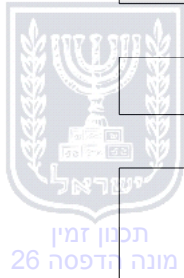


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0457523

הסדרת שטחים ציבוריים ברחוב יגאל אלון



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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מגרשים ציבוריים לאורך רחוב יגאל אלון לצורך הקמת מבנים לצרכי חינוך ולצרכי ציבור אחרים, על פי המותר בתב"עות תקפות, באמצעות איחוד וחלוקה מחדש של שטחים ביעודים ציבוריים שונים, הגדלת זכויות בנייה ומספר קומות, ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

הסדרת שטחים ציבוריים ברחוב יגאל אלון

שם התכנית

553-0457523

מספר התכנית

30.999 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	186999
קואורדינאטה Y	670728

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אלון יגאל	רמת השרון

מורשה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
165, 178	163	חלק	מוסדר	6547
223		חלק	מוסדר	6550
60, 79-80	73	חלק	מוסדר	6862

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

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/08/2010	4338	6121	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23 /א/ 4
18/03/1971		1708		כפיפות	רש/ 210 /א
24/12/2009	1081	6036	בנושאים שלא נקבעו בתכנית זו, תהיה התכנית כפופה להוראות רש/214/ב/1, לרבות שינוי שלביות שנקבע על ידי הועדה המחוזית.	שינוי	רש/ 214 /ב/ 1
11/03/1999	2671	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 781 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 781
19/11/1992	472	4059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ במ/ 1/ 214 ב ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ במ/ 1 /214 /ב



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שרי קלאוס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		שרי קלאוס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	03/07/2017	אירית יוגב	10/07/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/12/2016	שרי קלאוס	13/12/2016		לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5481784	erez_t@ramat-hasharon.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5481784	erez_t@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			עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5481784	erez_t@ramat-hasharon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	שרי קלאוס	33881	אתוס- אדריכלות תכנון וסביבה בע"מ	פתח תקוה	אלכסנדר ינאי	3	03-7503637	03-7503660	sari@ethos- group.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172	יוגב הנדסה תכנון פיקוח וייעוץ בע"מ	לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	irit@yogeven g.com
אדריכלית	אדריכל	עידית מן	15011781		תל אביב- יפו	המחוגה	12	077-5273163		edith@void- solutions.com
מודד מוסמך	מודד	איל רבינוביץ	984	קו מדידה בע"מ	הרצליה	משכית	16			



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

הסדרת שטחים ציבוריים ברחוב יגאל אלון לטובת הקמת בית ספר ומבני ציבור אחרים לפי המותר בתכניות תקפות, וזאת על ידי איחוד וחלוקה מחדש של מגרשים שונים ביעוד ציבורי, וקביעת הוראות לבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים, כמשמעותם בסימן ז' לחוק התכנון והבנייה (להלן: החוק), ובלבד שאין בתכנית שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע, לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק.
- ב. הגדלת זכויות בנייה בעד 20% משטח המגרש או עד 500 מ"ר עבור שטחים עיקריים במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור/ שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לפי סעיף 62א (א) (16) לחוק.
- ג. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק.
- ד. שינוי גובה קומות לפי סעיף 62א (א) 4 לחוק.
- ה. בנייה מכוח תכנית זו בשטח בייעוד מבני ציבור ושטחים פתוחים, לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק.
- ו. שינוי הוראות בדבר תכנית, לפי סעיף 62א (א) 5 לחוק.
- ז. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשצ"פ, לפי סעיף 62א (א) (19) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	30.999
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
זכויות הבניה במצב המאושר הן סך כל הזכויות המאושרות בייעוד מבני ציבור ומבני ציבור משולב בשטחים פתוחים. מונה ההפחתה בשטחי הבניה נובעת מתיקון טעות בקביעת שטח המגרש למבני ציבור (850) מתכנית רש/ ב/ 1/214, שהתייחסה לשטחים שמותרים בהקלה כזכויות מוקנות.	17,175		-1,224	18,399	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
דרך מאושרת	400
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	500
מבנים ומוסדות ציבור	101, 100
שטח ציבורי פתוח	302 - 300
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	300
ציר מערכת הסעת המונים	דרך מאושרת	400

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	4,031.15	13
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,557.19	5.02
מבנים ומוסדות ציבור	10,084.33	32.53
שטח ציבורי פתוח	10,289.92	33.19

