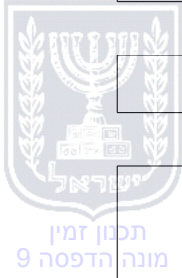


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 553-0495333

רש/מק/832/א1 הסדרת זיקות הנאה בשד' ביאליק 37-39 רמת השרון



מחוז תל-אביב  
מרחב תכנון מקומי רמת השרון  
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

מטרת תכנית זו להסדיר את זיקות הנאה ההדדיות בין מגרשי מגורים חזיתיים ועורפיים, שנקבעו בתכנית התקפה רש/מק/832/א, למעבר כלי רכב והולכי רגל. עם התקדמות הבנייה והפיתוח בשטח, התייתרו הזיקות ההדדיות שנקבעו בין המגרשים העורפיים, וכן הזיקות ההדדיות שנקבעו בין המגרשים החזיתיים, ונותרו הזיקות האנכיות, ההכרחיות למעבר מהמגרשים החזיתיים אל מגרשי המגורים העורפיים.

תכנית זו מסדירה את זיקות הנאה בהתאמה למצב הקיים.

בנוסף, התכנית התקפה קבעה זיקת הנאה למעבר בשטח לבניין ציבורי (שב"צ), לצורך קישור ברכב וברגל מהדרך הפנימית במתחם אל חלקות המגורים המערביות. בעשותה כך, יצרה התכנית תיחום לא רגולרי לבינוי במגרש הציבורי, ופגעה באיכותו. התכנית המוצעת משנה את מיקום זיקת הנאה ואת תיחום הבנייה בשב"צ, ללא פגיעה בזכות המעבר דרכו של כלי רכב והולכי רגל אל מגרשי המגורים המערביים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

רש/מק/א832/1 הסדרת זיקות הנאה בשד' ביאליק 37-39  
רמת השרון

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

553-0495333

מספר התכנית

9.176 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

185390 קואורדינאטה X

672490 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מרכז רמת השרון, ליד בניין העירייה.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת השרון	שד ביאליק	3739	

שכונה אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6416	מוסדר	חלק	16-17	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/ מק/ 832 / א	F, 20, 30, 40, 50, A2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1971		1708	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/210/א. הוראות תכנית רש/210/א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/210/א
18/08/1977		2357	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/483. הוראות תכנית רש/483 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/483
15/03/1984		3035	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/598. הוראות תכנית רש/598 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/598
27/01/1994	190	4186	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/679. הוראות תכנית רש/679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/679
11/03/1999	2671	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/781. הוראות תכנית רש/781 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/781
10/01/2002		5046	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/מק/832/א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/מק/832/א



## 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				אליזבת גולדשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליזבת גולדשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/05/2017	אליזבת גולדשטיין	04/05/2017		לא
בינוי	רקע	1: 250	1	03/05/2017	אליזבת גולדשטיין	04/05/2017		לא
חניה	מחייב	1: 500	1	22/07/2018	יעקב מרגלית	23/07/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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	03-5401784	
בעלים				אלה אמה יזמות בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	65	03-5612055		
בעלים				מגדלי שדרת הככר בע"מ	תל אביב- יפו	יבנה	17	03-5472067		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אחרים, על-פי נסח טאבו מצורף.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין		אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il
	מודד	סיני גורדון	408		הרצליה	רופין	9	09-9588444	09-9585445	gor- mal@inter.ne t.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יעקב מרגלית	7900802		גני תקוה	רבאון שלמה	11	03-5340061	03-5340061	dmarga@net vision.net.il



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 9



משרד  
תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 9



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

התכנית מסדירה את זיקות ההנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בהתאמה למצב הקיים, ומתקנת את סימון תחום הבינוי בשטח המיועד לבנין ציבורי בחלקו הצפוני

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול זיקת הנאה הדדית בין מגרשים 20 ו-30, ובין מגרשים 40 ו-50 למעבר כלי רכב והולכי רגל במרתפים לפי סעיף 62 א(א)19 לחוק.
2. שינוי קווי בנין בשטח לבנין ציבורי, תא שטח 301, לפי סעיף 62 א(א)4 לחוק.

