

מאוסרת

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תכנית מס' 553-0285353

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 - רש/3838

מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון
 תכנית בנין ערים מס' 553-0285353
 עכרה ל.....
 תוכנית ומלצה ע"י חב"ע המקומית כשיבת תשובה מליאה
 מס' 2015.005 מיום 26.4.15
 תוכנית תיקנה בהתאם להחלטת ועדה מתחית
 בשיבתה מס' 1253 מיום 26.2.17

אינג' ורדמיר לוי
מנהל העירייה
מזכיר ועדת התקציבים
לתכנון ולבניה רמת השרון

אבי גרובר
יו"ר הועדה המקומית
לתכנון ובניה רמת השרון



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מינהל התכנון - מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 553-0285353
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 26.2.17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
 התכנית נקבעה טעונה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

REPUBLIC OF INDONESIA
DEPARTMENT OF THE ARMY
OFFICE OF THE DEPUTY COMMANDER
FOR SPECIAL OPERATIONS
JAYAPURA
1988

1988

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתווה מסגרת תכנונית וקובעת הנחיות ליישום תמ"א 38 על תיקוניה בתחום העיר רמת השרון בהתאם להנחיות סעיף 23 לתמ"א. מטרתה לעודד מימוש תמ"א 38 בתחומי העיר לרבות התחדשות עירונית באמצעות הריסת בניינים ישנים ובנייתם מחדש עם תוספת זכויות מעבר לקבוע בתמ"א 38. התכנית נעשתה רקע בדיקה כלכלית ותחבורתית ותוספת יח"ד מכוח תכנית זו נקבעו על בסיס בדיקות אלו. לצורך חלוקה מושכלת של תוספות יח"ד מכוח תכנית זו, בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החנייה ושטחי הציבור, ובהתבסס על התפיסה האורבאנית של העיר, נקבעו בתכנית 9 מתחמי מימוש, אשר בכל אחד בהם נקבעה כמות פרטנית לתוספת יח"ד ובסה"כ 1,500 יח"ד.
המתחמים הינם:

- מתחם 1: צירים מרכזיים - שדרות ביאליק, ויצמן וכן מקטע סוקולוב ללא מסחר.
- מתחם 2: צירים מרכזיים - רחובות סוקולוב ואוסישקין באזורי המסחר.
- מתחם 3: אזור בניה רוויה במרקם הקיים.
- מתחמים 4, 5: צמידות לצירי המסחר. שברובו מגורים ב' ומאופיין בבניה רוויה נמוכה.
- מתחמים 6, 7: מזרח ודרום שכונת הדר. בניה באופי מגוון המאופיינת בצירי תנועה משניים.
- מתחם 8: שכונות נווה רסקו, נווה מגן ומורשה. ככלל צמודי קרקע עם אזורי התחדשות עירונית.
- מתחם 9: בניה צמודת קרקע ביעוד א', א'1, ב', ב'1. רחובות צרים המתאפיינים במגבלות תנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 -

רש/3838

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

553-0285353

מספר התכנית

5,740 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	185000
קואורדינאטה Y	672000

1.5.2 תיאור מקום

תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו, בתחום העיר שבין דרך 5 מדרום ורחוב יבנה מצפון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6598	מוסדר	חלק		
6415-6418, 6599, 6793-6794	מוסדר	כל הגוש		
7271				
6333	מוסדר	חלק	7-28, 32-34, 36-44, 46-50, 53-55, 59-80, 84-103, 107-136, 138-171, 177-178, 182, 185-193, 199, 208-209, 211-212, 214-220, 223-230, 232-236, 238, 242-244, 246-252, 264, 266-278, 280-288, 290-294	296, 307
6334	מוסדר	חלק	18, 39-74, 79, 81-125, 127-220	23



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6341	מוסדר	חלק	30-35, 61-63, 69-74, 79-122, 129-131, 134-135, 137, 139-140, 145, 147-152, 154, 156-161, 164-165, 176-210, 214-216	
6547	מוסדר	חלק	42-102, 104-108, 114, 120-135, 138, 140	137
6550	מוסדר	חלק	8-10, 14-16, 20, 22-115, 121-122, 137-144, 147-150, 152-155, 157-160, 162-170, 175-177, 179, 182, 185-187, 196, 199-200, 203, 206, 208, 212, 216, 218, 220, 222-224, 227-246	11, 214
6551	מוסדר	חלק	34-48, 51-76, 79-162, 167-186, 193-231, 233-236, 240-241, 243-245, 247-256, 258, 261-272, 274, 276-277, 282-297, 299-307, 309-310, 318-329, 335-401, 403-405, 407-431, 433-443, 446-505	232
6552	מוסדר	חלק	30-71, 76-77, 80-81, 84-85, 88-89, 92-100, 106-107, 109, 112-119, 123-150, 152, 157-201, 203-204, 206-207, 216-240, 242-277, 285-286, 289-308	1, 8-9



