

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/1076

שם תוכנית: נווה גן - מבנן 1

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: רמת השרון

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

עיריית דמת-השרון
אגף הנדסה

22-11-2015

התקבל

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="263 952 694 1236" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רש/1076 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 13.7.15 לאשר את התכנית גילה גורן יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

1. זיהוי וסיווג התוכנית

נווה גן – מבנן 1	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
1076/רש	מספר התוכנית		
45.405 ד'		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים לתוקף	שלב	1.3 מהדורות	
3	מספר מהדורה בשלב		
08/11/15	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן/לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
• תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינטה X 670,200
קואורדינטה Y 183,400

1.5.2 תיאור מקום שכונת נווה גן

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב רמת השרון
שכונה נווה גן
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6414	מוסדר	חלק מהגוש	25-23, 31 35-34 43-42 66, 90	--

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
מספר מגרש/תא שטח	רש/446
	108-101, ב'

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית תל אביב.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
2/4/2001	4977	תכנית זו משנה את הוראות תכנית רש/446.	שינוי	רש/446
2/11/2004	5338	תכנית זו משנה חלק מהוראות תכנית רש/מק/943 ביחס לשב"צ.	שינוי	רש/מק/943
11/03/1999	4736	הוראות תכנית זו תחולנה על התכנית.	כפיפות	רש/781
30/01/2007	5621	הוראות תכנית זו לא תחולנה על התכנית.	כפיפות	רש/997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	08/11/15	---	21	---	מחייב	הוראות תשריט
			08/11/15	1	---	1:1250	מחייב	נספח
	ועדה מחוזית	אופק הנדסת תנועה בע"מ	08/11/15	1	---	1:1000	מנחה	נספח מבנים להריסה
			08/11/15	1	---	1:1250	מחייב	נספח
	ועדה מחוזית	סירקין בכנר קורנברג מהנדסים יועצים בע"מ	03/03/14	2	8	1:1000	מנחה	נספח תנועה
			08/11/15	1	---	1:1000	מנחה	נספח תנועה

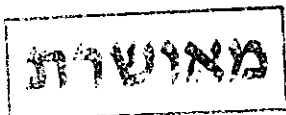
מצאית

הערות:
 (1) נספח הבינוי יהיה מנחה, למעט הנושאים המפורטים לעיל, בהם יהיה מחייב:
 א. קווי בנין.
 ב. מס' קומות מירבני.

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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	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	מס' תאגיד	רשות המקומית לתכנון ובניה רמת השרון				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	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	מס' תאגיד	רשות המקומית לתכנון ובניה רמת השרון				



1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5467794		03-5284518	דיונון 30 תל אביב		ע"י עו"ד צבי זונשיין	נחום ויקטור	00207368			
			03-5467803	הירקון 282 תל אביב		ע"י יוסף פישלר, שמאי מקרקעין	וקסלר סמיואל	3014022			
							ברנדט שלומית	007079239			
							ברנדט אברהם	008061038			
	03-5619639		03-5619640	החשמונאים 100 תל אביב		ע"י ברטלר משרד עו"ד	ברטלר אילנה	5320049			
							ברטלר מאיר	029077070			
							צאפל עומר	23691009			
							צאפל ליהיא	208602623			
							גרינפלד מוטי	030360119			
							תמיר אילנה	004128831			
			09-7482971	השקמים 8 חוד השרון		ע"י מרדכי גרינפלד	גרינפלד מאיר	004128849			
							גרינפלד ישראל	50575505			
							שגית נאילן	08858847			
							רוז מאירה	1368745			