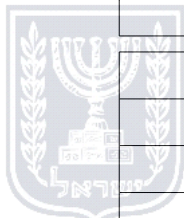


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2A, 601
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים ב'	50, 40
מגורים ג'	30, 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מאושרת	2A
זיקת הנאה	מבנים ומוסדות ציבור	301
זיקת הנאה	מגורים ג'	30, 20

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	947	10.32
מבנים ומוסדות ציבור	2,585	28.17

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
19.25	1,766	מגורים ב'
42.26	3,878	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>9,176</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.48	962.37	דרך מאושרת
28.14	2,584.37	מבנים ומוסדות ציבור
19.05	1,749.52	מגורים ב'
42.32	3,886.5	מגורים ג'
<b>100</b>	<b>9,182.76</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית מאושרת רש/ מק/ 832 א'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> התכנית כפופה להנחיות המרחביות העירוניות התקפות.
ב	<b>זיקת הנאה</b> כניסת רכב והולכי רגל לתאי שטח 40 ו-50 תהיה דרך תאי שטח 20 ו-30 בהתאמה.
ג	<b>חניה</b> ניתן לקבוע תקני חניה מופחתים או מוגדלים בכל מגרש ובלבד שסה"כ מספר החניות בתחום התכנית עומד בתקן הנדרש, ומתקיימות זיקות ההנאה ההכרחיות למעבר רכבים לצורך חנייה במגרשים הסמוכים.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ג'</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית מאושרת רש/ מק/ 832 א'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> התכנית כפופה להנחיות המרחביות העירוניות התקפות.
ב	<b>זיקת הנאה</b> כניסת כלי רכב והולכי רגל לתאי שטח 40 ו-50 תהיה דרך תאי שטח 20 ו-30 בהתאמה.
ג	<b>חניה</b> ניתן לקבוע תקני חניה מופחתים או מוגדלים בכל מגרש ובלבד שסה"כ מספר החניות בתחום התכנית עומד בתקן הנדרש, ומתקיימות זיקות ההנאה ההכרחיות למעבר רכבים לצורך חנייה במגרשים הסמוכים.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b> בהתאם לתכנית מאושרת רש/ 210 א' ורש/ מק/ 832 א'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> קווי בניין כמסומן בתשריט.
ב	<b>זיקת הנאה</b> סימון מהתשריט: <b>זיקת הנאה</b> תתאפשר ותרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל בשטח המסומן לכך.



<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מאושרת רש/ מק/ 832 א'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>פיתוח תשתית</b> הוראות על פי תכניות מאושרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת										
0	5	4	0	(1)	5			600		200	581	877	40	מגורים ב'
				(1)	5			600		200	581	877	50	מגורים ב'
3	0	4	0	(1)	32			3000		800	2392.8	1946	20	מגורים ג'
3	0	0	4	(1)	32			3000		800	2392.8	1946	30	מגורים ג'
8	3	4	3	3							2709	2580	301	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות והוראות בנייה על פי תכנית רש/ מק/ 832 א'.

באזור מגורים ג' קווי בניין 0 במרתפים. באזור מגורים ב' קווי בנין במרתפים עפ"י תכנית מאושרות.

בתא שטח 301 (מבנים ומוסדות ציבור) שטחי בנייה עיקריים ומספר קומות על פי תכנית רש/ א'210. שטחי שירות מאושרים לפי החלטת

הועדה המקומית בנושא "תוספת שטחי שרות באזור לבנין ציבורי", מיום 9.2.2003.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בהוראות תכנית רש/ מק/ 832 א סעיף 12.1.4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 קווי בנין

קווי בנין עפ"י המסומן בתשריט.

### 6.2 זיקת הנאה

בשטחים המסומנים בתכנית כזיקת הנאה, תרשם בלשכת רישום המקרקעין, זיקת הנאה לציבור, להולכי רגל, כלי רכב, רכב חרום ופינוי אשפה.

### 6.3 הוצאות הכנת תוכנית

הוצאות הכנת התכנית לרבות תכניות לצרכי רישום יושתו על בעלי הזכויות בשטח התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9