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6597	מוסדר	חלק	66-67, 70-78, 81-85, 87-89, 91-95, 97-98, 101-109, 111-113, 119, 121-122	
6598	מוסדר	חלק	15-36, 38-54, 58-74, 76-79, 84, 137-164, 168-172, 217-245, 257-260, 264, 267-268, 271-272, 274-281, 283-293, 295-297, 302-305, 310-329, 331, 333, 336-338, 340-344, 346-347, 351, 353, 356-357, 360-366, 371, 373, 375-393, 395, 402-408, 410-415, 417, 419-466, 469-524, 526-546, 548, 555-561	370, 394, 396
6600	מוסדר	חלק	8-9, 11-39	
6613	מוסדר	חלק	18	3-4, 15
6614	מוסדר	חלק	33-153, 155-199, 202-215, 217-222, 228-229, 233-261, 263-275, 283-301, 304-319, 321-325, 329-330, 333-341, 343-346, 348-355, 358-367, 371-373, 376-382, 385-398, 400-401, 403-407, 411, 414-417, 423-436, 438-441, 443-444, 446, 448, 450, 452, 454, 456, 459, 461, 473, 484, 486, 488, 493, 496-497, 500-501	498
6862	מוסדר	חלק	6-7, 9-56, 58	57



• גושים וחלקות הוקלדו ידנית
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

הוד השרון, הרצליה, חוף השרון, פתח תקוה, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר בילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמ"א/ 38	כפיפות	בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 על תיקוניה	5397	2640	18/05/2005



תכנון זמין
מזנה הדפסה 29

הערה לטבלה:

תכניות מתאר כלל ישוביות ותכניות מפורטות- תכנית זו משנה הוראות בתכניות מתאר כלל ישוביות ותכניות מפורטות עפ"י המפורט הדפסה 29 בהוראותיה.
התכנית כפופה לתכניות מתאר ארציות ולהקלות ככל שידרשו מהן.



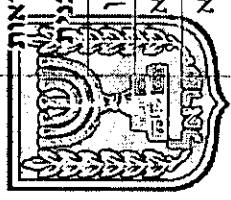
תכנון זמין
מזנה הדפסה 29



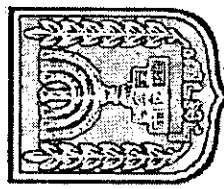
תכנון זמין
מזנה הדפסה 29

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכס
הוראות התכנית	מחייב				דני קיזר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:5000	1		דני קיזר		תשריט מצב מוצע	כן
מתחמי תכנון	מחייב	1:10000	1	21/03/2017	דני קיזר	21/03/2017	נספח מס' 1 "מתחמי מימוש" נספח זה מחייב לעניין החלוקה למתחמי המימוש.	לא תקנון זמן מונה הדפסה 29



כל מסמכי התכנית 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 התשריטים

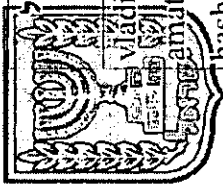


תכנון זמן
מונה הדפסה 29

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת השרון	ועדה מקומית	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814	03-5401784	vladimir@ramat-hasharon.muni.il



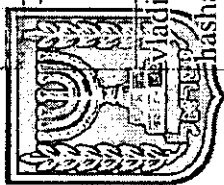
תלמון זמין
הדפסה 29

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814	03-5401784	vladimir@ramat-hasharon.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			ועדה מקומית	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814	03-5401784	vladimir@ramat-hasharon.muni.il

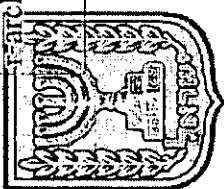


תלמון זמין
מונה הדפסה 29

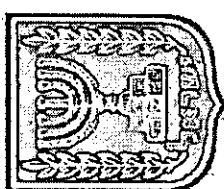
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובעלי עניין אחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	מספר רשיון	שם תאגיד	ישב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דני קיזור		קיזור אדריכלים ומתכנני ערים		בני ברק	ששת הימים	30	03-6498810	03-6498820	office@kaise arch.com	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