מקצת / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגוד/שם רשות מקומית	מס' האגוד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
בעלים	אחיות נוהגן בע"מ	008429474	ע"י עו"ד פולא עיריית רמת"ש	514002005	השדות 3/32 נוהגן רמת השרון		052-3298189		
	יוסף פולא	00561783							
	קורדובה דוד	1058447							
	דן כהן	2588010							
בבעלות רשות מקומית									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	זוא"ל
אדריכל				ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ונוני ערים (1989) בע"מ. עבד ג'קסני	תובל 11 רמת-גן	03-6123040		03-6123050	blk@blk.co.il
מודד	מוסמך			אופק הנדסית תנועה בע"מ	הח'ש 4 הוד השרון	09-7706000		09-7706001	office@ofec-eng.co.il
יועץ תנועה				סירקין בוכנן קורדובה מהנדסים יועצים בע"מ	אימבר 14 קרית אריה פתח תקוה	03-9239003		03-9239004	office@sbk-eng.co.il
יועץ ניקוז									

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 הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידי, על מנת לאפשר פיתוח אזורי בניה הכוללים דיור מוגן, מגורים, מסחר ומשרדים, ואזורים לצרכי ציבור. העברת זכויות בניה מחלקה 90 לסמוך לתא שטח בייעוד שב"צ בתחום מבן 1, על מנת לאחד את שטחי הציבור למגרש גדול אחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת ייעוד מגורים ד', הכוללים עד 120 יח"ד ב- 3 בנינים בגובה של עד 12 קומות מעל קומת קרקע, בשטח כולל של 14,400 מ"ר (שטחים עיקריים), ובנוסף קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- ב. קביעת זכויות בניה לייעוד מגורים מיוחד (דיור מוגן ע"פ תכנית מאושרת), בשטח עיקרי כולל של 24,750 מ"ר ובנוסף קביעת שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות.
- ג. קביעת קווי בניין.
- ד. קביעת הוראות בינוי בדבר גובה המבנים וקביעת הוראות לשטחים פרטיים פתוחים.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

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

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (15 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין)		16,200	16,200+	---	מ"ר	מגורים
		120	120+	---	מס' יחה"ד	
כולל שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (12 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנין)		28,950	12,150+	16,800	מ"ר	דיור מיוחד (דיור מוגן)
		350	70+	280	מס' יחה"ד	
מתוך סה"כ השטח העיקרי למסחר ומשרדים שאושר בתכנית המתארית		2,500	- 6,622	9,122	מ"ר	תעסוקה (משרדים)
		4,500	+222	4,278	מ"ר	מסחר
		9,750	---	9,750	מ"ר	מבני ציבור

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' 16), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		101	מגורים מיוחד - דזור מוגן
	זיקת הנאה משותפת לרכב	203-201	מגורים ד'
		301	מסחר ומשרדים
		601	מבני ציבור
		1002-1001 3001	שטח פרטי פתוח
	405 זירת הנאה למעבר רכב	405-401	שטח ציבורי פתוח
		505-501	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.

מצוינות

3.2 טבלת שטחים

מזב מוצע		מזב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
22.11	10,040	13,861	ד"ר מוגן (מגורים מיוחד) + שפ"פ
13.52	6,140	---	מגורים ד'
9.75	4,427	6,844	אזור מסחרי ומשרדים + שפ"פ
45.38	20,607	20,705	סה"כ פרטי
14.14	6,418	6,025	שטח ציבורי פתוח
13.46	6,110	6,500	שטח לבניני ציבור
27.02	12,270	12,175	דרכים
54.62	24,798	24,700	סה"כ ציבורי
100	45,405	45,405	סה"כ



