



# ועכשיו רמת השרון

## תכנית המתאר לראות את התמונה הכוללת

בוועדת מליאה 17.1.2023



# תכנית מתאר רמת השרון | חברי ועדת ההיגוי

- אבי גרובר, ראש העיר רמת השרון
- עיריית טלמור, מהנדסת העיר רמת השרון, יו"ר ועדת ההיגוי
- ערן ניצן, יו"ר הוועדה המחוזית תל אביב
- ארז בן אליעזר, מתכנן מחוז תל אביב, משרד הפנים
- גילי טסלר-אשכנזי, מתכננת מרחב תל אביב, רשות מקרקעי ישראל
- ימית כהן, אדריכלית העיר רמת השרון
- כרמית אוחיון קניגסברג, מנהלת מחלקת תכנון, עיריית רמה"ש
- רונית קידר, לשכת התכנון מחוז תל אביב, משרד הפנים
- יובל אלדר, לשכת התכנון מחוז תל אביב, משרד הפנים
- מהנדס עיריית תל אביב
- מהנדסת עיריית הרצליה
- מהנדס עיריית הוד השרון
- מהנדס עיריית פתח תקווה
- נציג/ת משרד התחבורה
- נציג/ת משרד הבטחון
- נציג/ת משרד הבריאות
- נציג/ת המשרד להגנת הסביבה
- נציג/ת משרד החקלאות
- נציג/ת משרד התיירות
- נציג/ת משרד הכלכלה
- נציג/ת משרד החינוך
- נציג/ת משרד האנרגיה והמים
- נציג/ת רשות ניקוז ירקון
- נציג/ת החברה להגנת הטבע
- נציג/ת תאגיד מים וביוב "שרונים"
- נציג/ת קיבוץ גליל ים



DATAMAP



דטהמפ



## גופים מנחים ומלווים



## צוות התכנון

ראש צוות התכנון, תכנון פיזי- עדן בר, בר-לוי אדריכלים ומתכנני ערים



תחבורה – תמר דרייפוס, אמי מתום



נוף – ליאור לוינגר, סטודיו URBANOF



כלכלה אורבנית - רן חקלאי



סביבה - רון לשם, לשם שפר



שימור - נאור מימר



חברה ושיתוף ציבור - אמיתי הר לב, מודוס



פרוגרמה למוסדות ציבור - רות ריכטר, סיטילינק



ייעוץ שמאי - ארז כהן, ז.כ. מחקר וסקרים



ניקוז, מים וביוב - ת.ה.ל



טבע עירוני – ניר מעוז







# רמת השרון

# תכנית המתאר

## ציר הזמן-

## תהליך העבודה על תכנית המתאר הכוללנית



DATAMAP



דטהמפ



לשם שפר  
איכות סביבה בע"מ

אמי מחום  
מהנדסים ויועצים בע"מ



STUDIO URBANOF  
LANDSCAPE ARCHITECTURE

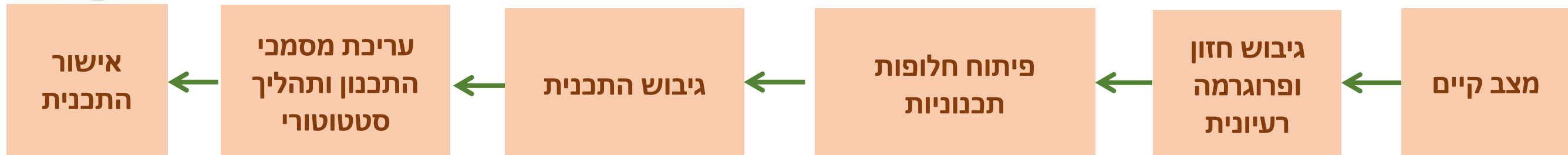
בר לוי אדריכלים  
ומתכנני ערים





# תכנית מתאר רמת השרון | התקדמות תהליך העבודה

## חלק ראשון של העבודה: 2014-2017



**דיונים בוועדה המקומית**  
**27.03.2016**  
**17.04.2016**  
**10.7.2016**  
**17.2.2017**

**הצגת התכנית לציבור**  
**17.3.2015**

**הפצת סט המסמכים לעיון**  
**10.12.2015**

**עריכת מסמכי התכנית:**

- ישירות צוות ✓
- תיאום שוטף עם אגף ההנדסה בעירייה. ✓
- עדכון ראש העיר ✓

**ועדת היגוי שנייה - 27.11.2014**  
**ועדת היגוי שלישית - 25.1.2015**

**הצגת התכנית המוצעת**

**ועדת היגוי המשך - 21.9.2014**  
**ועדת היגוי ראשונה - 13.8.2014**

**פיתוח חלופות תכנון**

**מצב קיים, חזון מטרות יעדים ופרוגרמה רעיונית, סכמות אסטרטגיות**

**ועדת עבודה ראשונה - 15.1.2014**  
**ועדת עבודה שנייה - 9.6.2014**

**סקר מצב קיים**

**קביעת חזון, יעדים, מטרות, פרוגרמה רעיונית וסכמות פיתוח אסטרטגיות**

**ובמקביל: תהליך שיתוף הציבור, שיתוף בעלי עניין - מפגשים ויידוע רציף:**

- מפגש חשיפה ציבורי
  - העלאת חומרי התכנית לאתר העירייה
  - מפגשים עם פעילי ציבור
- מפגש עדכון ציבורי**  
**2.2.2017**

- מפגש ציבורי פתוח
- שיתוף ציבור מנהיגות צעירה
- שיתוף ציבור גמלאים

- 2 מפגשי חלופות פתוחים פרסום דו"חות תכנון באתר העירייה (450 הורדות)

- 4 מפגשי גיבוש חזון: צוות מנהיגות מקומית
- מפגש פתוח: חזון העיר

- 3 מפגשים ציבוריים ללימוד העיר

**ובמקביל: ישיבות תיאום:**

- מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי
- תכנית שלד מערב העיר
- נת"ע - הקו הצהוב
- תכנית אב לאופניים
- ניקוז
- נציגים ופעילי ציבור
- הצגת תכנית: גלריה זההזהזה

- מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי: מסמכים, מערב העיר
- לשכת תכנון מחוזית
- תכנית מתאר הרצליה
- תכנית שלד מערב העיר
- נת"ע - הקו הצהוב
- משרד התחבורה
- ניקוז - ישיבת תיאום בלשכת תכנון מחוזית
- תיאום צוותי תכנון - מפורטת תעש

- מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי
- לשכת תכנון מחוזית
- אזור תעסוקה מערב העיר
- אזור תעשייה מורשה
- קיבוץ גליל ים
- משרד החקלאות
- מפגש כללי - חברי מועצת עיר
- צוות תכנון - תעש מתארית

- מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי
- לשכת תכנון מחוזית
- חברי מועצה - ישיבות פרטניות

- מינהל התכנון - האגף לתכנון מקומי
- לשכת תכנון מחוזית
- משרד בטחון
- משרד תחבורה
- צוות תכנון - רצועת הנופש, רש/800



## חלק שני של העבודה: התנעה מחדש 2019-2021

### התנעה מחדש לקראת דיון מליאה

2017-2019  
ללא התקדמות

אישור  
התכנית

**דיונים בוועדה  
המקומית**  
27.03.2016  
17.04.2016  
10.7.2016  
**17.2.2017**

התכנית לא אושרה  
בוועדה המקומית  
ונעצרה למשך  
שנתיים וחצי

**ישיבה בוועדה  
המחוזית**  
יוני 2020  
ישיבה מקצועית  
בנושא התחדשות  
עירונית, סביבה  
ותשתיות

**ישיבה בוועדה  
המחוזית**  
מאי 2020  
ישיבה מקצועית  
בנושא תחבורה

**ישיבה עם  
מתכנת המחוז**  
אפריל 2020  
ישיבה מקצועית

**ישיבה בנושא  
הניקוז**  
פברואר 2020  
ישיבה מקצועית  
בנושא תכנון מערך  
הניקוז לצפון המחוז

**ישיבה בלשכת  
המחוזית**  
נובמבר 2019  
מפגש הצגת התכנית  
למתכנת המחוז וצוות  
לשכת התכנון  
המחוזית, ראש העיר,  
הצוות המקצועי ואהוד  
יוסטמן.

**מפגשים עם חברי  
הוועדה המקומית**  
אוג'-אוק' 2019  
4 מפגשים של  
"קריאה מודרכת"  
במסמכי התכנית  
הכוללנית וקבלת  
הערות

**דיון מליאה**  
ינואר 2023

**תיאומים  
מקצועיים נוספים**  
אוקטובר 2022  
לשכת תכנון  
מחוזית, עירייה

**יום עיון לחברי  
הוועדה המקומית**  
אפריל 2021  
יום עיון בנושא  
תכנית המתאר

**ישיבה בוועדה  
המחוזית**  
דצמבר 2020  
ישיבה מקצועית  
בנושא סקירת  
מסמכי התכנית

**ישיבה בוועדה  
המחוזית**  
יולי 2020  
ישיבה מקצועית  
בנושא התחדשות  
עירונית



# רמת השרון

# תכנית המתאר

**יסודות התכנית – עקרונות וחזון**



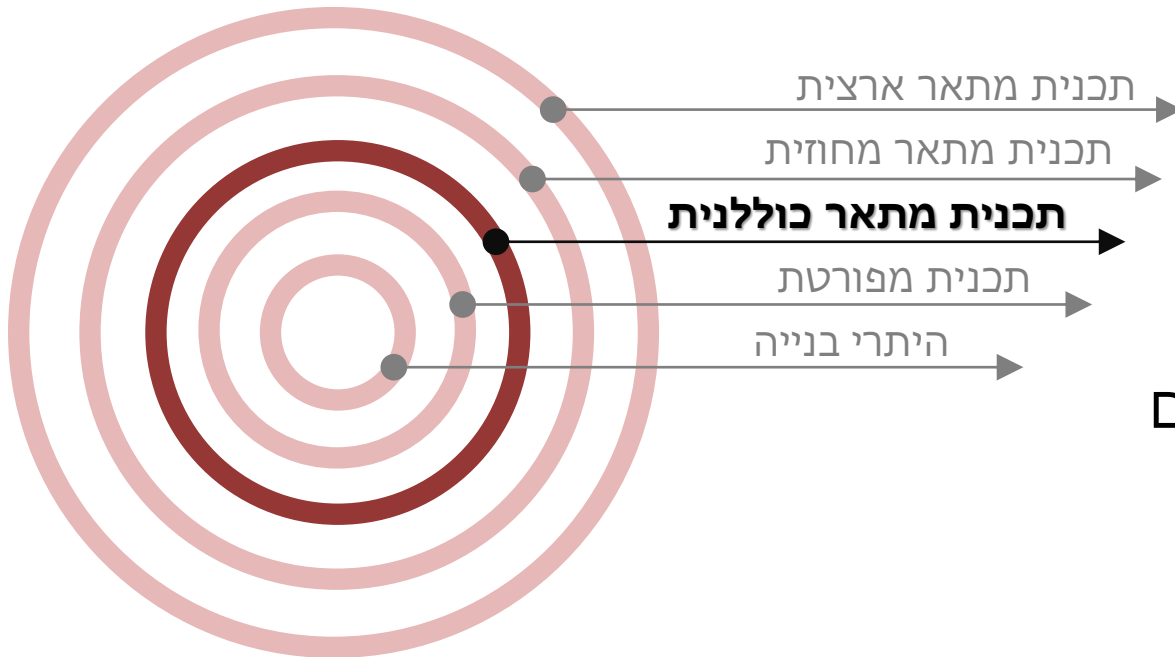
## נחיצות התכנית

- תכנית מתאר = אמירה עקרונית וערכית לגבי מדיניות תכנונית כלל עירונית.

- תכנית המתאר מהווה כלי לטובת שיפור השירותים לתושבים והעלאת איכות החיים בעיר

- תכנית המתאר היא גמישה ודינמית: תעודכן לאורך הליך התכנון שלה ורובה בנויה ממסמכים מנחים

- היעדר תכנית מתאר משמע היעדר אמירה תכנונית בשלל נושאים: היקפי הפיתוח, שלביות הפיתוח וקצב המימוש, תיעדוף עירוני לפי אינטרסים מקומיים ולא ארציים



תרשים היררכיית תכניות



## במה עוסקת התכנית?

תעסוקה

שטחים ציבוריים

תחבורה וניידות

סביבה ותשתיות

מגורים והתחדשות העיר

- ✓ **בתכנון ערכי** והצבת עקרונות הנוגעים ל**איכות החיים** בעיר, של הפרט ושל הקהילה.
- ✓ **החזות והתדמית של העיר** - מערך השטחים הפתוחים, שימור טבע עירוני, דמות הרחובות העירוניים, המגורים, ואזורי התעסוקה והממשק ביניהם.
- ✓ **בחירת הצרכים העתידיים** בתחומי המגורים, התחבורה, התעסוקה, הסביבה, שטחי הציבור, התשתיות וכיו"ב, והצעת פתרונות על פי הנדרש.
- ✓ העתיד הכלכלי של העיר.
- ✓ היכן ראוי לפתח והיכן ראוי לשמר.
- ✓ סימון קרקעות נחוצות לטובת ייעוד מסוים.
- ✓ הגדרת רשת ומערכת **שירותי הציבור** - חינוך, תרבות, בילוי וספורט, דת ובריאות.