מונח	הגדרת מונח
בית צמוד קרקע	בית שגובהו עד 2 קומות וקומת גג ומהווה יחידת דיור אחת בכל מפלסיו ו/או בו שתי דירות זו לצד זו, בית דו משפחתי.
בנייה קיימת על גג בנין קיים	כל בנייה על גג בניין, לרבות חדרי יציאה לגג, דירות גג, חדרי מדרגות, חדרי טכניים וכדומה, הקיימת בפועל.
בניין קיים	בניין שנבנה מכוחו של היתר בנייה שהונפק לפני 1.1.1980.
הנחיות מרחביות	על-פי הגדרתן בחוק התכנון והבנייה.
הרחבת דירות	עד 25 מ"ר לדירה ובלבד שהתוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחיד. אלא אם אישרה הרשות המוסמכת פתרון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם לחוק התגוננות האזרחית, התשי"א 1951. ככל שאושר פתרון חלופי או פטור תותר תוספת עד 13 מ"ר לדירה בלבד.
הריסה ובניה מחדש	הריסת מבנה והקמתו מחדש כמוגדר בתמ"א 38 על שינוייה
חדר יציאה לגג	שטח בנוי למגורים על גג בניין, אשר לו חיבור ישיר לדירה שבקומה שמתחתיו, והרשום, או עתיד להירשם, כחלק בלתי נפרד מדירה זו.
חיזוק, עיבוי	חיזוק המבנה לרבות תוספות בניה לבניין הקיים כמוגדר בתמ"א 38 על שינוייה
מהנדס העיר	לרבות מי שהוסמך על ידו
מתחמי מימוש	מתחמים המסומנים בנספח "מתחמי מימוש". בכל מתחם מוגדר סך יחיד שניתן לממש מכוח תכנית זו.
קומה עליונה חלקית	קומה עליונה בה תכסית הבניה לא תעלה על 65% מתכסית הקומה תחתיה או 50% מתכסית הקומה מתחת ביעוד ימגורים ב'. כחלק מקומה זו יותרו שטחי בניה המותרים מכוח תכניות לתוספת בניה על גגות.
קומות תוספת	קומות הכוללות את תוספות הבניה המותרות מכוח תכנית זו. חישוב היקף הזכויות לקומות התוספת יהיה לפי שטח הקומה הטיפוסית הקיימת, בתוספת הרחבת דירות כהגדרתן בתכנית זו. שטח קומה טיפוסית קיימת לעניין זה, הינו שטח הקומה הקיימת שחוזרת על עצמה מירב הפעמים בבניין. ככל שלא קיימת חזרה בשטחי קומות הבניין, החישוב יהיה לפי הקומה הגדולה.
תמ"א 38	תמ"א 38 על שינוייה
תקן 413	תקן ישראלי 413 לעמידות מבנים ברעידות אדמה



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

- חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, אשר היתר הבנייה שלהם הונפק לפני 1.1.1980, בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38. עידוד הריסת בניינים קיימים ובניית מבנים חדשים במקומם לצורך מימוש מטרה זו.
- התחדשות עירונית על ידי עיבוי בניינים קיימים או הריסתם ובניית בניינים חדשים במקומם תוך שימור

החזון האורבאני של העיר.

3. תוספת מבוקרת של יח"ד בהתייחס ליכולת הנשיאה של מערכות התנועה, החניה ושטחי ציבור, זאת על ידי קביעת מתחמי מימוש.
4. קביעת הוראות לעניין תוספת שטחי בניה ויחידות דיור, תוספת קומות, קווי בניין, עיצוב אדריכלי וחניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התכנית חלה על בנינים קיימים שחלה עליהם תמ"א 38 בתחום העיר רמת השרון ואינה משנה את ייעודם הקרקע והשימושים המותרים עפ"י התכנית תקפות.
2. עידוד חיזוק מבנים ושיפור עמידתם בפני רעידות אדמה באמצעות קביעת הוראות והנחיות כדלקמן:
- א. תוספת קומות, יח"ד וזכויות בניה בדרך של חיזוק, עיבוי או הריסה ובנייה מחדש.
- ב. מתן פתרונות בנושא תנועה וחניה.
- ג. בינוי ועיצוב אדריכלי.
- ד. הגדרת מתחמי מימוש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5,740