מאשרות

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>שם ייעוד: מגורים ד'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>מגורים .</p>	<p>א.</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p><u>קוי בנין</u> – תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקו בנין .</p>	<p>א.</p>
<p><u>שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות</u> – בנוסף לשטחים העיקריים יוגדר שטח של עד 1,800 מ"ר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (עד 15 מ"ר כפול מס' יחה"ד בבנינים) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 18 מ"ר.</p>	<p>ב.</p>
<p><u>הוראות לגבי תכנון מרפסות מקורות</u> – בדירות ששטחן העיקרי עולה על 90 מ"ר תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות שאינן גזוזטראות ורצפתן מהווה תקרה של הקומה שמתחתן כמפורט להלן: (1) השטח עבור המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים שהותרו בתכנית רש/446 על שינוייה ובתנאי שקירויין יהיה בגובה שלא יפחת מ- 2 קומות, ובתנאי שלא תהיינה תחומות ע"י בניה כלשהי ביותר מ- 2 צדדים . (2) שטח המרפסות המקורות לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים שבבנין . (3) תנאי למימוש סעיפים אלו הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבנין, לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית וקבלת אישור/ה . (4) תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו האומרת כי לא ניתן יהיה לסגור שטח מרפסות אלו .</p>	<p>ג.</p>
<p><u>זיקת הנאה</u> - תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 201-203 ו- 301 ע"פ המסומן בתשריט. רמפות הירידה למרתפי החניה של מגרשים 201-203 תהיינה משותפות ותירשם בהן זיקת הנאה משותפת לרכב . במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים . באזור המסומן בזיקת הנאה בתחום המגרשים לא תותר בניית מרתפים .</p>	<p>ד.</p>
<p><u>הוראות לגבי דירות גן והגינות הצמודות אליהן</u> – דירות גן יותרו בתנאים הבאים: (1) לכל דירת גן תוצמד גינה פרטית בשטח מינימלי של 50 מ"ר. (2) לאחר הצמדת שטח זה, יותר שטח לכלל דיירי הבנין בשטח שאינו קטן מ- 25% מהשטח הכולל הפנוי לבניה (שטח המגרש בהפחתת היטל הבנין), ובכל מקרה ביחידת שטח מרוכזת ובאופן שיאפשר שימוש לכל דיירי הבנין . (3) הגדר שבין הגינה הפרטית של דירות הגן ויתרת שטח גינת הבנין המשותפת תשתלב בתכנון הכולל של גינת הבנין . (4) דירות הגן ימוקמו בחזית צידית או אחורית.</p>	<p>ה.</p>

4.2	שם ייעוד: מגורים מיוחד
4.2.1	שימושים
א.	מגורים עבור דיור מוגן ואוכלוסייה בוגרת . הדירות ייועדו לאוכלוסייה שעונה על הגדרת "דייר" בחוק הדיור המוגן.
ב.	בנוסף ליחידות הדיור תותר בניית אגף טיפולי, אשר יכלול מחלקה סיעודית בהתאם לדרישות משרד הבריאות, מחלקה לתשושי נפש, אגף לטיפול אישי, assisted living וכד'.
ג.	יותר שימושים נלווים של מתקני בריאות וספורט, בריכות שחיה, משרדים, מרפאות, אגף סיעודי ושירותי עזר אחרים, לרבות חנויות, בתי קפה ומסעדות
ד.	כל השירותים הנלווים לשירות הדיירים, לרבות השירותים הרפואיים ואגף סיעודי כחלק מהפרוייקט, לא יכללו במניין היחידות .
4.2.2	הוראות
א.	זכויות הבניה – תהיינה ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5 .
ב.	השטח העיקרי ליח"ד לא יפחת מ-45 מ"ר.
ג.	בקומות שישמשו עבור שימושים משותפים לכלל הדיירים תותר בניית קומה גבוהה בגובה של עד 6 מ' ברוטו. באגף הטיפולי יותר גובה קומה של 4 מ' ברוטו.
ד.	שטחי שירות - במסגרת שטחי השירות יכללו כל השימושים המותרים ע"פ תקנות התכנון והבניה.
ה.	קווי בנין - תותר הבלטת מרפסות זיזיות עד 2 מ' מעבר לקו בנין.
ו.	שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות – יוגדר שטח של עד 4,200 מ"ר שטח עיקרי עבור גזוזטראות מקורות (עד 12 מ"ר כפול מס' יח"ד בבנינים) ובתנאי ששטח גזוזטרה עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
ז.	לא תותר מכירת יח"ד בודדות (אלא של המקבץ כמכלול) וכן לא תותר הצמדת שטחים ליח"ד .
ח.	חניה – תקן החניה לדיור המוגן יהיה 1:2 כפי שמופיע בנספח התנועה המצורף לתכנית זו, או ע"פ התקן התקף שיהיה לעת הוצאת היתרי הבניה, הנמוך מביניהם.