- לשמור על המרחב הציבורי הפתוח המשמעותי החוצה את העיר, כאמצעי מחבר וכמחולל זהות ייחודית לרמת השרון
- לפתח ולהעצים את העוגנים הכלכליים של העיר, כאמצעי מרכזי לשמירה על איכות ורמת החיים העירונית הגבוהה המאפיינת את העיר.
- להקפיד על האיכויות העירוניות בתוך תהליכי הצמיחה והפיתוח הארציים והמחוזיים החלים גם על רמת השרון.
- להפוך כל חלקי העיר ליחידה תפקודית אחת בעלת אופי חדשני, אטרקטיבי, בר השגה וקהילתי
- להעצים אמצעי התחבורה המגוונים (תחבורה ציבורית לסוגיה, שבילי הליכה רגלית ונתיבי אופניים) לחיזוק העירונית, וליצירת עיר לכל תושביה.
- להעצים את איכותיה של רמת השרון כעיר אטרקטיבית עבור אוכלוסיות מגוונות בדגש על אוכלוסיות צעירות.





**MODUS**  
הנחיית תהליכים שיתופיים





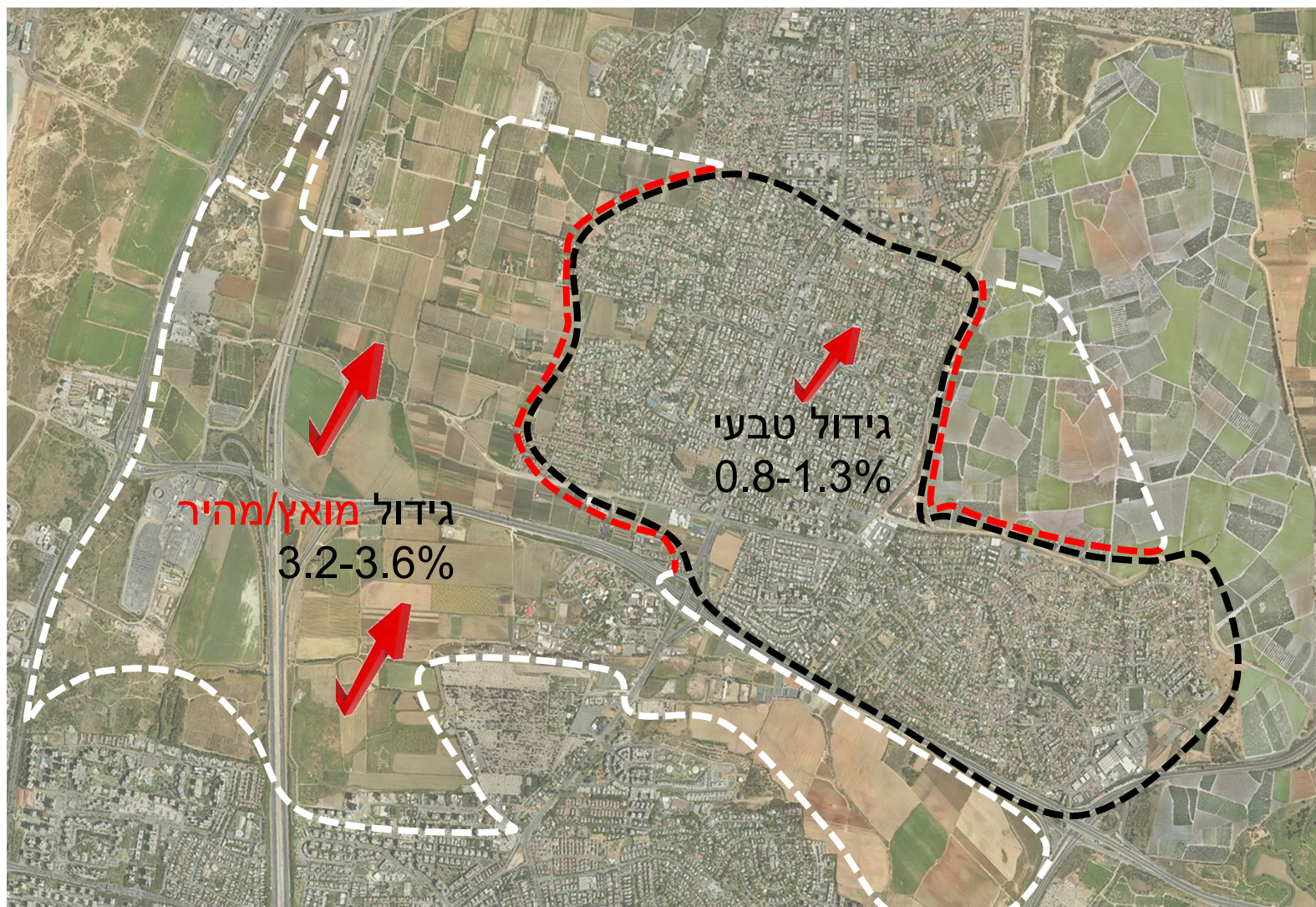
## הקפדה על האיכויות העירוניות בתוך תהליכי הצמיחה והפיתוח הארציים והמחוזיים החלים גם על רמת השרון.

### מרקם קיים-

- המשך מגמות גידול קיימות- עיר השומרת על אופייה תוך התחדשות מבוקרת
- מוצע גידול שנתי ממוצע עד לשנת 2045 0.8-1.3% (פחות מהגידול הטבעי הממוצע לאוכלוסיה יהודית לא חרדית בישראל)

### מעטפת העיר-

- מוצע גידול שנתי ממוצע עד לשנת 2045 3.2-3.9%
- כ- 8% בלבד מהקיבולת התכנונית במעטפת העיר בנויה כיום







## עקרונות התכנית

- **שמירה על ערכי הסביבה הקיימות והנוף** – פיתוח השטחים הירוקים בהיקף של אלפי דונמים כחלק מרצפים ירוקים מטרופוליניים וכמרחבים המחברים בין השכונות השונות.
- **כלכלה עירונית** וקיום כלכלי איתן של העיר – ניצול מיקומה האסטרטגי של העיר לטובת העצמת זכויות באזורי התעסוקה שבמעטפת העיר, במקביל לפיתוח בעקרון של "תעסוקה תחילה".
- **בינוי והתחדשות** מאוזנת תוך דגש על תמהיל דיור מגוון לטובת אוכלוסייה מגוונת.
- **פיתוח מטרופוליני** ומועצם **במעטפת העיר** בעירוב שימושים: מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות – ועל מערכות הסעות המונים מטרופוליניות.
- **דיור בר השגה** ודירות מיוחדות במוקדים העירוניים תוך תיעדוף בני מקום ישולבו בכל תכנית פיתוח חדשה בעיר.
- **פיתוח תשתיות עירוניות** - צרכי תושבי העיר קודמים – הגדלת מט"ש, בית עלמין, טיפול בפסולת בנייה, מערכות ניקוז ואיגום, שדרוג מערכות מים וביוב ותחבורה.
- **טיוב** והשבחת שטחים **למבני ציבור** ונכסי העיריה ע"פ צרכי הגידול.





דיון בוועדת מליאה 2022.12.27

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## יסודות התכנית – מצב סטטוטורי