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי	למצב המאושר *	מאושר *		
	1,500		+1,500		יח"ד	מגורים (יח"ד)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5,740,673.78	100
סה"כ	5,740,673.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

4.1.1 שימושים

1. תכנית זו אינה משנה ו/או מבטלת ייעודים ושימושים המותרים ע"פ תכניות תקפות.
2. קומת עמודים מפולשת:
- א. תותר סגירת קומת עמודים מפולשת עבור מגורים ושימושים נוספים כגון שטחי רווחה לדיירי הבניין, מחסנים ומועדון דיירים וכן שימושים המותרים באותו מגרש/חלקה בתכנית מאושרת.
- ב. שטחים לטובת מבואת כניסה ושרותי בניין.
- ג. שימושים כאמור לעיל יותרו גם בהריסה ובנייה מחדש.
3. מרתפים:
- א. עפ"י המותר בתכניות תקפות.
- ב. חניה

4.1.2 הוראות

א הנחיות מיוחדות

תחולת התכנית:



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1. תכנית זו תחול על בניינים קיימים אשר הוקמו מכוחם של היתרי בנייה אשר הונפקו 1 בינואר 1980 למעט בניינים כאמור שתקן 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים קיימים להם ניתן היתר בנייה לאחר המועד האמור ואשר לגביהם נקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו עפ"י תקן 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11 בתמ"א 38 על שינוייה לרבות שנוייהם בתכנית זו.
2. התכנית לא תחול על מבנים להריסה, כמפורט בסעיף 4.2 בתמ"א 38, על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
3. מבלי לגרוע מן האמור לעיל- הוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות לעניין תוספות הבניה כמפורט בתכנית זו, יחולו על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 לינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו על פי תקן 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.

ככל שניתן היתר לתוספות בניה לאחר יום 18.5.2005 אך נקבע בכתב על ידי מהנדס כי התוספות שבוצעו לא הביאו לחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה, יחולו הוראות תכנית זו.

ב הנחיות מיוחדות

תוספת קומות וזכויות בנייה:

תוספות הבניה מכוח תכנית זו יהיו כמפורט להלן ובנוסף לקומות וזכויות מותרות לפי תוכנית תקפה:

1. מגרשים ביעוד מגורים א' וייעוד המתיר הקמת בתים צמודי קרקע למגורים:
- א. תותר תוספת בניה לפי המותר בסעיף 12 לתמ"א 38.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

2. מגרשים ביעוד מגורים ב' על שינויו וייעוד המתיר בניה למגורים של 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת:

א. הריסה ובניה מחדש:

תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת קומה וקומה חלקית עליונה מעליה אשר שטחה לא יעלה על 50% משטח הקומה תחתיה.

ב. חיזוק ועיבוי:

תותר סגירת קומת עמודים מפולשת, הרחבת דירות ותוספת קומה אחת בלבד.

זכויות בנייה המותרות מכוח תכנית גגות יהיו כחלק משטח קומה זו.

3. מגרשים ביעוד מגורים ג' על שינויו, מגורים מיוחד וייעוד המתיר בניה למגורים של 3

קומות מעל קומת עמודים מפולשת ויותר:

א. הריסה ובניה מחדש:

תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 3 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

ב. חיזוק ועיבוי:

תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

4. מגרשים ביעוד מגורים משולב מסחר בקומת הקרקע (לאורך רחובות אושיסקין

וסוקולוב):

א. הריסה ובניה מחדש:

תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 4 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

ב. חיזוק ועיבוי:

תותר סגירת קומה מפולשת, הרחבת דירות, תוספת 2 קומות וקומה חלקית עליונה מעליהן.

ג. זכויות בניה בקומת הקרקע ביעוד מגורים משולב מסחר, יהיו בעבור שימושי מסחר ו/או

שימושי מגורים וכן עבור שימושים נלווים כמפורט בסעיף 4.1.1 לעיל.

ג הנחיות מיוחדות

תוספת יח"ד:

מספר יח"ד בקומת תוספת יהיה כמספר יח"ד בקומה טיפוסית.