4.3	שם ייעוד: מסחר ומשרדים
4.3.1	שימושים
א.	מסחר – בשתי הקומות הראשונות. משרדים – ב-3 הקומות הנוספות.
ב.	יותר שימושים עיקריים למסחר גם בקומת המרתף הראשונה.
4.3.2	הוראות
א.	זכויות הבניה – תהיינה ע"פ המפורט בטבלה בסעיף 5 .
ב.	זיקת הנאה - תרשם זיקת הנאה משותפת למעבר רכב בין מגרשים 201-203 ו-301 ע"פ המסומן בתשריט. במסגרת הוצאת היתר הבניה יובטח קיומו של מעבר פנוי למרתפי החניה של שאר המגרשים . באזור המסומן בזיקת הנאה בתחום המגרשים לא תותר בניית מרתפים .
ג.	תותר בניית שטח שירות נוסף במסגרת קווי הבנין, לצורך הסדרת גישה לרכב פריקה ובניית רחבת פריקה בקומת הקרקע במימדי רוחב וגובה שיאפשרו תנועת רכב אספקה ושירות, לרבות משאיות. הפתרון האדריכלי לתוספת שטח זה ישולב בתכנון הכולל של הבנין באופן שהרחבה תהיה מוסתרת ותיראה כחלק בלתי נפרד ממנו.
4.4	שם ייעוד: שטח לבניני ציבור
4.4.1	שימושים
א.	חינוך, קהילה, תרבות, דת מרפאות ציבוריות וכד'.
4.4.2	הוראות
א.	זכויות הבניה תהיינה כמפורט בטבלה בסעיף 5 .

מאזנות

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
א.	כמפורט בתכנית רש/446 .
ב.	לא תותר חניה מתחת לשצי"פ.
4.5.2	הוראות
א.	כמפורט בתכנית רש/446 .
4.6	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח
4.6.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות עצים, שבילים להולכי רגל, מתקני משחקים, בריכת נוי, ספסלים וכדומה.
ב.	מתחת לפני הקרקע: מרתפי חניה ושטחי שירות עבור הבניינים הצמודים.
4.6.2	הוראות
א.	תחת שטח שפי"פים 1001-1002 ו-3001 תותר בניית עד 4 מרתפי חניה בשטחים המפורטים בטבלת הזכויות בסעיף 5.2, ובהתאם להוראות סעיף 6.2.
ב.	תכנון פיתוח השטח יתייחס לשטח הציבורי הפתוח הצמוד אליו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב קיים

הוראות בניה ותכליות	קווי בניה		שטחי שירות		שטח עיקרי במ"ר	מספר קומות מקס'	צפיפות (מס' יחידות למגרש)	גודל מגרש מינימלי	צבע בתשריט	אזור
	א	ב	מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע						
הכסית מקסימלית- 50%. בשתי הקומות הראשונות מסחר, בשאר הקומות משרדים.	6	6	300% משטח המגרש	60% משטח עיקרי	13400 מ"ר	13 קומות	---	3.0 דונם	אפור מותרם קו סגול	אזור מסחרי ומשרדים
	6	6	200% משטח המגרש	30% משטח עיקרי	12600 מ"ר	12 קומות	280 יח' דיר	5.0 דונם	צהוב עם פסים חומים	אזור דיר מוגן
תכנית- מקסימלית 35%. דיר מוגן- דירות בגודל 3, 2, 1 חדרים סה"כ 280 דירות, מרפאה, שירותים אישיים לדיירי הפרוייקט תניות לרכב ומחסנים לשימוש דיירי הפרוייקט. גודל מינימלי לית' דיר מוגן 45 מ"ר	5	5	100% משטח המגרש	50% משטח עיקרי	50% משטח המגרש בכל קומות, סה"כ 3 קומות- 150%	3 קומות	---	בהתאם לתשריט	חום תחום חום כהה	שטח לבנייני ציבור
	5	5	---	---	---	---	---	בהתאם לתשריט	ירוק	שטח ציבורי פתוח