DATAMAP



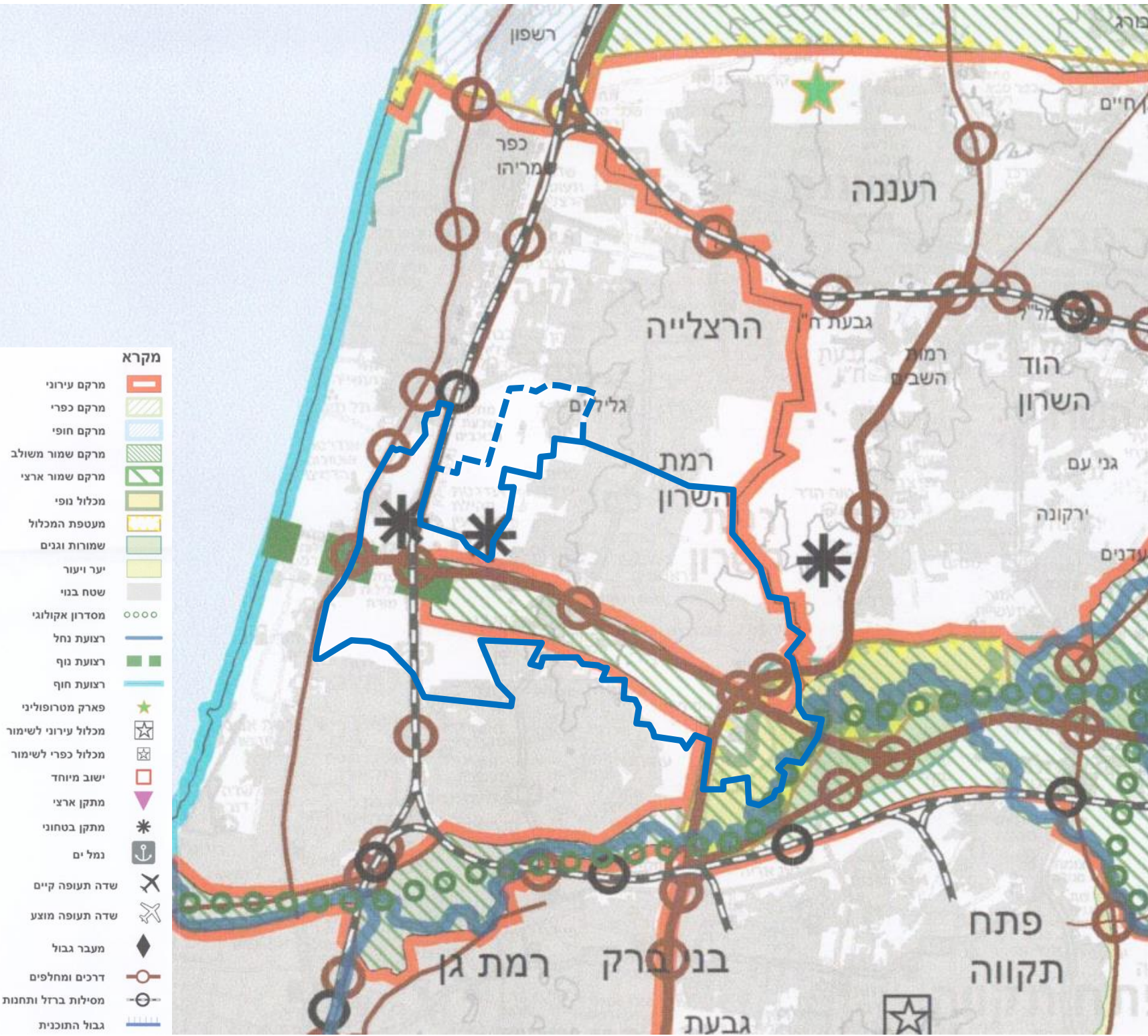
דטהמפ







# מצב תכנוני קיים רמת השרון | תמ"א 35/1, תמ"א 35/4

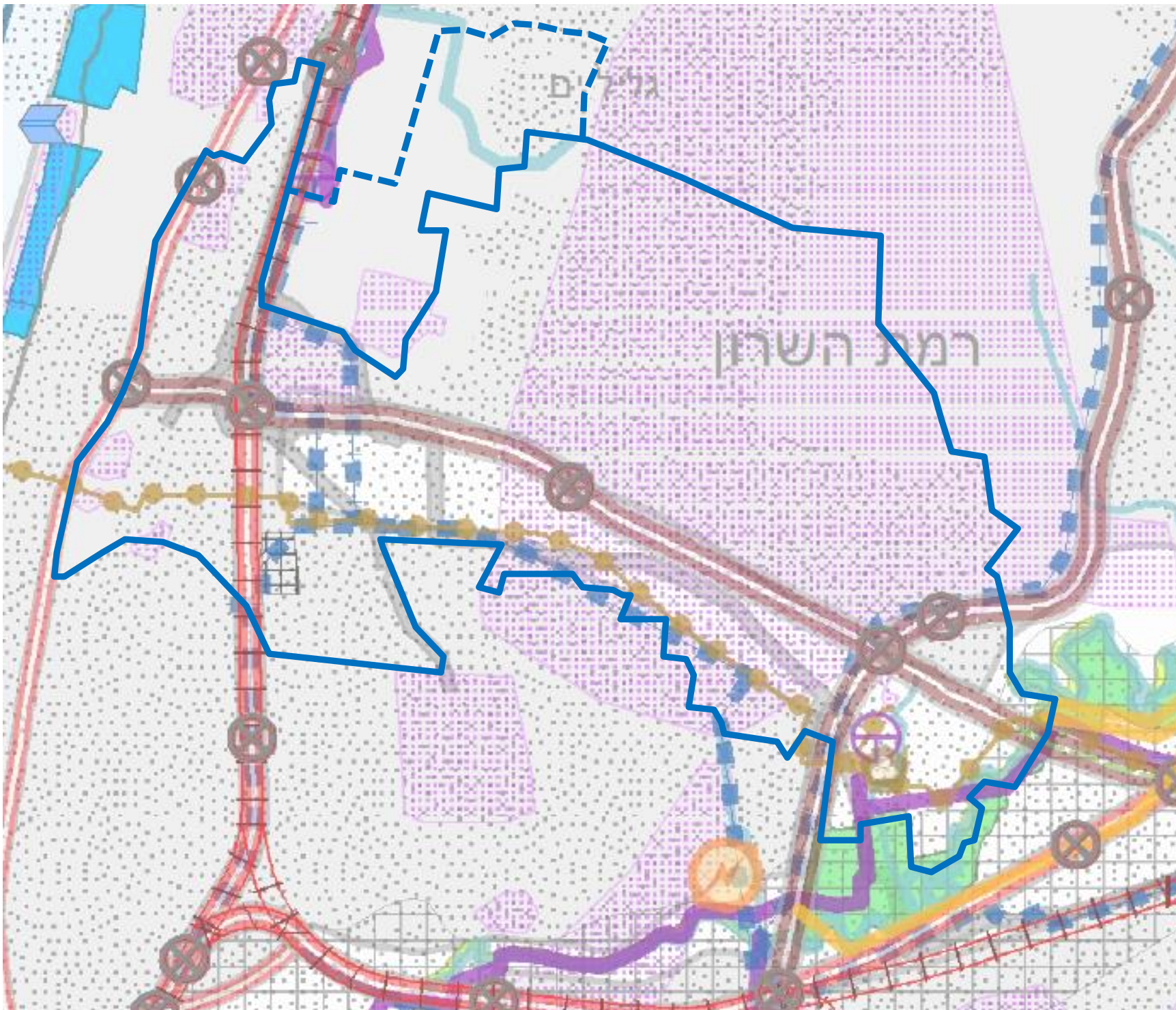


- רוב העיר בשטח מרקם עירוני (מדרום ומצפון לכביש 5)
- את העיר חוצה "רצועת נופש מטרופולינית" במרקם שמור משולב
- יישוב מדגם 3, צפי אוכלוסייה עד 200,000 תושבים
- צפיפות לבנייה חדשה בדגם יישוב זה: 14-16 יח"ד/דונם נטו





# מצב תכנוני קיים רמת השרון | תמ"א 1



- קו קולחין ארצי ———
- קו קולחין אזורי ———
- אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי [Pattern]
- רצועה לתכנון קו מי מערכת [Pattern]
- מוצא ימי למי רכז [Symbol]
- מתקן טיפול בשפכים [Symbol]
- קו חשמל ארצי מתוכנית מאושרת ———
- תוואי גז טבעי ארצי [Symbol]
- אתר פסולת [Symbol]
- מחלף [Symbol]
- דרך מהירה [Symbol]
- דרך פרברית מהירה [Symbol]
- דרך ראשית [Symbol]
- רצועת דלק [Symbol]
- תחום בינוי [Pattern]
- נחל ראשי [Symbol]
- נחל משני [Symbol]
- פשט הצפה [Symbol]
- שטח הצפה [Symbol]
- גן לאומי [Color]
- מסילת ברזל [Symbol]





# מצב תכנוני קיים רמת השרון | תמ"א 42

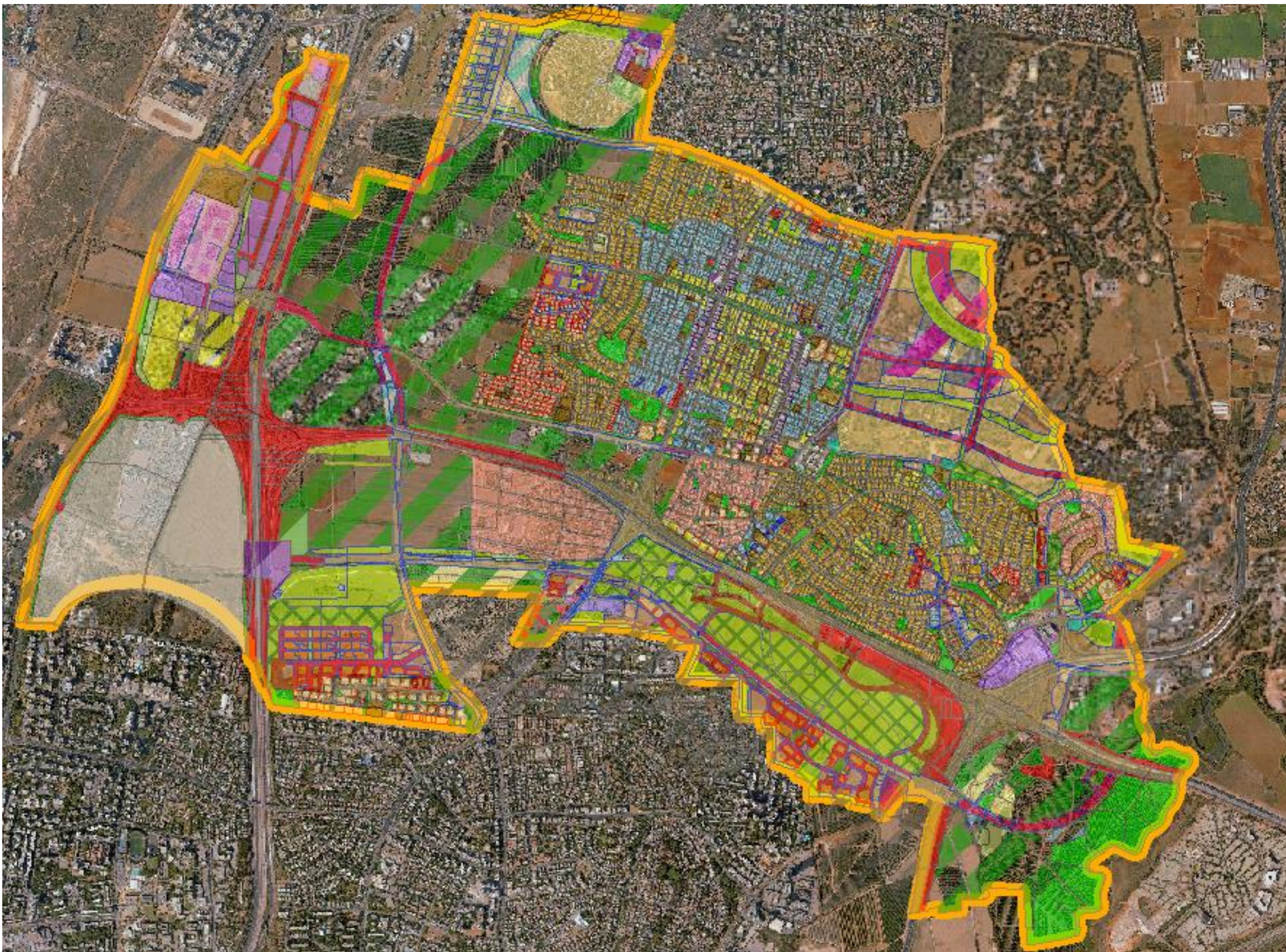


דרכים	
דרך מהירה	— (thick solid red)
דרך ראשית	— (medium solid red)
דרך אזורית	— (thin solid red)
שטח שמור לתכנון דרך מהירה	— (thick dashed red)
שטח שמור לתכנון דרך ראשית	— (medium dashed red)
שטח שמור לתכנון דרך אזורית	— (thin dashed red)
שטח שמור לתכנון דרך מהירה - הוראות מיוחדות	— (thick dashed blue)
שטח שמור לתכנון דרך ראשית - הוראות מיוחדות	— (medium dashed blue)
שטח שמור לתכנון דרך אזורית - הוראות מיוחדות	— (thin dashed blue)
דרך/מסילה לגריעה מותנית	— (dotted red)
מסילות ברזל	
מסילה כפולה	— (double line)
שטח שמור לתכנון מסילה כפולה	— (dashed double line)
מסילה מרובעת	— (square line)
שטח שמור מוצע לתכנון מסילה מרובעת	— (dashed square line)
צירי תח"צ	
שטח שמור לתכנון דרך בלעדית לתח"צ	— (dotted red)
דרך רבת קיבולת	— (thick solid red)
מחלפים	
מחלף קיים	● (red dot)
מחלף מתוכנן	○ (white circle)
מחלף לגריעה מותנית	⊗ (circle with slash)
מרכז תחבורה משולב (מתח"מ)	
מתח"מ קיים	◆ (black diamond)
שטח שמור לתכנון מתח"מ	◇ (white diamond)
מתח"מ קיים לגריעה מותנית	⊠ (diamond with slash)





# תכנית מתאר רמת השרון | מצב קיים מפורט







# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט מצב קיים מוכלל

## מקרא

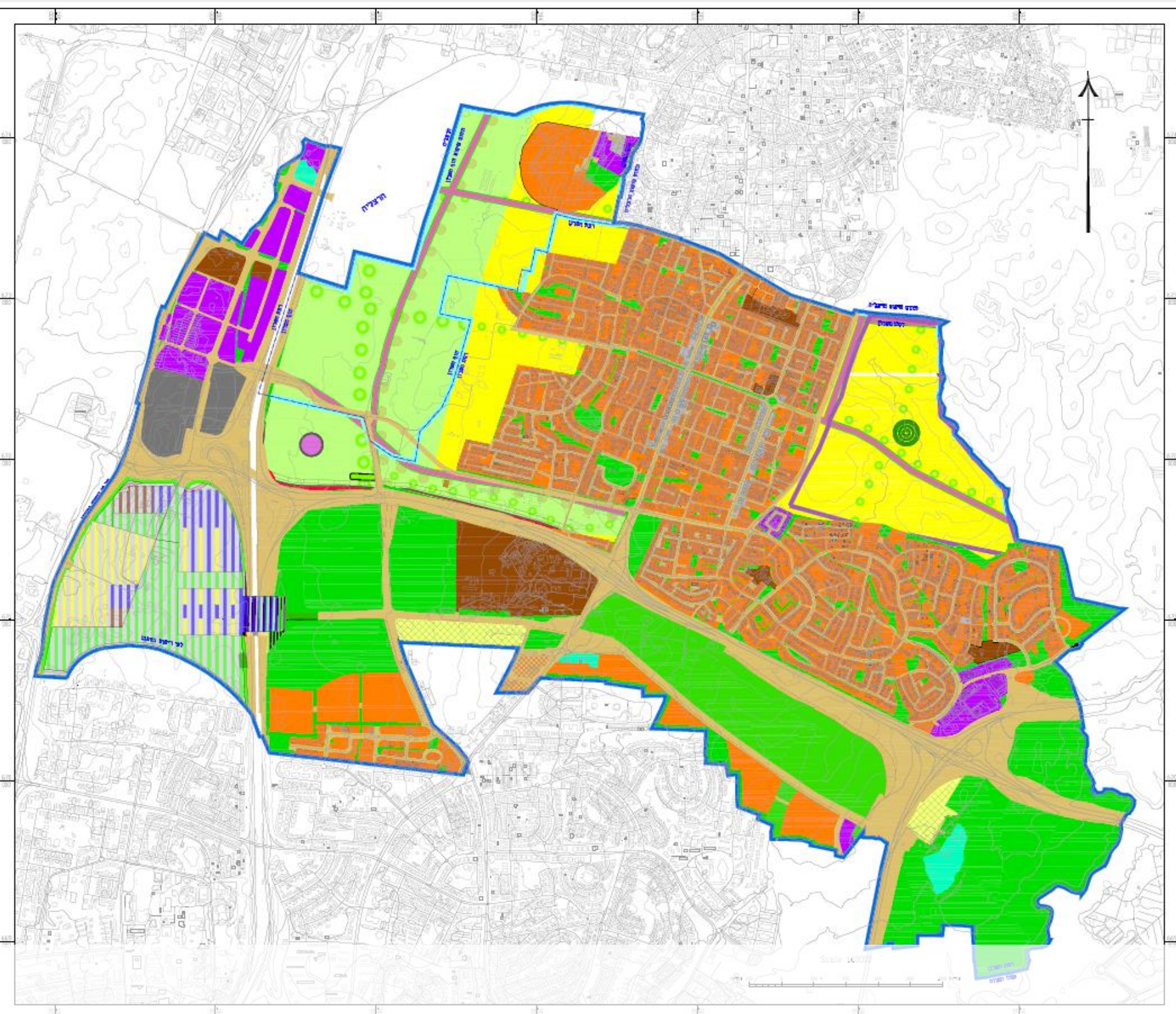
- מגורים
- דרך
- מוסדות ציבור
- תעסוקה ותעשייה
- שצ"פ
- בית עלמין
- תשתיות
- חניה
- חזית מסחרית
- מלונאות ונופש/אזור לתכנון בעתיד

## מקרא לפי תמ"מ 5

- אזור עירוני בדגש מגורים
- שטח לפארק עירוני ראשי
- ציר ירוק מטרופוליני
- ציר ירוק עירוני ראשי
- ציר נופי
- אזור תעסוקה ראשי
- פארק רובעי מוצע
- דרך עורקית מטרופולינית
- דרך עורקית מטרופולינית מתוכננת
- מתחם בינוי לפיתוח חדש

## מקרא לפי רש/800

- אזור מעורב עם עדיפות למגורים
- אזור מעורב עם עדיפות לתעסוקה
- שצ"פ מרכזי
- בינוי ציבור
- אזור משולב לתחנת רכבות מסוף תחבורה ותעסוקה (מתנ"ח)







דיון בוועדת מליאה 2022.12.27

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת

## אתגרים:

1. לחצי פיתוח חזקים מאד מוועדות התכנון המחוזיות והארציות לקידום תכניות ומרכזי תשתית שאינם תואמים את צרכי העיר.
2. מענה חסר לתמהיל מגורים מגוון למשקי בית רב דוריים (צעירים, מבוגרים, דיור בר השגה).
3. עלות דיור גבוהה מאד בשכירות וברכישה.
4. איום קבוע על השטחים הפתוחים המשמעותיים הסובבים את העיר בתחומה ושלא בתחומה.
5. עיר חצויה על ידי כבישים ארציים שמכבידים על נגישות זמינות לשירותים עירוניים.
6. ריבוי תכניות ללא ראייה כוללת.
7. רמת שירות נמוכה של מערכת התחבורה העירונית הפנימית, הפרטית והציבורית.
8. יחס הכנסות בין ארנונה למגורים לבין תעסוקה ומסחר ראוי לשיפור.