לא תותר הוספת יח"ד חדשות מעבר ליח"ד שיתווספו בקומות החדשות ובהתבסס על קומה

טיפוסית. זאת בנוסף ליח"ד שיכול שיתווספו בקומה מפולשת וקומה חלקית עליונה.

ככל שתתקבל דירה מעל 90 מ"ר, תתאפשר תוספת יח"ד מעבר לקיימות בקומה טיפוסית,

בהתאם לשיקול דעת והמלצת מהנדס העיר.

ד הנחיות מיוחדות

בניה באגף חדש:

לא תתאפשר בניה באגף חדש למעט מקרים מיוחדים בהם קבע מהנדס העיר כי אגף החדש נדרש

ובא במקום תוספת הקומות.

ה הנחיות מיוחדות

קומת עמודים מפולשת:

1. סגירת הקומה המפולשת תהיה בתחום היקף הקומה שמעליה לרבות ההרחבות המותרות

מכוח תמ"א 38 ותכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>2. במקרה של סגירת קומה מפולשת יש להשאיר שטחי מבואה ושטחי שירות הנדרשים לתפקוד תקין של הבניין.</p> <p>3. גודל מבואת הכניסה ייקבע לעת מתן היתר בניה באופן שתכלול את כלל השטחים הנדרשים לתפקודו התקין של הבניין לרבות פונקציות כגון- מעלית, חדר עגלות ואופנים וכיו"ב.</p> <p>4. יותר חיבורה של דירה בקומת עמודים מפולשת עם דירה בקומה שמעליה.</p> <p>5. הקמת גינות לדירות שבקומת הקרקע תותר רק בחזית צידית ואחורית.</p> <p>6. בהריסה ובנייה מחדש גובה קומת הקרקע (במקור קומת עמודים מפולשת) לא תפחת מ- 2.8 מ'. גובה קומת קרקע הכוללת שימושים מסחריים תהיה בגובה של לפחות 4 מ'.</p>
ו	<p>הנחיות מיוחדות חזית מסחרית:</p> <p>מבנים עם חזית מסחרית-</p> <p>א. לא תותר סגירת תחום קולונדה המלווה חזית מסחרית. בכל מקרה יובטח כי עומק הקולונדה לא יפחת מ-4 מ'.</p> <p>ב. ניתן לשנות מעומק הקולונדה כאמור לעיל רק אם שוכנע מהנדס העיר כי הדבר נחוץ לצורך מימוש חיזוק הבניין.</p> <p>ג. בכל מקרה של הריסה ובניה מחדש ואו חיזוק ועיבוי יובטח המשך התפקוד של הקומה המסחרית.</p> <p>ד. שטח הקולונדה המסחרית יהווה יחידה תכנונית אחת עם קומת המסחר.</p> <p>ה. יותרו בתחום הקולונדה שולחנות וכיסאות לבתי אוכל ובתי קפה ובתנאי שתישמר זיקת מעבר לציבור.</p> <p>ו. יותר סוכך עונתי בהתאמה להוראות תוכנית רש/1052</p>
ז	<p>גגות</p> <p>תוספת בניה על הגג מכוח תוכניות לבניה בגגות יוחלפו בהוראות הקומה העליונה החלקית בתוכנית זו.</p>
ח	<p>קווי בנין</p> <p>1. הבנייה מכוח תכנית זו תהייה בתחום קווי הבניין המאושרים בלבד.</p> <p>2. במידה וקווי בנין ע"פ תכניות תקפות תסכלנה מימוש לפי תכנית זו, תותר חריגה בקו בנין באישור מהנדס העיר, ובלבד שקווי הבנין לא יקטנו מ- 2 מטר לצדדים, ו- 3 מטר לאחור בקו בנין קדמי תותר חריגה של עד 1 מטר מתוכנית תקפה, כאמור לעיל.</p>
ט	<p>מרתפים</p> <p>1. תותר הקמתן של קומות מרתף עבור חניה.</p> <p>2. תותר הקמת מחסנים בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר למחסן עבור כל יחיד בבניין.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

הנחיות מיוחדות

בניינים שאינם מיועדים למגורים :

על מבנים שאינם מיועדים למגורים יחולו הוראות תמ"א 38 סעיף 14.

הנחיות מיוחדות

מתחמי מימוש :

1. לתכנית זו מצורף נספח מס' 1 "מתחמי מימוש" בו מסומנים 9 מתחמים.