מאגשרות

5.2 מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מקסימלי	תכנית (%)	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד מיובני	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי הקובעת		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																								
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני						שטחי בניה	סה"כ	מתחת לבנייה הקובעת	עיקרי שרות				עיקרי שרות	מעל לבנייה הקובעת	עיקרי שרות																					
כמסומן בתשריט	4	ק+12 גג	40	19	43	667	6,868	14,178	2,150	5,160 (2)	2,020	201	(1)	מגורים ד'																								
															4	ק+12 גג	40	34	7,004	12,784	1,700	4,080 (2)	2,060	202	(1)	מגורים ד'												
																											4	ק+12 גג	40	43	7,004	14,314	2,150	5,160 (2)	2,060	203	(1)	מגורים ד'
4	ק+12 גג	40	350	34,136	70,024	11,138	24,750 (3)	10,040	101 (כולל 1002-1001)	מגורים מיוחד (כולל שפ"ם)																												
כמסומן בתשריט	4	5	70	--	--	569	15,052	25,202	3,150 (45% מהעיקרי)	7,000	4,827 (3001)	301 (כולל 3001)	מסחר ומשרדים (כולל שפ"ם)																									
כמסומן בתשריט	2	3	75	--	--	345	6,500	21,125	4,875	9,750	6,110	601	שטח לבניני ציבור																									

הערות לטבלה:

- שטח השרות נקבע לפי 50 מ"ר ליח"ד.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוטרות מקורות, ובתנאי ששטח גזוטרות עבור יח"ד אחת לא יעלה על 18 מ"ר.
- תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יח"ד עבור גזוטרות מקורות, ובתנאי ששטח גזוטרות עבור יח"ד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף לטובת שטחים מסחריים.
- תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 ס"ק ב-ג.

מצב מוצע

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מה"ע או מי מטעמו לתכנית איחוד וחלוקה הנגזרת מתכנית זו. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה בשטח התכנית בטרם אישורה של תכנית איחוד וחלוקה ואישור תשריט לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
- ב. הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, לאישור הוועדה המקומית.
- ג. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ שלא יפחת מ-500:1, כולל פרוט חומרי גמר, ריהוט רחוב, כניסות ויציאות לחניונים וכד', לאישור הוועדה המקומית. תכנית זו תתואם עם תכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי.
- ד. לא יוצא היתר בנייה לבעל קרקע במגרשו החדש כל עוד לא נהרסו ופוננו כל המבנים ו/או המחוברים הקיימים על חלקתו המקורית. הדבר יחול על כל בעל מגרש חדש בכל תחום התכנית.
- ה. תותר הוצאת היתר בנייה בתנאי שבהיתר הבניה יותנה פינוי המגרש והריסת המבנים ו/או המחוברים קודם תחילת ביצוע עבודות הבניה.
- ו. הגשת תכניות של קווי אספקת מים, ביוב, ניקוז ושל התכנון הפנימי של הקווים לשכונה.
- ז. הגשת תכניות מפורטות של מערכת הביוב והניקוז לרבות תחנות שאיבה, מערכת הולכה פנימית והקו המתחבר לתחנות השאיבה הקיימות, לאישור משרד הבריאות.
- ח. הגשת תכניות מפורטות לאישור משרד הבריאות של מע' המים והביוב ושל מבנים שאינם למגורים (לרבות מבנים הכוללים מגורים ושימוש אחר).
- ט. הגשת תכניות מפורטות לאישור משרד הבריאות של מבני ציבור ודיוור ציבורי מוגן.
- י. הכנת דו"ח אקוסטי ואישורו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. אישור מכון התקנים הישראלי או מוסד רשמי אחר שיוסמך לצורך כך, בדבר עמידת התכנון בתקן ישראלי 5281.
- יב. בתאי שטח 301 ו-601: מיגון החללים התת קרקעיים מפני חדירת מזהמים מגזי קרקע, ע"פ הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- יג. תנאי להיתר במגרשים חדשים בהם קיימים שטחים תפעוליים וחניה יהיה הריסת המבנים טרם הוצאת היתר הבניה.
- יד. תנאי להיתרי בניה יהיה הפינויים הבאים:
 - 1. בעלי חלקת מקור 23 אשר מקבלים זכויות בתא שטח 201, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 23.
 - 2. בעלי חלקת מקור 24 אשר מקבלים זכויות בתא שטח 201 ובתאי שטח 301 + 3001, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 24.
 - 3. בעלי חלקת מקור 25 אשר מקבלים זכויות בתא שטח 201 ובתאי שטח 301 + 3001, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 25.
 - 4. בעלי חלקת מקור 31 אשר מקבלים זכויות בתא שטח 202, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 31.
 - 5. בעלי חלקת מקור 34 אשר מקבלים זכויות בתאי שטח 301 + 3001, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 34.
 - 6. בעלי חלקת מקור 35 אשר מקבלים זכויות בתאי שטח 101 + 1001 + 1002, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 35.
 - 7. בעלי חלקת מקור 66 אשר מקבלים זכויות בתאי שטח 301 + 3001, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 66.
 - 8. בעלי חלקת מקור 42 אשר מקבלים זכויות בתאי שטח 201 + 202, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 42.
 - 9. בעלי חלקת מקור 43 אשר מקבלים זכויות בתא שטח 201 ובתאי שטח 301 + 3001, יפנו את כל המבנים ו/או המחוברים שבחלקה 43.
 - טו. התאמת הבניה לתקן התקף לבניה ירוקה.
 - טז. תנאי להיתר בניה בתא שטח 101 – תכנון מיגון אקוסטי דירתי, אשר יתבסס על נתונים מעודכנים לעת הוצאת היתר הבניה.
 - יז. תכנון אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש במבנים רגישים (מגורים, דיוור מוגן ומבני הציבור) שנובע מפעילות מערכות מכאניות, לעמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.

