חלקה 72,  
במזרח – רח' עזרא,  
בדרום – רח' אלחריזי  
ממערב – רח' החלוץ

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 השויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה לא רלוונטי

יישוב רמת השרון

שכונה מתחם יוספטל

רחוב לא רלוונטי

מספר בית לא רלוונטי

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6550	מוסדר	חלק מהגוש	182, 230-227, 233-232, 239-236, 246-242	234

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי.

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נהשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
107-106, 204-201, 306-303	רש/991

**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
11/07/2012	6444	תכנית זו מפרטת את ההוראות של תכנית רש/991 לענין האיחוד והחלוקה מחדש, וכן משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות תכנית רש/991 ממשיכות לחול.	פירוט ושינוי	רש/991
30/01/2007	5621	הוראות רש/997 יחולו על תכנית זו	כפיפות	רש/997

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	ברעלי לויצקי כסיף	24/12/12	---	18	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	24/12/12	1	---	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
		קונפורטי רביב זיסר	30/04/12	---	16+14	---	• מחייב	טבלאות איזון

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 פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
				הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון		שד' ביאליק 41 רמה"ש	03-5483813		03-5401784		

1.8.2 יזם/ במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון		שד' ביאליק 41 רמה"ש	03-5483813		03-5401784		

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו להבנת מהות שמאי יועץ תנועה וכד'											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
אדריכל				ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	תובל 11 רמת-גן	6123040-03	----	6123050-03	blk@blk-arc.co.il		
מודד				גטניו ושות' מודדים מוסמכים בע"מ	הירקון 67 בני ברק	7541000-03		7516356-03			
שמאי				קונפורטי רביב זיסר	שילה 2 תל אביב	6952020-03		6952035-03			

**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**

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים למתחם המזרחי (תת מתחמים א 1 ו- א 2), ע"פ סעיף 6.1 י של תכנית מס' רש/991 המאושרת.

**2.2 עיקרי ההאות התוכנית**

- א. ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- ב. חלוקת תא שטח 106 (המיועד למגורים ד', כולל שפ"פ 201) ל- 2 תאי שטח, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- ג. חלוקת תא שטח 107 (המיועד למגורים ד', כולל שפ"פ 204) ל- 2 תאי שטח, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.
- ד. התרת בניית דירות גן בקומת הקרקע, ע"פ סעיף 62 א (א) 5.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 13.092

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפוקט				
לא כולל שטח עיקרי עבור גוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מסי יחה"ד בבנין)		64,680	---	64,680	מ"ר	מגורים
		588	---	588	מסי יחה"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
				1072, 1071, 1062, 1061	מגורים ד'
			זיקת הנאה לציבור	,203, 202, 2012, 2011 2042, 2041	שטח פרטי פתוח
				306-303	שטח ציבורי פתוח

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
15.98	2,092	שצ"פ		15.98	2,092	שצ"פ
84.02	11,000	מגורים ד' (כולל שפ"פ)		84.02	11,000	מגורים ד' (כולל שפ"פ)
100	13,092	סה"כ		100	13,092	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית רש/991.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
	ע"פ תכנית רש/991 למעט השינויים הבאים:
<b>א.</b>	תותר בניית עד 16 דירות גן בקומת הכניסה (4 דירות בכל מגרש), וזאת מבלי לשנות את כמות יחידות הדיור המותרות במתחם ובלי לשנות את סך כל שטח הרצפות המותר לבניה במתחם.
<b>ב.</b>	עצים לשימור - ע"פ נספח העצים והוראות סעיף 4.1.2 ט' בתכנית רש/991. סטיות מהנספח המאושר יהיו באישור פקיד היערות.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית רש/991.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית רש/991.
<b>ב.</b>	השפ"פים יהיו כמסומן בתשריט וע"פ סעיף 4.2.2 ב' בתכנית רש/991.

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	ע"פ תכנית רש/991.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	ע"פ תכנית רש/991.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		קדמי (5)	קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת (1)				אחורי	צידי-שמאלי		צידי-ימני		
			עיקרי (3)	שרות (2)	עיקרי	שרות								
מגורים ד' (כולל שפ"מ)	1061	2,699	15,180	6,210	--	8,097	29,487	1,093	ק + 23	4	קדמי (5)	כמסומן בתשריט		
	1062	2,900	17,160	7,020	--	8,700	32,880	1,134	ק + 26	4	כמסומן בתשריט			
	1071	2,695	17,160	7,020	--	8,085	32,265	1,197	ק + 26	4	כמסומן בתשריט			
	1072	2,706	+ 15,180 200 למסחר	+ 6,210 40 למסחר	--	8,118	29,478	1,089	ק + 23	4	כמסומן בתשריט			
סה"כ		11,000	64,880	26,500	--	33,000	124,380	1,031		588				

הערות לטבלה:

- (1) שטח עיקרי חושב לפי 110 מ"ר ליח"ד ושטח שירות לפי 45 מ"ר ליח"ד.
- (2) שטחי השירות בטבלה מעל מפלס הכניסה אינם כוללים: תכנית קומת עמודים מלאה ו - 150 מ"ר לחדרי מכוונות ומתקנים טכניים בקומת הגג.
- (3) בנוסף לשטח זה ע"פ התקנות תותר בניית גוזזטראות (מקורות) בשטח של עד 12 מ"ר כפול מסי יח"ד בבנין, ובתנאי ששטח גוזזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (4) ובנוסף קומה טכנית ו/או חדרי יציאה לגג.
- (5) ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 1.20 מ' מעבר לקו הבנין הקדמי לכיוון רח' החלוץ ולכיוון רח' עזרא (לכיוון שצ"פ 305-306).

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**  
התנאים למתן היתרי בניה ואישורי איכלוס יהיו כמפורט בסעיף 6.1 בהוראות תכנית רש/991.

**6.2 איחוד וחלוקה**  
האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ טבלת האיזון ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

כל יתר ההוראות יהיו ע"פ תכנית רש/991.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**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 כספי אדריכלים בע"מ (1989)		26.12.177	
שם:	חתימה:	תאריך:	יוס בפועל
תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	