2. מכוח תכנית זו תותר תוספת של 1,500 יח"ד בתחום מתחמים אלו עפ"י החלוקה להלן :

א. מתחם 1 : 250 יח"ד.

ב. מתחם 2 : 450 יח"ד.

ג. מתחם 3 : 400 יח"ד.

ד. מתחמים 4-6 : 150 יח"ד

(לא יתאפשר מימוש של יותר מ-50% מהכמות המצויינת, במתחם אחד).

ה. מתחמים 7-8 : 200 יח"ד

(לא יתאפשר מימוש של יותר מ-75% מהכמות המצויינת, במתחם אחד).

ו. מתחם 9 : 50 יח"ד

3. תתאפשר העברת יח"ד ממתחם למתחם ובלבד שסך יח"ד בכל מתחם לא יעלה ב-10% מעבר למספר יח"ד שנקבעו לכל מתחם כאמור לעיל.

4. חישוב מימוש יח"ד בתכנית יקבע לפי מועד הוצאת היתר הבניה.

הנחיות מיוחדות

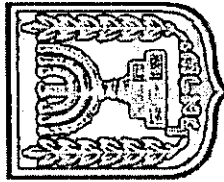
מבנים לשימור ומבנים בעלי ערך היסטורי ואדריכלי :

1. לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת, על פי תכנית זו, אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנה לשימור או עם התנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק.

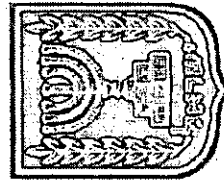
2. ועדה מקומית, לאחר ששמעה את חוות דעתו של מהנדס הועדה המקומית, רשאית להתיר תוספת בניה, על פי האמור בתכנית זו, במבנה בעל ערך אדריכלי מיוחד או בעל ערך היסטורי שאינו מבנה לשימור, אם שוכנעה כי אין בתוספת המוצעת כדי לפגוע בערך האדריכלי או ההיסטורי האמורים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב פיתוח ובינוי

- א. תוספות הבניה יעוצבו ויתוכננו כמכלול אחד בכל גובהו והיקפו של הבניין.
- ב. חיזוק מבנה- חזיתות המבנה ישופצו במלואם (ולא רק התוספות), כמו כן תשופץ ותשודרג הכניסה לבניין (המבואה) והחצר הכל באישור מהנדס העיר.
- ג. פיתוח גנני ישולב בחזית הקדמית של המבנה. לא יותרו גינות פרטיות בחלק הקדמי המגרש. ישמר עומק של 1.5 מטר לפחות לפיתוח גנני בחלק הקדמי של המגרש.
- ד. בבניין טורי או בבניינים צמודים בעלי קיר משותף ידרש תאום עיצובי בין הבניינים לרבות חומרי גמר והתפר בינם.
- ה. עיצוב ובינוי בהתאם להנחיות המרחביות.
- ו. חומרי גמר- חיפוי קשיח לפחות 75% ממעטפת המבנה: מוחלק, בגוון בהיר (לבן או אפור בהיר). יותר חיפוי משני בחומר וגוון אחרים. לאישור מהי"ע/ אדריכל העיר או תואם הנחיות מרחביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.2

חניה

- א. החניה עבור יח"ד הקיימות והחדשות תבוצע כולה בתחום המגרש.
- ב. תותר כניסה ויציאה אחת לחניה בתחום המגרש. באישור מהנדס העיר תותר כניסה ויציאה נוספת.
- ג. תותר כניסה לחניה ממגרש גובל וזאת בכפוף להסכמת בעלי המגרשים.
- ד. הריסה ובניה מחדש:
 1. כל החניה תהיה תת קרקעית.
 2. תקן החניה לכל הדירות יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 3. לא יותר פתרון חניה מכני. פתרון מכני תת קרקעי יותר במקרים חריגים באישורו של מהנדס העיר.
 4. במידה ולא ניתן יהיה להסדיר מקומות חניה בתחומי המגרש, הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתר בניה בהשתתפות הנהנים מהיתר הבניה בהסדרתם של מקומות החניה במקומות שיותקנו לשם כך בשכונה במרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983.
 - ה. חיזוק ועיבוי:
 1. כל החניה תהיה תת קרקעית. במידה ולא ניתן לממש מקצת מהחניה או החניה כולה בתת-הקרקע, יתרת החניה הדרושה תהיה בעורף המגרש ויתרו מתקני חניה מכאניים תת קרקעיים או מתקנים מכאניים במפלס הקרקע.
 2. תקן החניה לכל הדירות יהיה בהתאם לאמור בתמ"א 38.
 - ו. יותר שינוי מיקום הכניסה לחניה (קיימת בפועל או עפ"י תכניות מאושרות) ו/או תוספת כניסה לחניה באישור מהנדס העיר ומחלקת התנועה.
 - ז. מכפיל חניה מכאניים:
 1. שימוש במכפיל חניה מכאני באישור קונסטרוקטור ליישום המתקן במגרש המבוקש.
 2. התקנת המכפיל המכאני באישור יועץ חשמל ויועץ בטיחות.
 3. תנאי להיתר בניה: חוזה התקשרות עם חברה לתחזוקת המתקן לתקופה שלא תפחת מ-10 שנים.
 4. תנאי לתעודת גמר: התקנת והפעלת המתקנים לפי היתר



