

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0358531

רש/2/900 - שינוי ועדכון להוראות במגורים ב', רמת השרון

תל-אביב

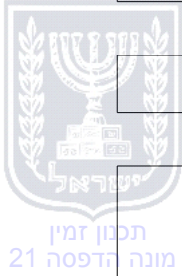
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית כלל עירונית זו נועדה לשנות ולפרט הוראות באזור מגורים ב' בעיר רמת השרון.

התוכנית משנה ומפרטת בנושאים הבאים:

- א. זכויות בנייה (התכנית מוסיפה שטחי שירות מעל הקרקע ושטח עיקרי ושירות בתת הקרקע)
- ב. מרתפים
- ג. מרחק בין מבנים במגרש
- ד. חדרי יציאה לגג
- ה. חניה
- ו. גובה בנייה
- ז. פיתוח המגרש
- ח. תכנית

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי הסעיפים הבאים:

- א62(א)(16)(א)(1) - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע, באופן ששטח השרות יוגדל מ- 15 מ"ר / יח"ד ל- 20 מ"ר / יח"ד וממ"ד וכן יוגדל השטח העיקרי מתחת לקרקע מ- 35% ל- 45%.
- א62(א) סעיף קטן 15 - הוספת שטחי שירות מתחת לקרקע עד כפל התכנית המותרת לפי תכנית זו.
- א62(א) סעיף קטן 4 - הוראות בדבר גובהם של בניינים.
- א62(א) סעיף קטן 5 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- א62(א) סעיף קטן 7 - קביעת גודל שטח מגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רש/2/900 - שינוי ועדכון להוראות במגורים ב', רמת השרון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

553-0358531

מספר התכנית

19,238.414 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף
קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

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
קואורדינאטה X	174500
קואורדינאטה Y	672000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - כל תחום הרשות:

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/210/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/210/א ממשיכות לחול.	1708		18/03/1971
רש/521/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/521/א ממשיכות לחול.	3431		26/02/1987
רש/541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/541 ממשיכות לחול.	2713		21/05/1981
רש/679	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/679. הוראות תכנית רש/679 תחולנה על תכנית זו.	4186	190	27/01/1994
רש/900	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/900 ממשיכות לחול.	5196	2482	24/06/2003



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				עדו אלונים			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 10000	1		עדו אלונים		תשריט מצב מוצע	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483888	03-5470838	

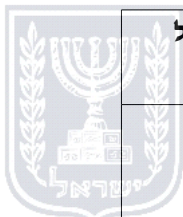
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483888	03-5470838	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-9533333	03-9533333	
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483888	03-5470838	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	לוי יצחק	7	072-2203555		ido@al- goor.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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.

מונח	הגדרת מונח
חצר פנימית ("פטיו")	חלל פתוח מוקף בקירות מכל הצדדים. במקרה של קיר משותף לשתי יחידות דיור וה"פטיו" נושק לגבול המשותף, מוקף ב 3 קירות בלבד. שטח הפטיו, אחד או יותר, לא יעלה על סך של 6 מ"ר.
מבנה משותף	מבנה שאינו צמוד קרקע.
מבנה צמוד קרקע	מבנה עד 2 קומות שלכל יח"ד כניסה משלה מקומת הקרקע וכל מפלסיו משוייכים לאותה יח"ד. חדר על הגג לא יחשב כקומה לעניין זה.
מבנה קל לחניה	מבנה שתקרתו עשויה חומרי בנייה קלים, שמטרתו לקרות את מקום החניה ולפחות שתיים מפאותיו פתוחות באופן קבוע.
מרתף	קומה המצויה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין. לפחות 80% מהיקפה קבור באדמה.
שטח חלחול	שטח בתוך תחום המגרש שאינו מבונה ואינו מכוסה חומר אטום למים, המאפשר בתחומו חלחול מי נגר עילי לתת הקרקע.
תכסית קרקע	היחס המבוטא באחוזים בין שטח ההיטל האופקי של הבניין כולו (למעט כרכובים, בליטות, מבנה קל לחניה ושטחי חניה על קרקעיים מרוצפים) לבין שטח המגרש.

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**

לשנות ולפרט הוראות מגורים ב' בעיר רמת השרון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ופירוט הוראות מגורים ב' בנושאי זכויות בנייה, מרתפים, מרחק בין בניינים, חדרי יציאה לגג, חניה, גובה בנייה ותכסית.