## הזדמנויות- הפוטנציאל בתכנית המתאר

1. תכנית מתאר מתווה מדיניות תכנונית המשקפת את רצונות תושבי העיר ונבחריה. צעד נוסף להרחבת הסמכויות של הועדה המקומית.
2. התכנית תקבע ותשמר את המרחב הפתוח הסובב את העיר, ואת ערכי הטבע בעיר ובסביבתה
3. התכנית תקבע את המרקמים לשימור
4. התכנית תגדיר אזורים להעצמת זכויות
5. התכנית תקבע גבהים, צפיפויות, דרישות תכנוניות באיכויות התכנוניות הרצויות לכל אזור ואזור
6. התכנית תקבע שלביות וסדרי עדיפויות (תחבורתיות, תשתיתיות ועוד)
7. התכנית תגדיר את אופי המרחבים הציבוריים
8. התכנית תבטיח את מיקום ואיכות מערכי התשתית התומכים בהתפתחות העירונית (מערכות ניקוז ואחרות)



דיון בוועדת מליאה 27.12.2022

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת



DATAMAP



דטהמפ



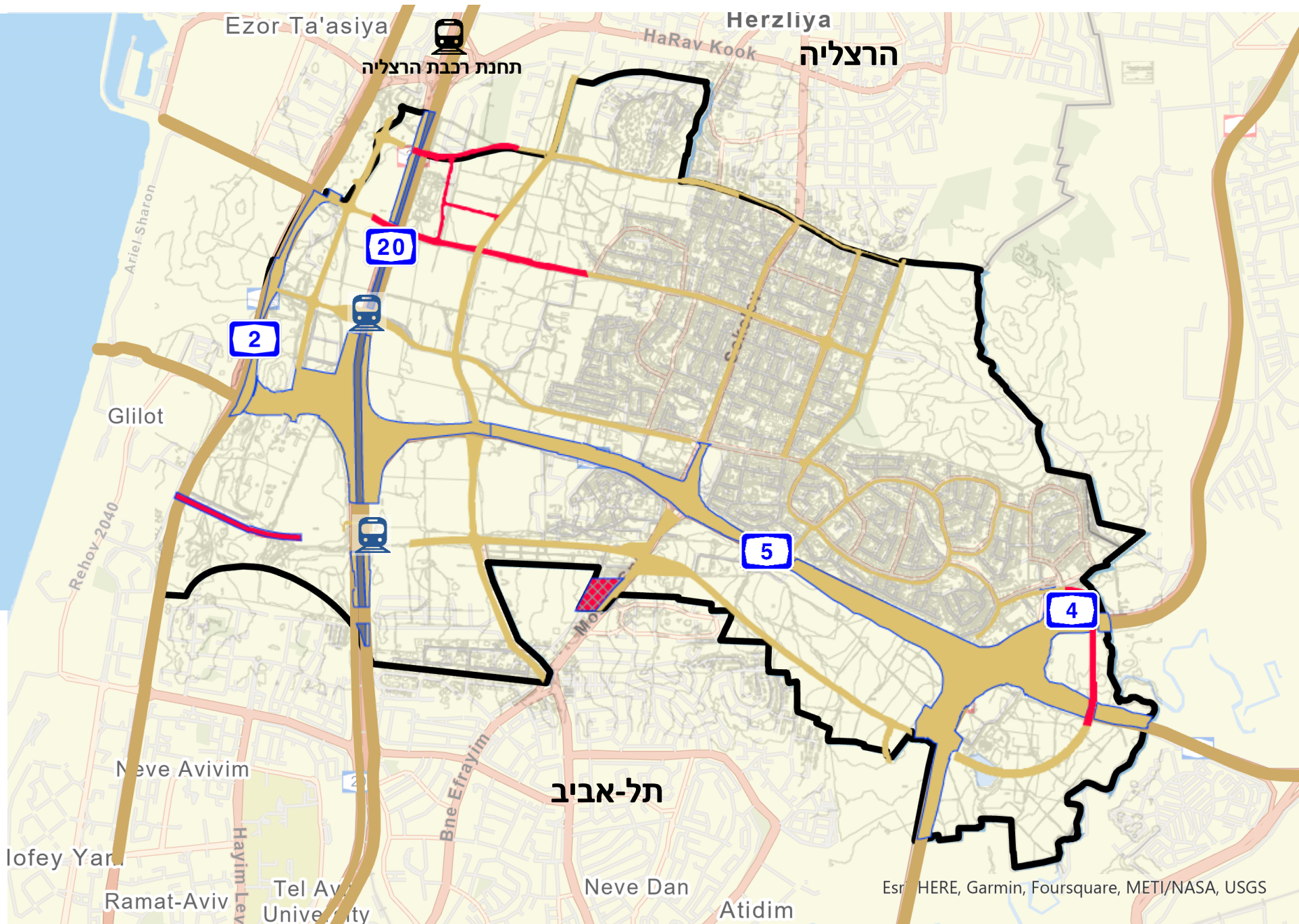




# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - שלד הדרכים

## 4 דרכים ארציות:

- כביש 20 (איילון)