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

ניהול מי נגר	6.3
<p>א. קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי עפ"י האמור בתמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, שטחי החדרה לא יפחתו מ-15%. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ד).</p> <p>ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, תתאפשר הגדלת תכסית קומת המרתפים וזאת בכפוף להתקנתם של מתקני החדרה כדוג' קידוחי החדרה. פתרון החדרה כאמור יהיה בכפוף לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ד. תכסית קומות המרתף יהיו בגבולות המגרש ובכפוף לאמור בסעיפים א-ג לעיל.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>א. הצגת פתרונות חניה לאישור מהנדס העיר בכפוף לאמור בסעיף 6.2 להלן.</p> <p>ב. הצגת חזיתות, חתכים והדמיות של המבנה לרבות סימון המבנים הסמוכים לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ג. דו"ח הנדסי לעמידות המבנה בפני רעידות אדמה (בהתייחסות למבנה הקיים ולתוספות) הכולל פירוט מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והמתוכנן, החישוב הסטטי של חוזק המבנה ואת שיטת החיזוק המוצעת (כמפורט בנספח 2 להוראות תמ"א 38).</p> <p>ד. הצגת תכנית פיתוח מגרש לרבות הצגת תשתיות, גדרות, שטחי גינון, שבילים וחניה לאישור מהנדס העיר.</p> <p>ה. מהנדס העיר או מי מטעמו רשאי לדרוש בדיקה כלכלית לצורך אישור התוספת המוצעת.</p> <p>ו. לא יותרו תוספות בניה ולא תותר חריגה מקווי בניין עפ"י תכנית זו אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שייקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת הערות וההחלטה בבקשה להיתר הבניה, יעשו בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב.</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה במגרשים הגובלים בתוואי הרק"ל יהיה תאום עם חברת נת"ע.</p> <p>ח. תנאי להיתרי בניה עד 100 יח"ד במתחם 8 ועד 800 יח"ד במזרח רמת השרון (לעניין זה יחשבו 100 יח"ד במתחם 8 בנוסף ל 800 יח"ד במזרח רמת השרון) ובכלל זה: 414 יח"ד הכלולות בשינוי שלביות 1/ב/214, 240 יח"ד ו-750 מ"ר מסחר הכלולים בתא שטח 51 בתכנית 0175711-553, ומתוקף כל תכנית אחרת במזרח רמת השרון. יהיה ביצוע השיפורים התחבורתיים להלן:</p> <p>1. הסדרת שני נתיבי פנייה ימינה מדרום למזרח בצומת סוקולוב-הראשונים ועדכון תכנית הזמנים בצומת לייעול התפעול.</p> <p>2. בדיקת תקינות הגלאים בצומת הראשונים - העבודה תרפ"ד ובחינת משמעויות בטיחות פניות בשעת שיא בוקר והארכת נתיבי אחסנה לשעת שיא אחה"צ, ככל הנראה על חשבון חנייה על מנת שלא ייחסם נתיב הנסיעה ישר.</p> <p>3. הארכת נתיב הפנייה שמאלה לאוסישקין, בהתאם לבדיקה שתעשה לאורכי תור / דרישה לפנייה, על מנת שלא יחסום את התנועה ישר, ועדכון תכנית הזמנים לצמת.</p> <p>4. לאחר שיפורים אלה ייבחן הצורך בהפיכת מעגל התנועה שבטי ישראל לצמת מרומזר.</p> <p>ט. לא יינתנו היתרים נוספים במתחם 8 עד לתחילת ביצוע החיבור למחלף מורשה או פתרון תחבורתי חלופי אחר להנחת דעת משרד התחבורה.</p> <p>י. יתאפשר מתן היתרי בניה לעד 1,000 יח"ד בשאר חלקי העיר ללא תנאי תחבורתי נוסף.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>יא. תנאי להיתר ל 500 יח"ד נוספות ועד 1,500 יח"ד בשה"כ יהיה תחילת ביצוע מחלף הרב מכר או חיבור למחלף מורשה או פתרון תחבורתי חלופי לחיבור למחלף מורשה שיאושר על ידי משרד התחבורה.</p> <p>יב. התנאים התחבורתיים הנ"ל ייבחנו מחדש לאחר 5 שנים ממועד אישורה של התכנית.</p>



