

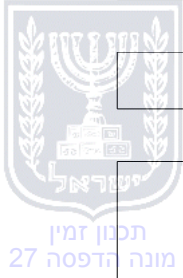
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0674606

רש/1/598 רח' הפלמ"ח 17 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

תכנית זו חלה ברחוב הפלמ"ח בשכונת אלון ברמת השרון, על מגרש מגורים ועל דרך בבעלות פרטית הגובלת בה. התכנית משנה את ייעוד הדרך, אשר התייתרה לאורך השנים עם קידום פתרונות חלופיים לבנייה ממזרח, לייעוד למגורים, בהתאם לפסק דין שניתן בעת"מ 2570/05 ולהסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין על ידי בית המשפט העליון בהחלטה מיום 9.9.13 בתיק עע"מ 338/13.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רש/1/598 רח' הפלמ"ח 17 רמת השרון

מספר התכנית 553-0674606

1.2 שטח התכנית 1.172 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 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 185364

קואורדינאטה Y 672523

1.5.2 תיאור מקום בצד המזרחי של רח' הפלמ"ח, מצפון לשד' ביאליק.**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	הפלמ"ח	17	

שכונה אלון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6416	מוסדר	חלק		115

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/ 598	A, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רש/210 א	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית רש/210 ממשיכות לחול.	1708			18/03/1971
רש/541	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו, וכל יתר ההוראות בתוכנית רש/210 ממשיכות לחול.	2713			21/05/1981
רש/598	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/598 ממשיכות לחול.	3035			15/03/1984
רש/997	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/997 ממשיכות לחול.	5621	1346		30/01/2007
553-0358531	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 553-0358531 (רש/2/900) ובכללן הוראות בדבר שימושים בתת קרקע, ממשיכות לחול על תכנית זו.	7673	4258		14/01/2018



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליזבת גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליזבת גולדשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	15: 52 24/10/2022	אליזבת גולדשטיין	23/10/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט בינוי ופיתוח	09: 53 23/10/2022	אליזבת גולדשטיין	23/10/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה וחניה	15: 54 24/10/2022	יעקב מרגלית	23/10/2022	1	1: 100	מנחה	חניה
לא	טבלת הקצאה בהסכמת בעלים	11: 33 26/10/2022	אליזבת גולדשטיין	26/10/2022	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים בוגרים	16: 29 24/10/2022	אליאב אריאלי	23/10/2022	1	1: 250	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	חוות דעת אגרונום	19: 30 03/06/2021	אליאב אריאלי	30/05/2021	11		מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות

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
	פרטי	ידיד רונאל			רמת השרון	גאולים	6			didi.ronel@outlook.com
	פרטי	מיכל רונאל			רמת השרון	הפלמ"ח	17			didi.ronel@outlook.com
	פרטי	עדנה רונאל (נהרי)			רמת השרון	הפלמ"ח	17			didi.ronel@outlook.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ידיד רונאל			רמת השרון	גאולים	6			didi.ronel@outlook.com
פרטי	מיכל רונאל			רמת השרון	הפלמ"ח	17			didi.ronel@outlook.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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		dmarga@net vision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	אליאב אריאלי			גן יאשיה	המייסדים	17			ganagronom @014.net.il



מנהל הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

- תוספת 3 יח"ד ללא תוספת זכויות לשטחי בניה עיקריים
- הסדרת הכניסה לחניון של המבנים בתחום התכנית ומדרום לה
- הרחבת המדרכה ברח' הפלמ"ח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד קרקע מ"דרך מאושרת" ל"מגורים ב"י".
- תוספת 3 יח"ד ללא תוספת זכויות בניה
- תוספת שטחי שרות.
- שינוי קווי הבניין
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה
- קביעת הוראות בדבר איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

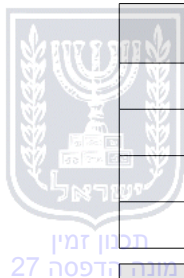
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	101
דרך מאושרת	602
דרך מוצעת	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	602
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	101
זיקת הנאה	דרך מאושרת	602
זיקת הנאה	מגורים ב'	101
מבנה להריסה	מגורים ב'	101

3.2 טבלת שטחים



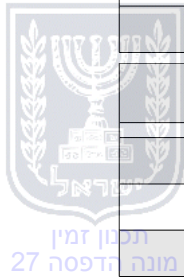
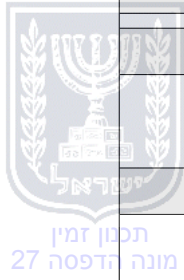
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	214	18.26
מגורים ב'	958	81.74
סה"כ	1,172	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	11.88	1.01
דרך מוצעת	32.71	2.77
מגורים ב'	1,135.49	96.22
סה"כ	1,180.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מגורים. יותר שימוש לגני ילדים.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין בחלק הצפוני של תא שטח 101 קו הבנין הקדמי יפחת נקודתית עד 3.6 מ' בהתאם למסומן בתשריט, על מנת לאפשר חזית בנין אחידה.
ב	אדריכלות הקמת גני ילדים תותר במפלס הקרקע בלבד
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים מדרכת הולכי רגל, נסיעות
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מדרכת הולכי רגל, נסיעות
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
4 (4)	4	3	9	1 (3)	3 (2)	13	9	50	472	531	(1) 367	950	1135	101	מגורים ב'	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת 169 מ"ר שטחי שרות מעבר למאושר בתכנית רש/900/2.

(2) 2 קומות וחדרים על הגג או 3 קומות ללא חדרים על הגג..

(3) תותר קומת מרתף שניה שהשימוש בה יהיה לחניה בלבד. שטח הקומה השנייה יהיה בנוסף למניין שטחי השירות התת קרקעיים המפורטים בטבלה ובלבד שתכנית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש..

(4) בכפוף למפורט בסעיף 4.1.2. (א) לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

זיקת הנאה

תרשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה בהתאם למסומן בתשריט התכנית להבטחת גישה לחניון המגרש שמדרום לתכנית.

6.2

חניה

חניה בהתאם לתקן התקף במועד הוצאת היתרי בנייה.

6.3

הוראות פיתוח

יישמר עומק אדמה גנטית של כ- 1.5 מ' לעצים בוגרים במיקומים שיסומנו בהיתר הבניה.

6.4

ניהול מי נגר

א. תישמר תכסית פנויה של 15% משטח התכנית לחלחול וניהול הנגר.
ב. מערכות חלחול והחדרת נגר יהיו בהתאם להנחיות רשות המים.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27