- כביש 5
- כביש 4
- כביש 2

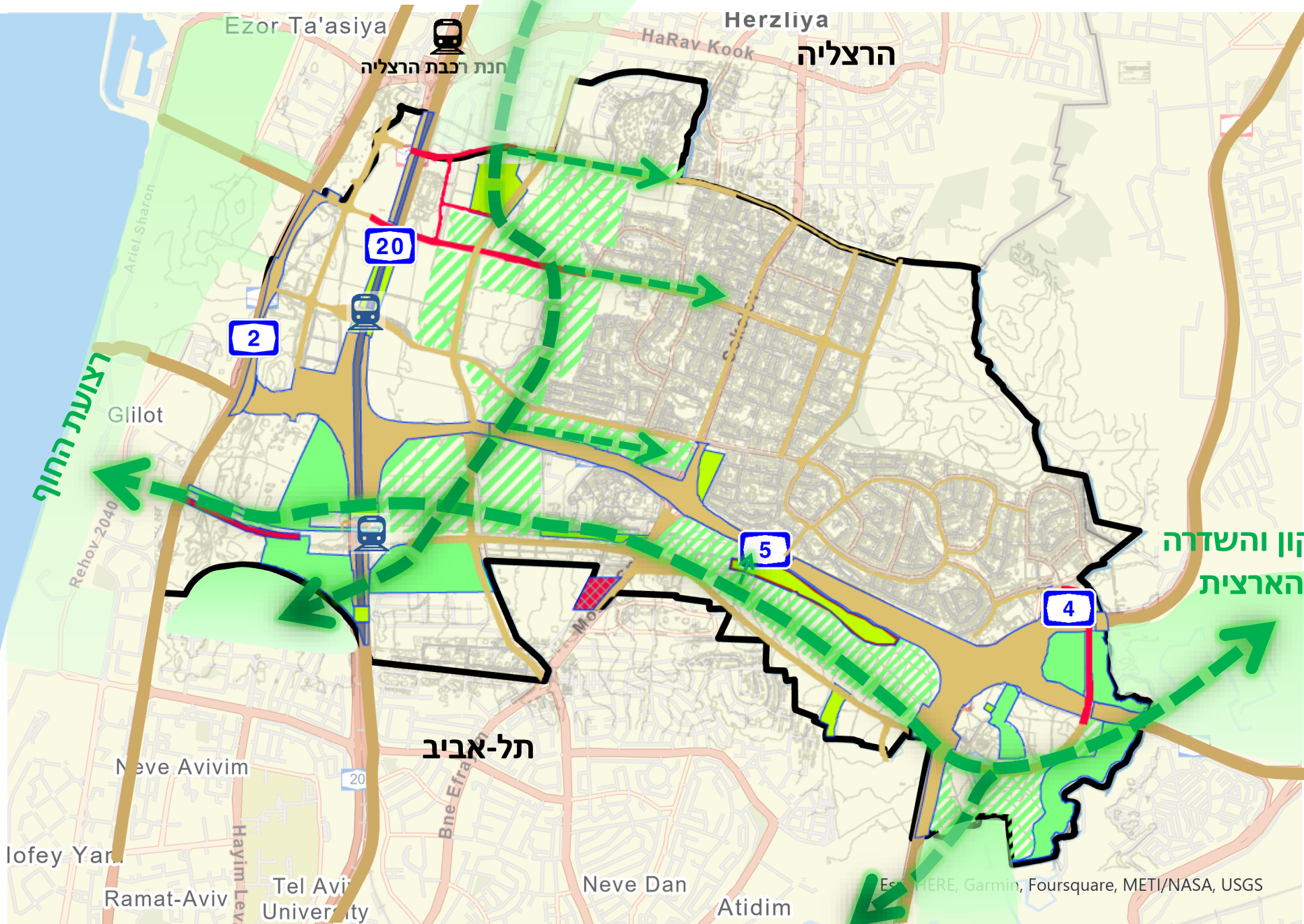




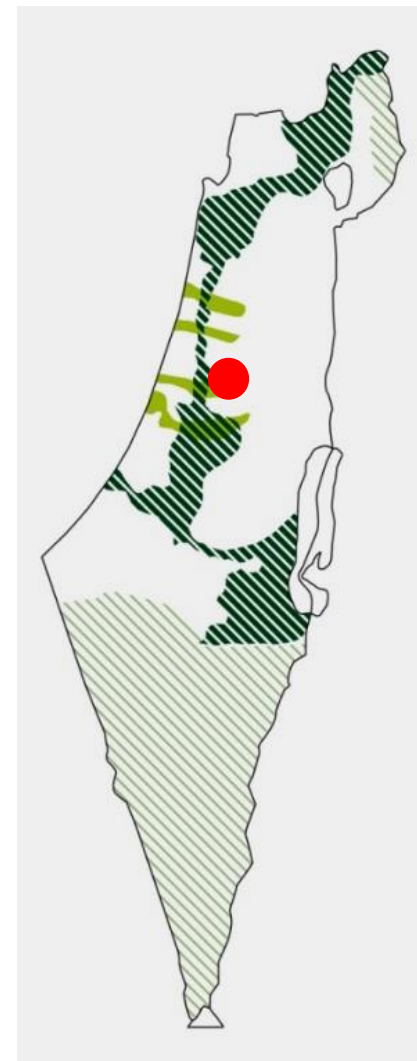


# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - רצפים ירוקים

פארק הבאסה הרצליה  
אנ"מ רעננה



השדרה הירוקה בתמ"א 35



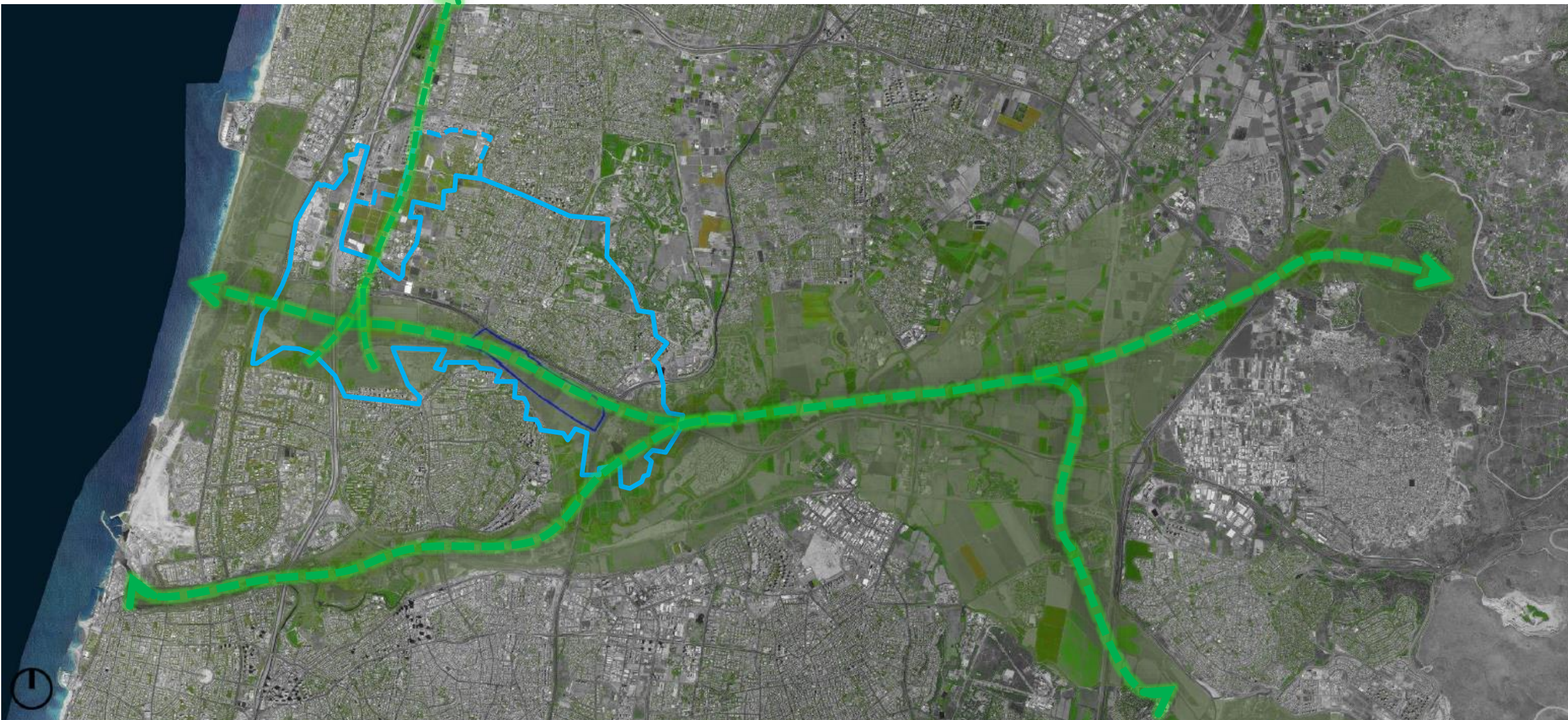
פארק הירקון והשדרה  
הירוקה הארצית

פארק הירקון (ת"א)





## רמת השרון כחלק הכי משמעותי במסדרון האקולוגי היחידי שנכנס מעורף המטרופולין ועד לים







# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - רצפים ירוקים

פארק הבאסה הרצליה  
אנ"מ רעננה



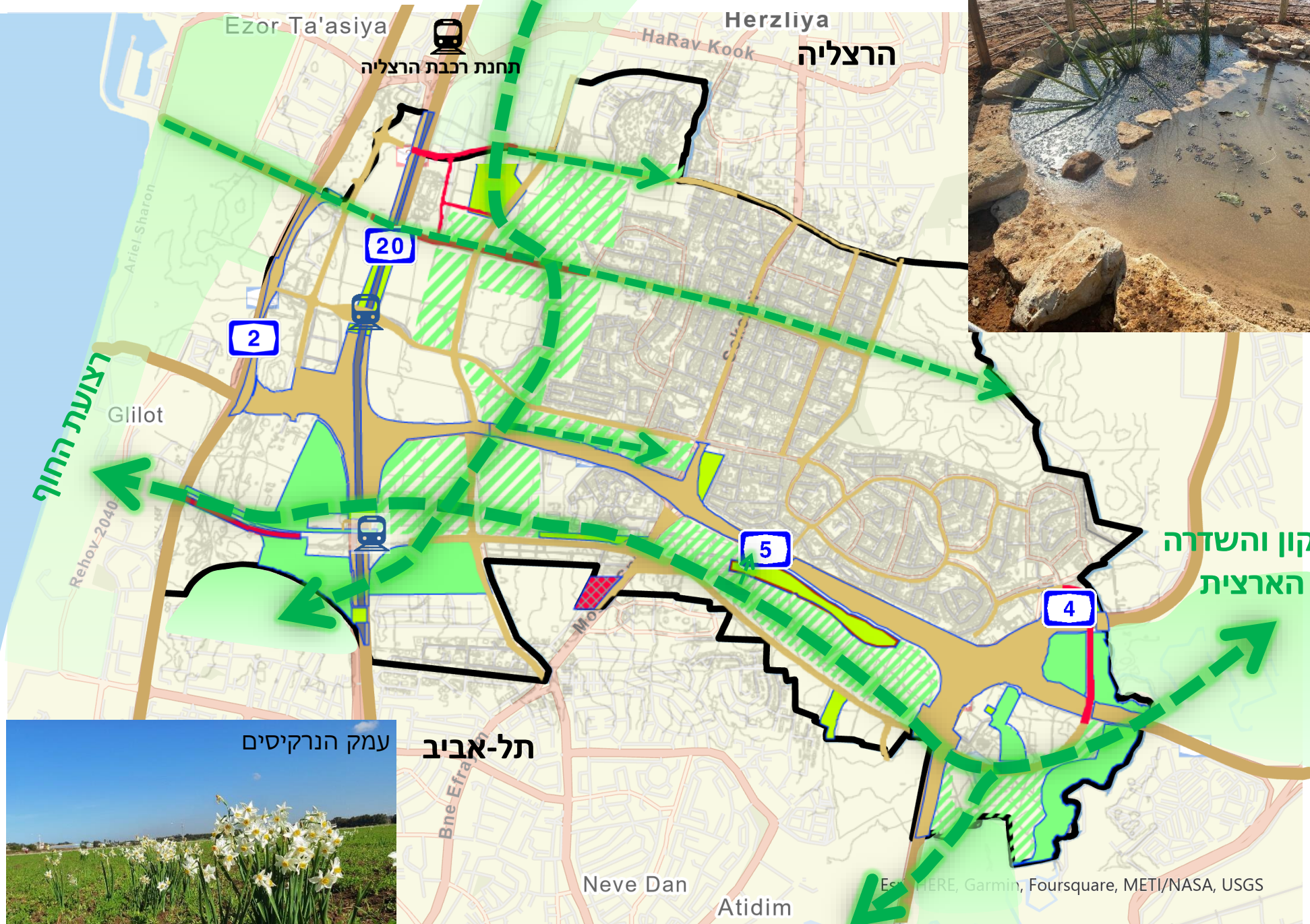
טבע עירוני, מורשה (מגרש הכדורת)



בריכת ליאב - הכפר הירוק



שדות חקלאיים, מערב העיר



פארק הירקון והשדרה  
הירוקה הארצית



עמק הנרקיסים

תל-אביב



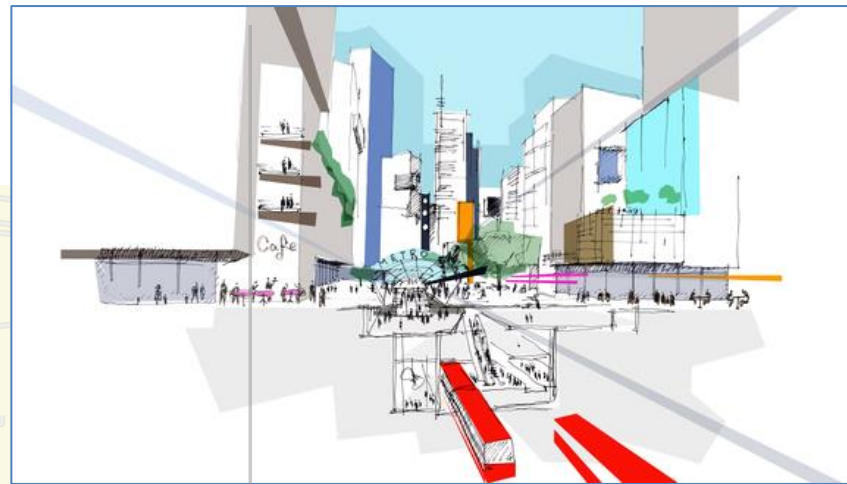
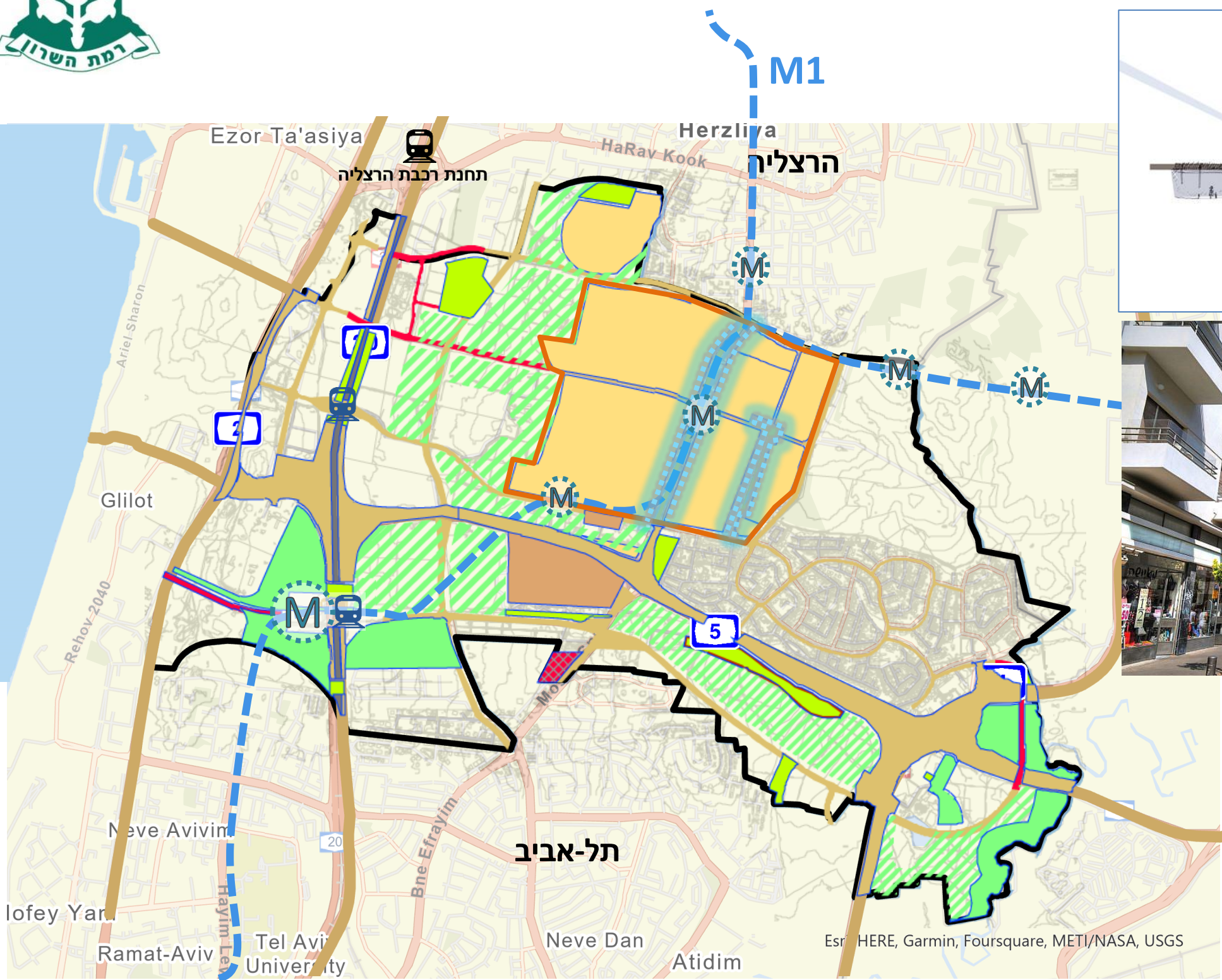
פארק הנצח

פארק הירקון (ת"א)





# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - שלד המטרו ומרכז העיר

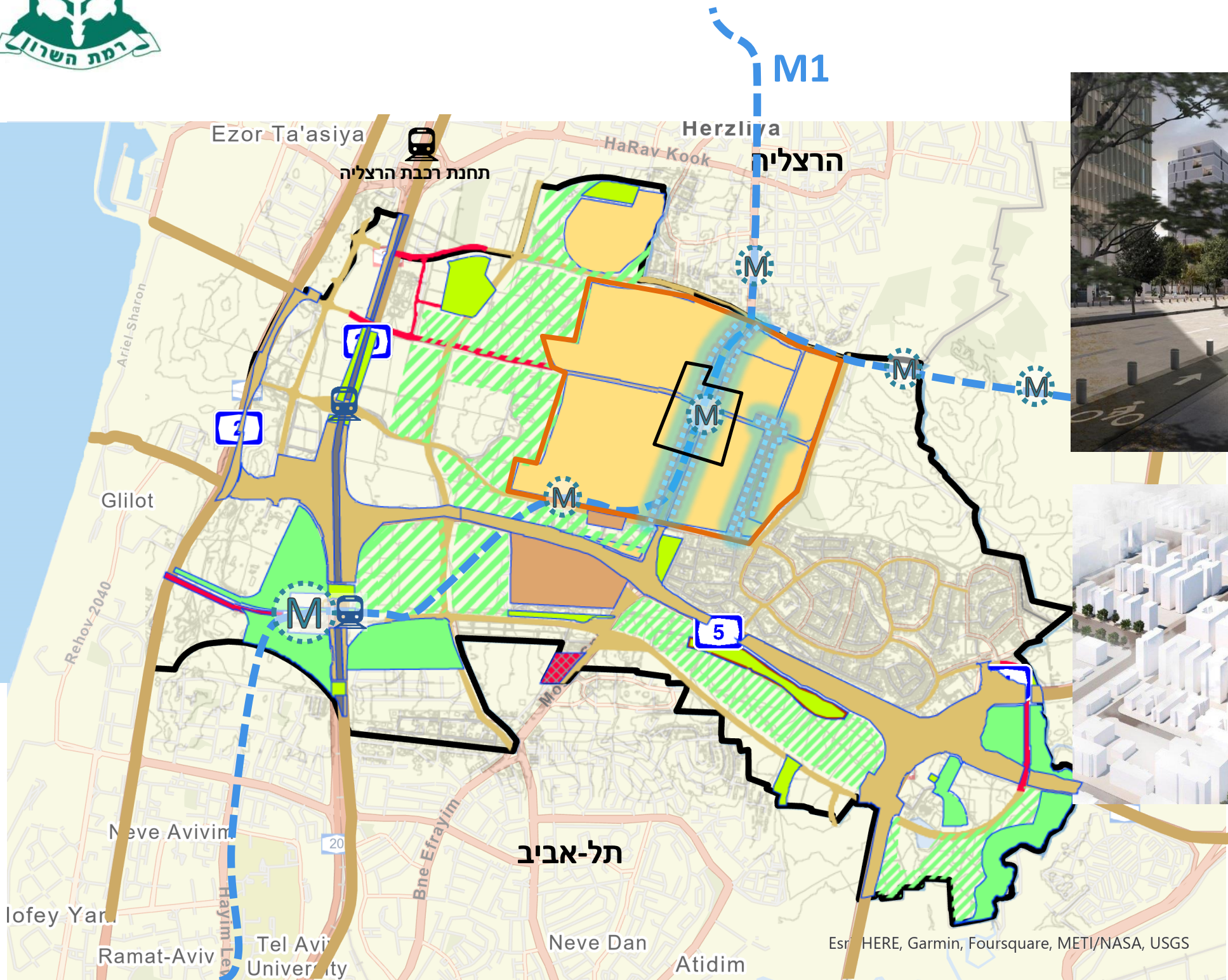






# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - שלד המטרו ומרכז העיר

## דוגמה: תכנית לב העיר



רחוב סוקולוב - מבט לכיוון צפון



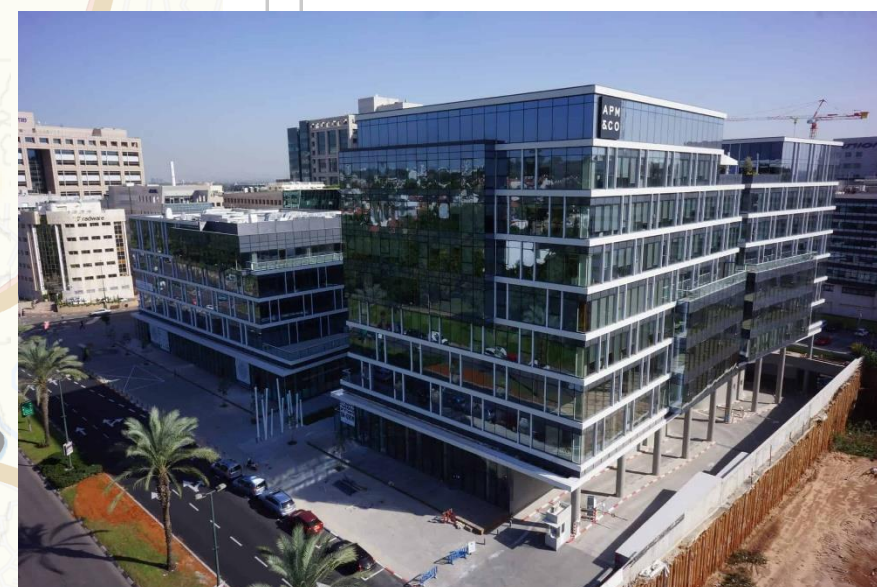
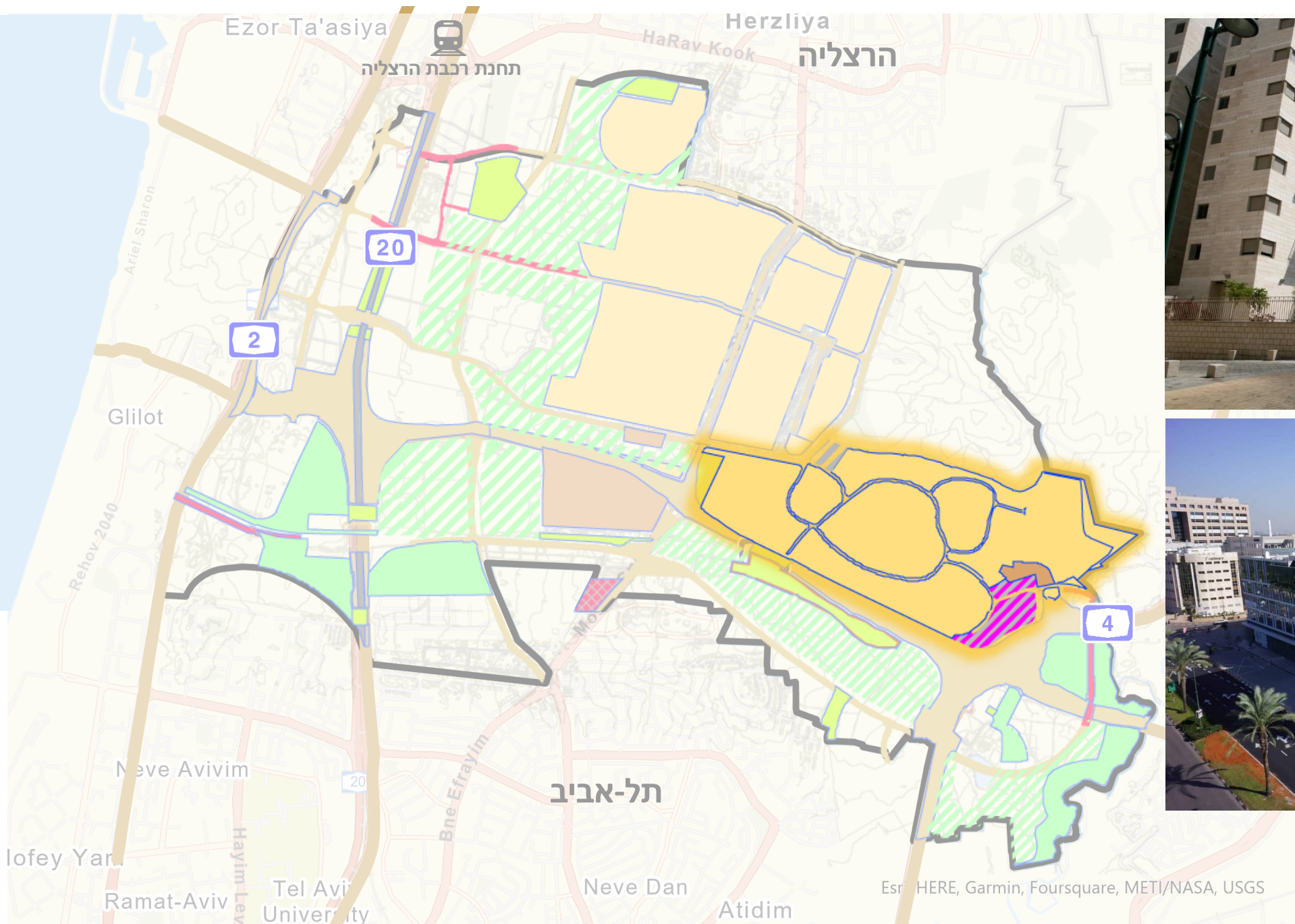
Esri, HERE, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS





# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - רובע מורשה

## שכונת מורשה

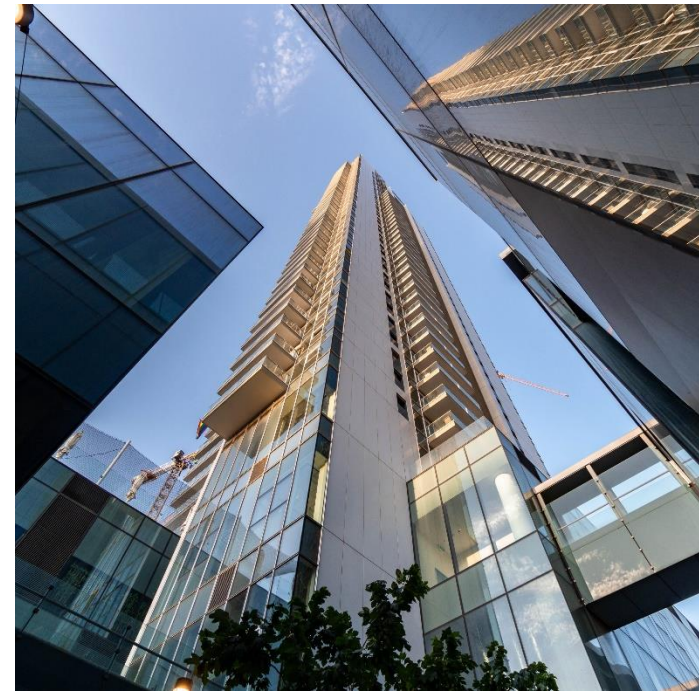
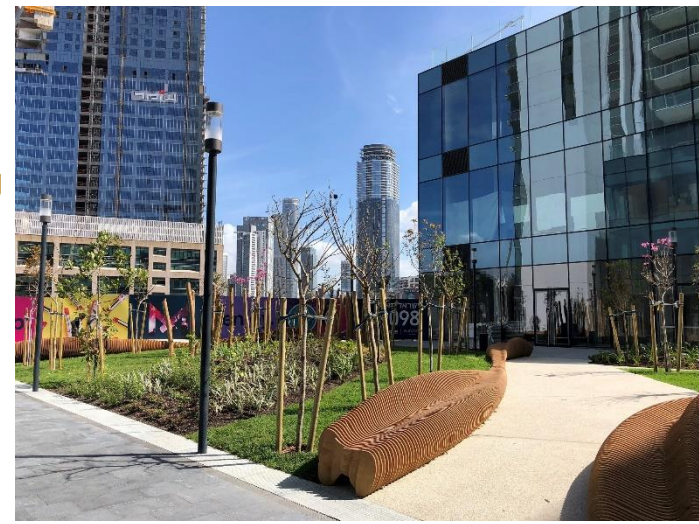
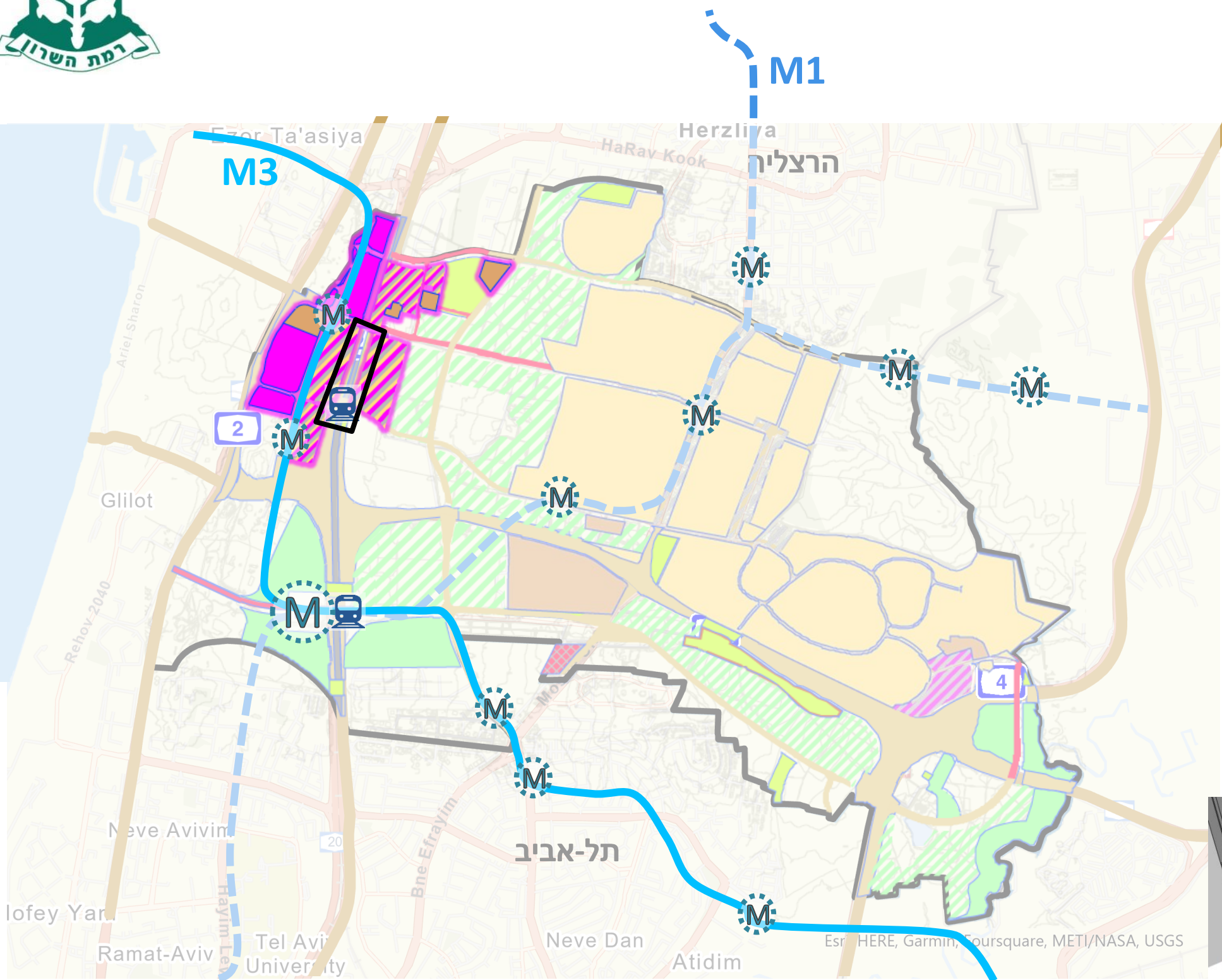