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
16.25	5,037.16	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	30,999.75	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.82	5,524.13	דרך מאושרת
5.02	1,557.19	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
27.73	8,595.68	מבנים ומוסדות ציבור
33.18	10,285.59	שטח ציבורי פתוח
16.25	5,037.17	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	30,999.75	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבני חינוך, תרבות, קהילה, דת ורווחה, מתקני ספורט, גנים ומגרשי משחקים, מבנים לצרכים עירוניים תפעוליים, פיתוח גנני וחניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח על כל מגרש תותר הקמת יותר ממבנה אחד בכפוף לאישור אדריכל העיר או מי מטעמו.
ב	חניה חניה עבור תאי שטח 100-101 תותר גם בתא שטח 300 באזור המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר כלי רכב.
4.2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	א. כל המותר בשטח ציבורי פתוח, ובריכות שחיה, מגרשי ספורט. כמוגדר בסעיף 4.3.1 להלן. ב. כל המותר בשטח למבנים ומוסדות ציבור לעיל.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. נטיעות וגינות, מתקני משחקים לילדים ומגרשי ספורט, חניה, שבילי אופניים, מבנים לנופש וספורט לשרות הציבור בשטח כולל שלא יעלה על 5% משטח המגרש. ב. מערכות תשתית ועבודות עפר הקשורות לביצוע דרכים ארציות בהתאם לדרישות מע"צ.
4.3.2	הוראות
א	זכות מעבר לרכב בתא שטח 300 תשמר זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט. בשטח המסומן תותר חניית כלי רכב.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	א. כבישים, דרכים משולבות, מדרכות, איי תנועה, פסי ירק, שבילי אופניים ב. תחנות העלאה והורדת נוסעים בתחבורה ציבורית ג. נטיעות וגינות ד. שילוט, פרסום חוצות, הסברה והכוונה ה. חניה ו. ריהוט רחוב לרבות סככות המתנה לאוטובוסים ז. זכות הדרך כוללת אפשרות לרכבת קלה
4.4.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות סימון מהתשריט: ציר מערכת הסעת המונים

דרך מאושרת	4.4
<p>סימון תוואי הרכבת הקלה ברחוב החרושת (תא שטח 400) הינו סימון עקרוני בלבד מתוקף תמ"א 23 א 4 ואינו מהווה תוואי לתכנון מתוקף תכנית זו. בעת התכנון המפורט של תוואי המתע"ן יש לוודא מעבר בטוח להולכי רגל מעל ו/או מתחת למפלס הקרקע.</p>	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.5
שימושים	4.5.1
<p>יעוד הקרקע עפ"י תכנית מאושרת עבור שטח ציבורי פתוח. יותרו כל השימושים המתוארים בסעיף 4.3 לרבות בניה ציבורית בהיקף של 5% מהשטח.</p>	
הוראות	4.5.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לקניסה הקובעת	מעל הקניסה הקובעת		מתחת לקניסה הקובעת		מעל הקניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5 (3)	3	3 (2)	3 (2)	2	5	50	30		10	150 (1)	7373	100	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5	0	0	0	2	5	35	30		10	90 (4)	1221	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
5 (7)		5 (6)	5	2	5	25	90		500 מ"ר	75 (5)	5037	200	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
										5		302, 301	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: תותר תוספת של עד 500 מ"ר בנוסף ל-150% המותרים..
- (2) קו בניין צידי הגובל בתא שטח 0-101..
- (3) לרחוב יגאל אלון.
- (4) תותר תוספת של עד 20% משטח המגרש בנוסף ל-90% המותרים..
- (5) בנוסף, בשטחים הציבוריים הפתוחים תותר בניה של 5% משטח המגרש לבניה ציבורית.
- (6) קדמי מערבי.
- (7) קדמי צפוני.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

1. על פי הנחיות מרחביות תקפות בלבד לעת הגשת היתר הבניה
2. סעיף זה יחליף את סעיפים 15 (1), 15 (3) (6) וסעיף 16 בתוכנית רש/214 ב' 1.
3. סעיף זה יחליף את סעיפים 17 ו' (נספח בינוי) ו- 18 (תכנית גימור ופיתוח) בתוכנית רש/במ/1.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. טרם הוצאת היתרי בניה יערכו יזמי התכנית סקר סביבתי שיבחן את השפעת התכנית המוצעת על הסביבה לרבות רעש וזיהום אויר, בגין סמיכות התכנית למחלף מורשה. הדו"ח יועבר לבדיקת המשרד לאיכות הסביבה והמלצות הדו"ח אשר יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה יעוגנו בתנאים למתן היתרי בניה
2. כוחה של הועדה המקומית יהא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבנין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת מלאכה, הערמת חומר עבודה, גרימת אבקף עשן, ריח או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש, כל מפגע או מטרד המצוין לעיל ייקבע לפי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א-1961, ובהתאם לתקנות שהתוקנו לחוק הנ"ל

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26