יח. חדרי אשפה – יש להקים חדר אשפה בכל אחד מהבנינים, או חדר אשפה משותף ליותר מבנין אחד, במידת האפשר. חדאי האשפה יהיו בגודל מתאים להצבת מתקנים לאצירת פסולת באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור. חדרי האשפה ילקחו בחשבון בשטחי השירות. יט. כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

6.2 הוראות בניה למרתפים

- א. תותר הקמת עד 4 קומות מרתפים מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין, לרבות מתחת לשפ"פ, במסגרת זכויות הבניה המותרות, ובהתאם להוראות תכנית מס' רש/781. יותר קו בניין אפס ("ס"י) לקומת מרתפים.
- ב. השטח הפנוי לנטיעות וחלחול במגרשים 101 ו-301, ע"פ הוראות תכנית מס' רש/781, יחושב יחד עם רצועת השפ"פ הצמודה למגרשים אלה מצפון-מזרח.
- ג. השימוש במרתפים יהיה:
 - בייעוד מגורים מיוחד - חניה לרכב פרטי לדירות ויתרת השטח לאחסנה וכל ייעוד אחר המוגדר כיייעוד שטח שירות בתקנות התכנון והבנייה.
 - בייעוד מסחרי + משרדים ישמשו המרתפים לשטחי שרות ע"פ הגדרתם בתקנות.

6.3 מעברים עיליים

- א. בשטח המסומן בתשריט בנק' שחורות צפופות, מעל תאי שטח מס' 402 ו-503, תותר הקמת מעבר עילי, שישמש למעבר הולכי רגל בלבד, ותרשם בו זיקת הנאה לכלל הציבור. מיקומו הסופי של מעבר זה באם יבנה, יפורט בתכנית הבינוי והיעיצוב למתחם ויאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. עמודי הגשר העובר מעל השצ"פ ומחבר את המסחר עם השב"צ לא יהיו בשטח השצ"פ.

6.4 התאמה לתמ"א 4/ב/34

תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש למטרת חלחול. בנוסף יותקנו מתקני החדרה אשר יאפשרו את קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.

6.5 הוראות משרד הבריאות

ע"פ סעיף 14.2 בתקנון תכנית רש/446.