תכנון זמין
מס' הדפסה 29

6.5	תנאים למתן היתרי איכלוס
	<p>תנאי לאכלוס יחידות הדיור במתחם 8 יהיה ביצוע השיפורים התחבורתיים כמפורט בסעיף 6.4 ח' 1-4 לעיל.</p>

6.6	זיקת הנאה
	<p>השטח מתחת לקולונדה, באזורים בהם מותרת חזית מסחרית, ירשם כזיקת הנאה לציבור. פיתוח שטח זה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.</p>

6.7	היטל השבחה
	<p>היטל השבחה יגבה כדין.</p>

6.8	הנחיות מיוחדות
	<p>1. שיקול דעת הועדה המקומית: הועדה המקומית תהא רשאית לסרב לתת היתר בניה הכרוך בתוספת זכויות בניה אם מצאה טעמים לסירוב לרבות שיקולים תכנוניים, אדריכליים, נופיים, הנדסיים, כושר נשיאה של תשתיות במגרש, או אם מצאה כי תוספת הבניה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסדיר עניינים אלו לאור התוספות המבוקשות. הועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים לסירוב כאמור.</p> <p>2. יהיו זכאים לתוספות בניה לפי תוכנית זו, גם מי שקיבלו היתרי בניה מתוקף תמ"א 38 וטרם השלימו את הבניה בתוך תקופת ההיתר ולא קיבלו תעודת גמר או אישור אכלוס, לפי המוקדם.</p>



תכנון זמין
מס' הדפסה 29

6.9	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
	<p>הגבלות בניה בגיון בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר למבנה שגובהו עולה על +91 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2. תנאי להקמת מתקני עזר לבניה שגובהם עולה על +120 מטר מעל פני הים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p> <p>3. עם הפסקת הפעילות האווירית בשדה התעופה בהרצליה ישתנה גובה הדרישה לתיאום בסעיפים 1 ו-2 ל +120 מטר מעל פני הים ו +150 מטר מעל פני הים, בהתאמה.</p>



תכנון זמין
מס' הדפסה 29

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

א.	הועדה המקומית תעביר לוועדה המחוזית דיווח בכל שנתיים מיום אישורה של תכנית זו לגבי אופן
-----------	---

מימוש התכנית.

ב. בתום 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו, הועדה המקומית תערוך בדיקה והערכה מחודשת לתכנית בדגש על קיבולת מערכות התשתית השונות (תנועה, חניה ושטחי ציבור) ומתחמי המימוש לתוספות הבניה מכוח תכנית זו.

ג. בתום 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו או הגעה ל-1,500 יח"ד, לפי המוקדם, לא ניתן יהיה לממש היתרים לפי תמ"א 38 בשטח התכנית, ובכפוף להלן: הוועדה המחוזית רשאית בתוך 5 שנים או עם הגעה ל-1,500 יח"ד, לפי המוקדם, לקבוע מספר יח"ד שונה למימוש התכנית לרבות למתחמים השונים כולל הפחתה וכן להאריך את תוקפה.

ד. מהנדס העיר ידווח כל שנה למתכנתת המחוז על מספר ההיתרים שניתנו, מספר המבנים שחוזקו ומספר יחידות הדיוור שנוספו מכוח תכנית זו. דו"ח מצטבר זה יהווה את הבסיס להחלטות מוסדות התכנון.



מנהל תכנון
מחוז הדרום 29



מנהל תכנון
מחוז הדרום 29

קייזר
KAISER
ARCHITECTS & PLANNERS