Esri, HERE, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS





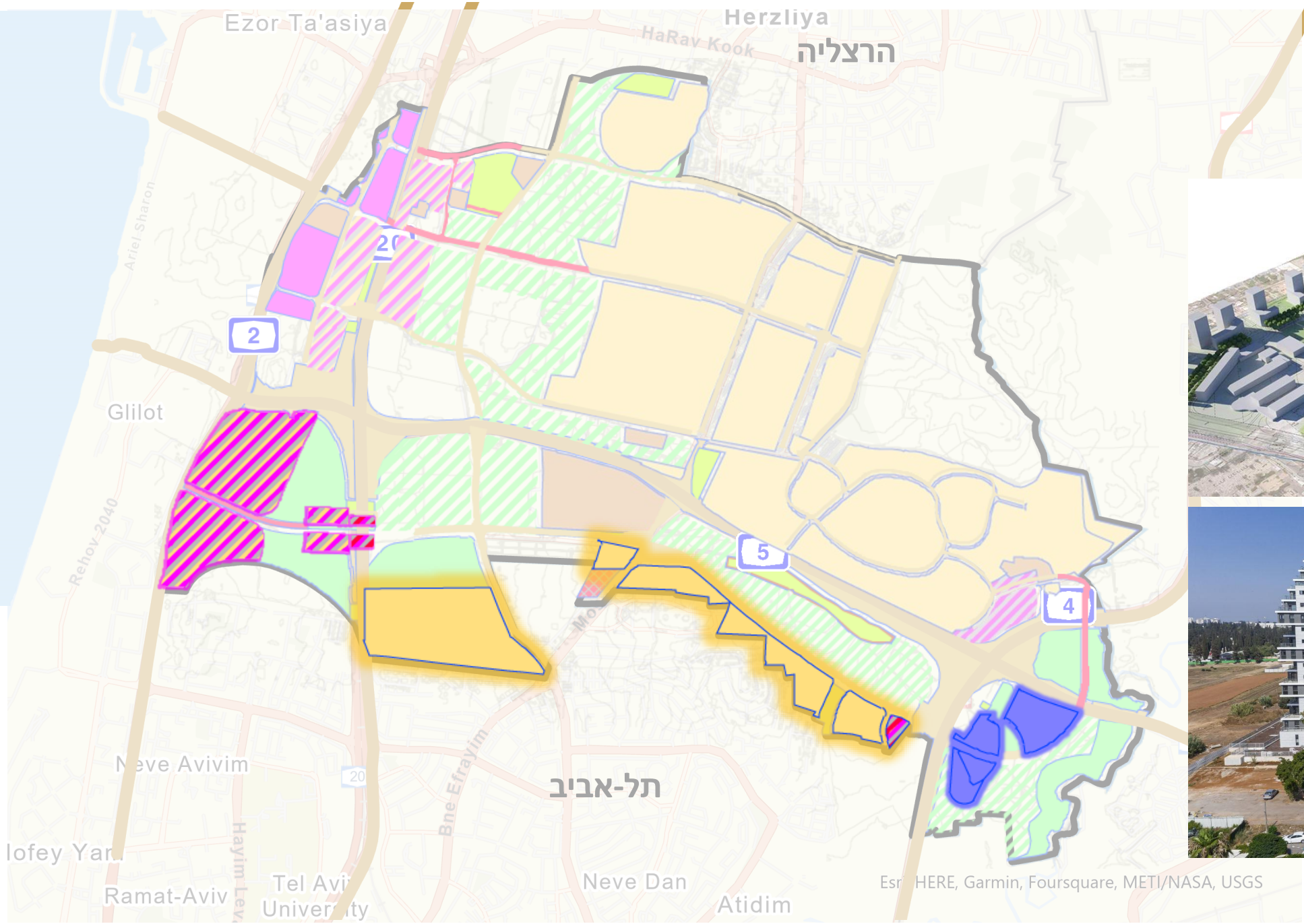
# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - העצמת זכויות במערב העיר







# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת - בנייה למגורים בהיקף העיר

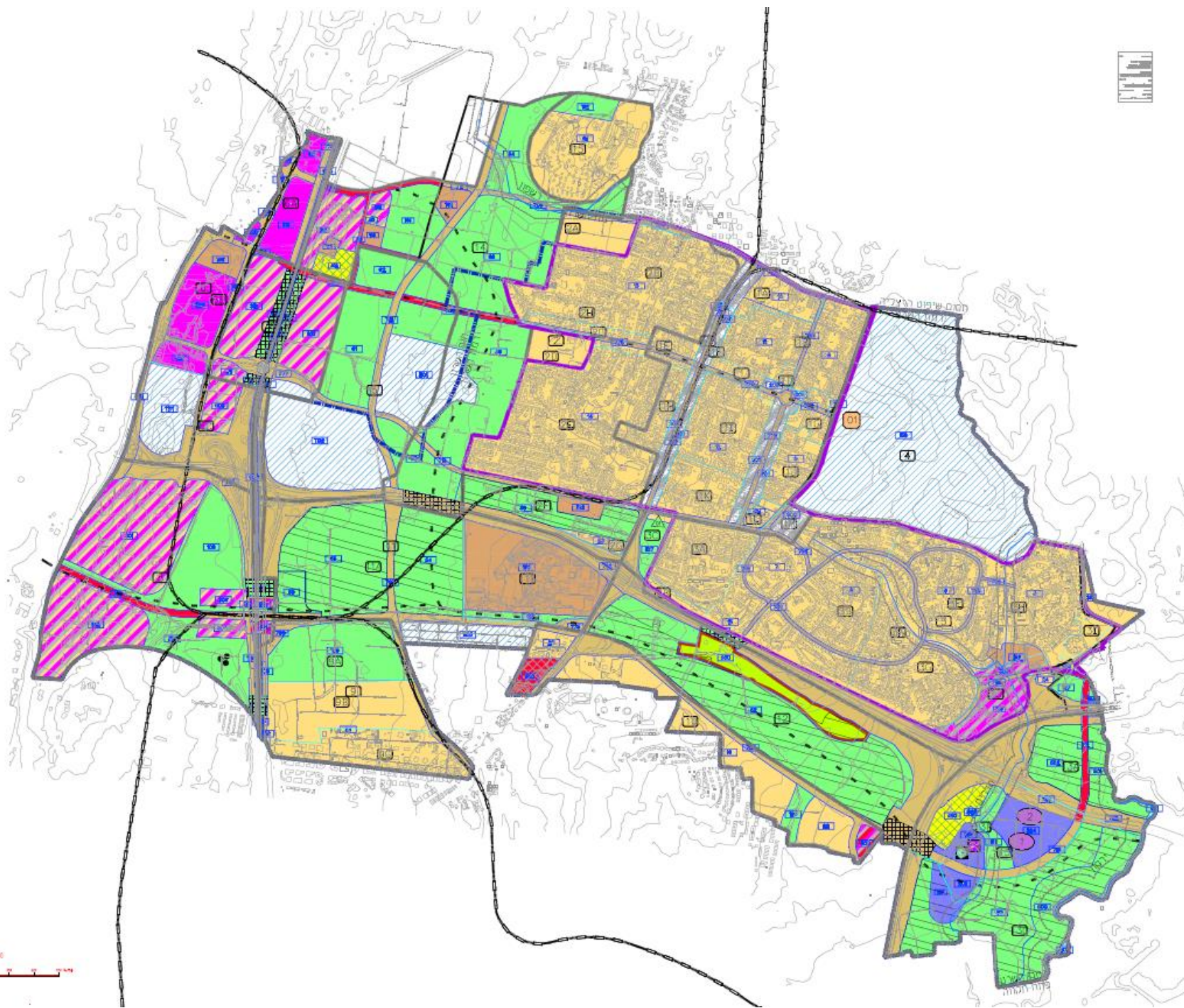


Esri, HERE, Garmin, Foursquare, METI/NASA, USGS





# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני ייעודי קרקע מצב מוצע



- מגורים
- תעסוקה
- מתקנים הנדסיים
- עירוני מעורב
- מבנים ומוסדות ציבור
- שטחים פתוחים
- קרקע חקלאית
- שטח ציבורי פתוח
- ספורט ונופש
- נחל/תעלה/מאגר מים
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת
- חניון
- מסילה מאושרת
- שטח לתכנון בעתיד
- בית קברות
- יעוד עפ"י תכנית מאושרת
- מגורים, מסחר ותעסוקה
- מסחר, תעסוקה ותחבורה
- גשר/מעבר עילי
- הנחיות מיוחדות
- שיקום/התחדשות
- גבול מתחם
- קו עזר 4
- גבול שטח שיפוט
- גבול מרחב תכנון
- מסוף מתע"ג
- מתקן גז
- מכון טיהור שופכין
- מתקן הנדסי
- מבנה לצרכי תרבות ופנאי
- מבנה לצרכי חינוך

Scale 1:7000







דיון בוועדת מליאה 2022.12.27



# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – נתונים כמותיים



DATAMAP



דטהמפ







## תכנית מתאר כוללנית רמת השרון 2023 – נתונים כמותיים עיקריים

- מלאי יח"ד מאושרות טרום עריכת התכנית: 19,085 יח"ד
- סה"כ יח"ד מאושרות + המצב הקיים: 36,000 יח"ד - המבטאות מלאי מאושר של כ-108,000 תושבים.
- מס' יח"ד בתע"ש- כ- 10,000 יח"ד
- מס' יח"ד בהליכי תכנון כיום: 11,040 יח"ד
- סה"כ תוספת יח"ד בתכנית המתאר על גבי המלאי המאושר: 11,000 יח"ד
- סה"כ קיבולת יח"ד בתכנית: 68,225 יח"ד, המבטאת סף עליון של כ-205,000 תושבים (כולל תכנון מאושר בתע"ש)
- יעד התכנית: כ-110,000 תושבים בשנת 2040-2045 (גידול שנתי ממוצע של כ-3.5% עד שנת היעד)
- מ"ר תעסוקה ומסחר (עיקרי+שרות): 5.3 מיליון מ"ר, מתוכם כ-3.5 מיליון מ"ר תוספת למאושר, במוקדים מטרופוליניים מבוססי הסעת המונים בלבד.
- גודל משק בית ממוצע: 3