6.6 גובה מבנים ובטיחות טיסה

- א. הגובה הכולל של הבניינים בתכנית זו, למעט בתא שטח 101, כולל אנטנות וכל ציוד אחר על הבניין, לרבות ציוד המשמש לבניה, לא יעלה על 77.0 מ' מעל פני הים.
- ב. הגובה הכולל של הבניינים בתא שטח 101, כולל אנטנות וכל ציוד אחר על הבניין, לרבות ציוד המשמש לבניה, לא יעלה על 85.8 מ' מעל פני הים.
- ג. מגבלת גובה באזור - לאורך הקו המחבר את הנקודות 183187/617000 ו-183185/670375 במסדרון ברוחב 16 מטר, מכל צד חלה מגבלת גובה של 47 מ' מעל פני הים בהתאם לתשריט.
- ד. שינוי בגבהים האמורים יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

6.7 חומרי גמר ופיתוח

- א. חיפוי המבנים והגדרות יהיה מחומרי גלם עמידים, יבשים וקשיחים. הגוון והחומר יאושרו ע"י אדריכל העיר.
- ב. כל הנחיות הבינוי והפיתוח יהיו בסמכות מהנדס/ת העיר ובאישורו.

6.8 מבנים להריסה

- א. כל המבנים המסומנים בנספח המבנים להריסה בצבע צהוב מיועדים להריסה. מבנים אלה יהרסו ושיירי הפסולת יפזרו תוך 6 חודשים מאישור תוכנית איחוד וחלוקה ע"פ תכנית זו ואז כתנאי להיתר בניה לבעל המגרש עליו בנוי הבנין המיועד להריסה.
- ב. תקופת מקסימום לחריגה ע"פ פרק ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965, לגבי בנינים ושימושים חורגים, לא תעלה על 6 חודשים מיום אישור תכנית איחוד וחלוקה ע"פ תכנית זו, ולאחר מכן המבנים יהרסו.
- מבנים ואז גדרות הנמצאים בתחום השטחים המיועדים לצרכי ציבור ע"פ התשריט - לגביהם תקופת החריגה לא תעלה על חודשיים מיום אישור התכנית, ולאחר מכן יהרסו.
- עיריית רמה"ש תהיה רשאית בתום תקופת החריגה, לדרוש את פינוי המבנים החורגים.
- ג. הריסת גני ילדים קיימים תותנה במתן פתרון חלופי להנחת דעת הרשות המקומית.

6.9 נספח בינוי

נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, למעט בכל הקשור לנושא קווי הבניין, והגובה המרבי.

6.10 פיתוח תשתיות

הועדה המקומית תהיה רשאית מכוחה של התוכנית לתפוס חזקה, לסלול דרכים ולבצע את כל התשתיות בשטח התוכנית.

6.11 פסולת בנין

פסולת הבנין תטופל לפי תכנית האב לפסולת בנין.

6.12 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
- ב. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.13 רישום שטחים

כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כגון שטח לבניני ציבור, שצ"פ ודרכים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.

6.14 כתב שיפוי

תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים בתחום התוכנית הינו מתן כתב שיפוי לוועדה המקומית בקשר לתביעות לירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, אשר הוועדה המקומית עלולה להיתבע בגין הוראות תוכנית זו.

כתב השיפוי יהיה יחסי עבור חלקו של מבקש ההיתר בתחום התכנית.

6.15 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

- א. התכנית כפופה לרש/446 בנושא שלביות הביצוע, כפי שנקבע בהחלטת הועדה המחוזית מיום 14.4.08.
- ב. יתרת יחידות הדיור (מעל 1,170 יח"ד):
לא יינתן אישור איכלוס ליחידות דיור בייעוד מגורים ד' (לא כולל יח"ד בייעוד מגורים מיוחד) אלא לאחר סיום העבודות וביצוע הפרדה הדו-מפלסית ב"צומת הפיל".

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה: ברעלי לויצקי כסיף	תאריך: 18-11-2006	עורך התוכנית
תאגיד: ברעלי לויצקי כסיף (1989) בע"מ		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	