התכנית בסמכות ועדה מקומית לפי הסעיפים הבאים:

- 62א(16)א(1) - הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע, באופן ששטח השרות יוגדל מ- 15 מ"ר / יח"ד ל- 20 מ"ר / יח"ד וממ"ד וכן יוגדל השטח העיקרי מתחת לקרקע מ- 35% ל- 45%.
- 62א(א) סעיף קטן 15 - הוספת שטחי שרות מתחת לקרקע עד כפל התכסית המותרת לפי תכנית זו.
- 62א(א) סעיף קטן 4 - הוראות בדבר גובהם של בניינים.
- 62א(א) סעיף קטן 5 - שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
- 62א(א) סעיף קטן 7 - קביעת גודל שטח מגרש.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,238,414.17	100
סה"כ	19,238,414.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	הכל לפי הוראות לאזור מגורים ב' עפ"י תוכניות מאושרות ועפ"י הוראות ליעוד מגורים ב' כמפורט בהוראות תכנית זו. התכליות המותרות והשימושים יהיו עפ"י תוכניות רש/210/א' ועפ"י הוראות תכנית זו, ביחס לאזור מגורים ב' בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. זכויות הבנייה לשימוש עיקרי על קרקעי - עד 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג. 2. שטחים תת קרקעיים כמפורט בסעיף 4.1.2 ד. 3. זכויות הבנייה המותרות למטרות שירות מעל הקרקע - 20 מ"ר + ממ"ד לכל יח"ד. שטח השירות לממ"ד לא יעלה על 13 מ"ר, כולל היטל קירות הממ"ד, או לפי התקן שייקבע ע"י פיקוד העורף בעת מתן ההיתר. 4. בבניה צמודת קרקע - בנוסף לשטחי השירות המפורטים בסעיף 3 לעיל, מותרת חניה על קרקעית בשטח עד 15 מ"ר ליחידת דיור. שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה או שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.</p>
ב	<p>זכויות בניה מאושרות</p> <p>1. גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ"ר. בסמכות הוועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ"ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ- 500 מ"ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ- 500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה בסעיף 2 לעיל, וכן שפורסמה על כך הודעה ע"פ סעיף 149 לחוק התו"ב. 2. תותר הקמת 4 יח"ד לגודל מגרש מינימאלי. א. חישוב מספר הדירות המותרות לבניה תהיה לפי מפתח של 4 יח"ד לכל 750 מ"ר. אם כתוצאה מהחישוב יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה. כל זאת בכפוף לשמירה על אחוזי בניה, קווי הבניה וגובה המבנה. 3. תכסית : א. בבקשה שכוללת חדר יציאה לגג או שלוש קומות, תותר תכסית מרבית על קרקעית של 45%. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכסית מרבית על קרקעית בשיעור של עד 50% משטח המגרש. חריגה מתכסית של 50% תהווה סטייה ניכרת. ב. בבקשה שכוללת עד שתי קומות (ללא חדר יציאה לגג), תותר תכסית מרבית על קרקעית של 50%. הוועדה המקומית רשאית לאשר תכסית מרבית על קרקעית בשיעור של עד 55% משטח המגרש. חריגה מתכסית של 55% תהווה סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרחקים בין מבנים באותו מגרש : תותר הקמת מבנה אחד או מבנים נפרדים ע"ג מגרש אחד ובלבד שישמר מרחק של 5 מטר לפחות</p>

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>בין קירותיהם החיצוניים. יותר בהליך של הקלה להפחית מרחק זה עד 3 מ'.</p> <p>2. קווי בניין:</p> <p>קו בניין קדמי: על פי תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתוכנית זו.</p> <p>קו בניין צדדי: 3 מ'.</p> <p>קו בניין אחורי: 5 מ'.</p> <p>3. גינות:</p> <p>בבניה שאינה צמודת קרקע לא תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע הפונות לחזית הקדמית, אלא רק לחזית צידית ואחורית. תותר הצמדת גינה הפונה לשטח ציבורי פתוח, בתנאי שישמר מרווח פנוי ומגונן ברוחב של 2.0 מטר. תחום המרווח הפנוי והמגונן לא ייכלל בתחום המגודר.</p> <p>4. תותר הקמת בריכות שחיה רק במבנים צמודי קרקע, הגדרתם בתכנית זו.</p> <p>5. תוספת למבנים קיימים תהיה כפופה להוראות תכנית זו ומגבלותיה.</p>
ד	<p>מרתפים</p> <p>1. תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי מתווה קומת הקרקע (קונטור הבניין).</p> <p>א. תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי חניה, מסעה ורמפת כניסה, כאשר לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר בהתאמה להוראות תמ"א 4/ב/34.</p> <p>ב. תותר הקמת עד שני מפלסי מרתף ובלבד שהשימוש במפלס התחתון יהיה לחניה בלבד.</p> <p>2. זכויות הבנייה לשימוש עיקרי תת קרקעי - עד 45% משטח המגרש. זכויות הבנייה לשטחי שירות תת קרקעיים - עד 40% משטח המגרש.</p> <p>3. המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים אלה -</p> <p>א. שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים.</p> <p>ב.. שטח עיקרי - שימושים נלווים למגורים המשמשים אך ורק את הדייר המתגורר בבניין כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר.</p> <p>4. לא יותר ניווד שטחים מתת הקרקע לקומות העליונות. הדבר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>5. הגובה המירבי של קומת המרתף יהיה 300 ס"מ שימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנטי הבטון.</p> <p>6. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים אך ותאפשר כניסה מהחניון התת קרקעי.</p> <p>7. במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.</p> <p>8. גודלו המירבי של מחסן דירתי יהיה עד 8 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>9. תותר הצמדת מרתף לדירה ובלבד שהוקצו לכל יחידות הדיור במגרש שטחי השרות לצורך מחסן דירתי ו/או ממ"ד.</p>
ה	<p>חניה</p> <p>1. החנייה תהיה על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.</p> <p>2. בבניה חדשה שאינה צמודת קרקע, כהגדרתה בתכנית זו, תותר חניה תת קרקעית בלבד. בבניה צמודת קרקע תותר חניה עילית כמפורט.</p> <p>3. חניה עילית:</p> <p>א. בתחום המרווחים שבין קו הבניין לבין גבול המגרש תותר הקמה של מבנה קל לחניה בלבד. לא תותר בניית מבנים או נספחים לרבות ממ"ד, בצמידות למבנה הקל לחניה.</p>



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>ב. שטח המבנה הקל לחניה לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת דיור אחת.</p> <p>ג. גובה מבנה החניה לא יעלה על 2.40 מ', כולל עובי קורת התקרה.</p> <p>ד. במקרה של חניה הבנויה בתחום המרווחים שבין קו בניין וגבול המגרש, לא ישמש גג החניה כולו או חלקו כמרפסת.</p> <p>4. דרכי גישה למרתף החניה התת קרקעי, בבניה שאינה צמודת קרקע, ניתן שיחרגו מקונטור הבניין.</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. גובה הבניה המרבי יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות: 2 קומות וחדר יציאה לגג, או שלוש קומות ללא חדר יציאה לגג.</p> <p>2. גובה הבניה הכולל יהיה עד 13.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין עד רום המבנה, כולל מעקות והסתרת מתקנים טכניים. לא תותר חריגה מגובה מרבי זה.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאמה להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת היתר.</p>	ו
<p>גגות</p> <p>1. ככל שגובה הבניה יכלול חדר יציאה לגג, גודלו לא יעלה על 40 מ"ר. הגדלת החדר מעבר ל- 40 מ"ר יחשב סטיה ניכרת.</p> <p>2. לא תותר כניסה או יציאה לחדרי הגג מתוך חדר המדרגות המשותף. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>3. בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע, לא יותר גם חדר יציאה לגג.</p> <p>4. בבניה שאינה צמודת קרקע, לא תותר הקמת גג רעפים או גג משופע.</p> <p>5. חדרים על הגג יהיו בנסיגה שלא תפחת מ 1.20 מ' מהחזית הקדמית.</p>	ז

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים ב'	750	80	33 (1)	45	40	45 (2)	4	13	3 (3)	1 (4)	3	3	5	(5)

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:

תוספת השטחים העיקריים מתחת לקרקע ותוספי שטחי השירות מעל לקרקע, לא תעלה יחד על 20% משטח המגרש או 500 מ"ר, הנמוך מבניהם, בהתאם להוראות סעיף 62א(א)(16)(א)(1).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 20 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד.

(2) בבקשה הכוללת עד 2 קומות (ללא חדר יציאה לגג) תותר תכסית של 50%.

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

(4) תותר קומת מרתף שניה בלבד שהשימוש בה יהיה לחניה בלבד. שטח הקומה השנייה יהיה בנוסף למניין שטחי הישרות התת קרקעיים המפורטים בטבלה ובלבד שתכסית המרתף לא תעלה על 85%.

(5) על פי תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בינוי

על פי הנחיות המרחביות התקפות.

6.2 ביטול סעיפים מתוכניות קודמות

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות רש/541, רש/679, רש/210/א', רש/521/א ו-רש/900. במקרה של סתירה תכרענה הוראות תוכנית זו.

6.3 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