# תכנית מתאר רמת השרון | נתונים כמותיים עיקריים

מלאי התכניות המתאריות התקפות בשטחים לא מבוזבזים: 16,569 יח"ד

\*תע"ש (מש/1) - כ- 10,000 יח"ד במסגרת התכנית המתארית

\*רש/800-9,000 יח"ד במסגרת התכנית המתארית (במסגרת תמ"ל/3007-17,000)

רש/1084-3250

רש/1010-3089

תמל/1096-1230

תכניות בהליך:

מתחם יבנה- 850

בן חיים- 290

לב העיר- 870

אלקו- 600

בלפור- 220

רינס- 210

תכנית הצל מש/1- תוספת של כ- 4,000 מעל המתארית

תמל/3007- תוספת של 8,000 מעל המתארית

סה"כ בהליך: 11,040 יח"ד

תכניות פוטנציאליות לעתיד:

גלילות צפון- העצמת זכויות

התחדשות סביב תחנות המטרו

התחדשות עירונית ועיבוי מרקם קיים בתכניות תקפות: 2,516 יח"ד

גאולים- 206

הראשונים- 88

סוקולוב 145-21-29

בראשית- 188

יוספטל- (מזרח כולל 559 יח"ד) נותרות 170

אילת- 507

הצעירים- 327

רש/3838 (כולל 1,500 יח"ד) נותרו כ- 600

שתיל- 285

סה"כ יח"ד תקפות: 19,085 (לא כולל תע"ש)

\*סה"כ- 30,325 יח"ד

בכפוף לאישור הוועדה המחוזית







## תוספת יח"ד בתכנית המתאר על גבי המלאי המאושר (סה"כ כ-11,000 יח"ד)

1. המתחם המטרופוליני במערב רמת השרון ואזור התעסוקה רב מכר, צפון גלילות – תוספת של כ- 6,000 יח"ד משני צדי האיילון.
2. פוטנציאל התחדשות עירונית בעיר הוותיקה – תוספת של כ-5,000 יח"ד

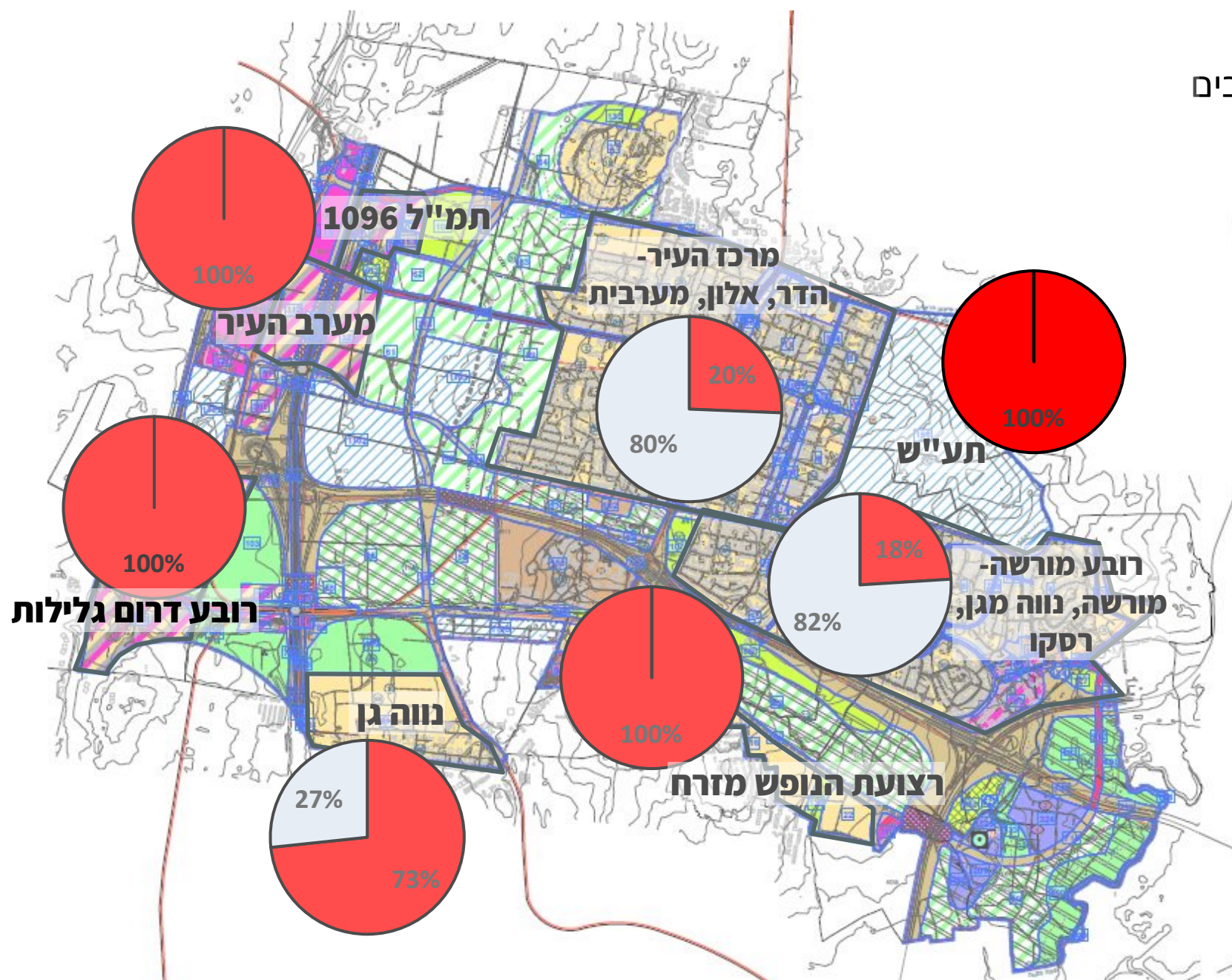




# תכנית מתאר רמת השרון | תכנית מוצעת – פריסת אוכלוסייה

סה"כ קיבולת אוכלוסיה בתכנית:

- כ-200,000 תושבים (כולל תע"ש)
- חלוקה רובעית של פריסת מספר תושבים במצב המוצע על בסיס רובעי



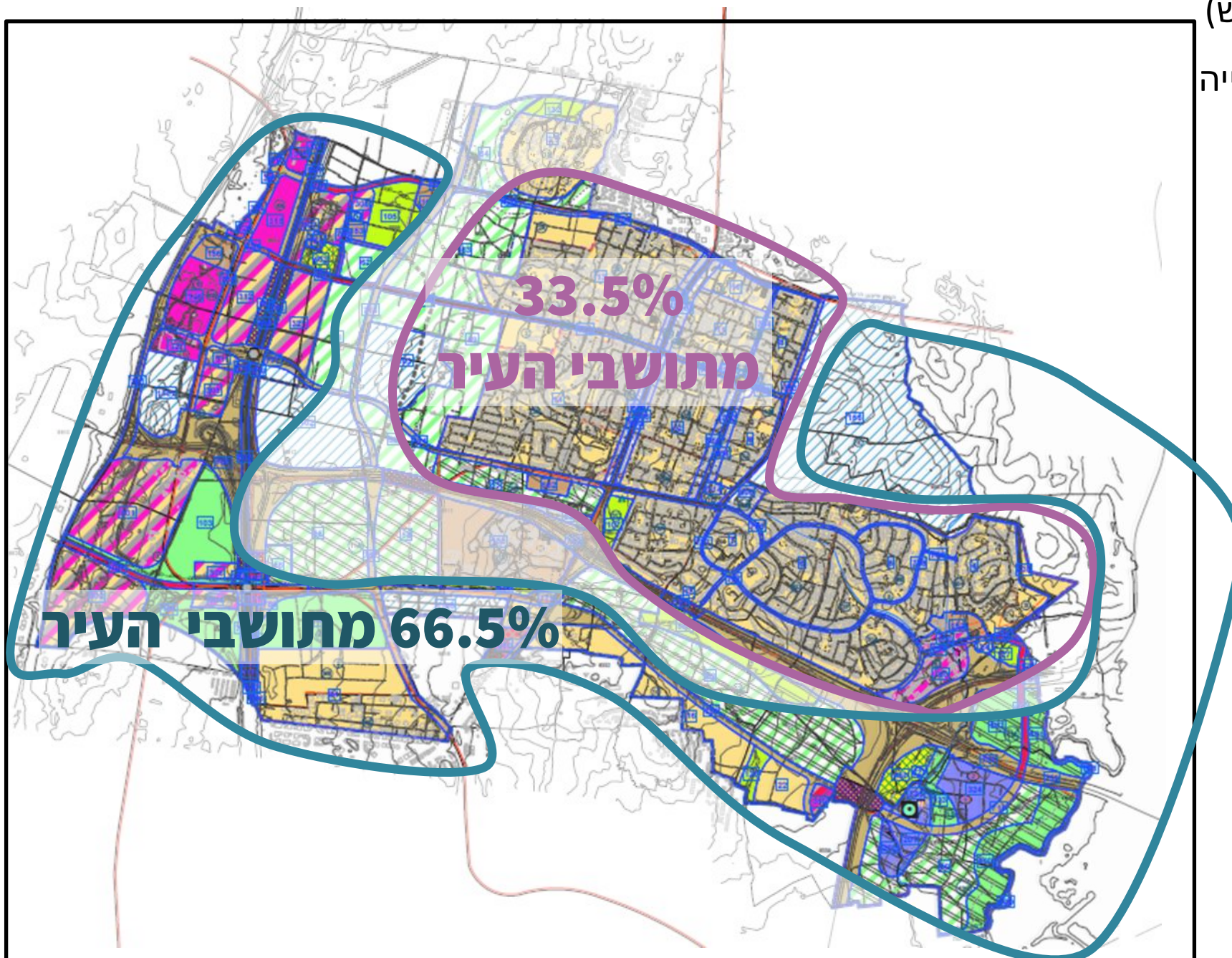
מצב קיים

% תוספת אוכלוסייה מסה"כ האוכלוסייה הצפויה



סה"כ קיבולת אוכלוסיה בתכנית:

- כ-200,000 תושבים (כולל תע"ש)
- כשליש בלבד מקיבולת האוכלוסייה העתידית בעיר הבנויה כיום







**תכנית המתאר של רמת השרון מנחה להוסיף יחידות דיור קטנות רבות ודיור בהישג יד, תוך הנחיה להכנת מדיניות עירונית לדיור בהישג יד שתתווה את מוקדי תוספת יחידות אלה ברחבי העיר**

## מגוון תמהילי דיור בעיר

1. דירות קטנות מאפשרות לשמור על רב-דוריות בעיר, שהוא עיקרון מהותי בקיום הקהילתי והפיזי של יישובים.
2. שמירה על המאזן הדמוגרפי באמצעות פתרונות פיזיים שיאפשרו מחזורי חיים בעיר.
3. מגוון דירות תומך במשקי בית מגוונים, מגוון סוגי בנייה, ומגמת ציפוף.
4. דירות קטנות שמאפשרות תמהיל מגוון של אוכלוסייה בעיר – מחזורי חיים
5. בכל תכנית לבניית מתחם מגורים חדש בעיר של מעל 500 יח"ד יהיו לפחות 30% דירות קטנות, ולפחות 25% מהדירות יהיו לפי מתווה דב"י כפי שאושר על-ידי מועצת העיר.



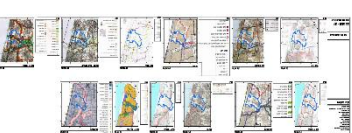
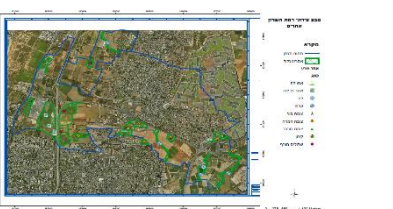
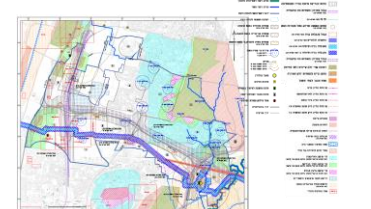
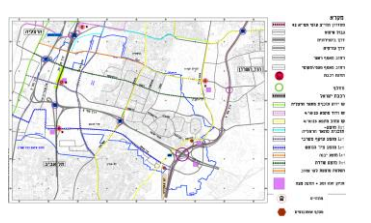
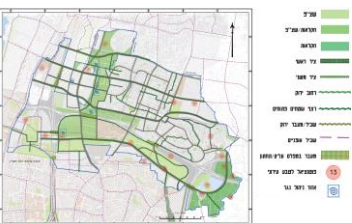
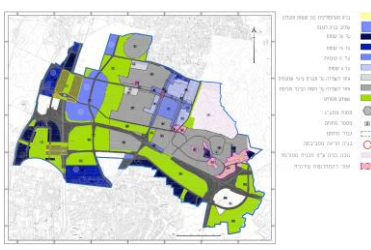
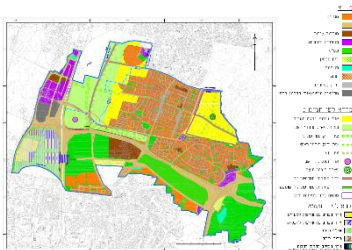
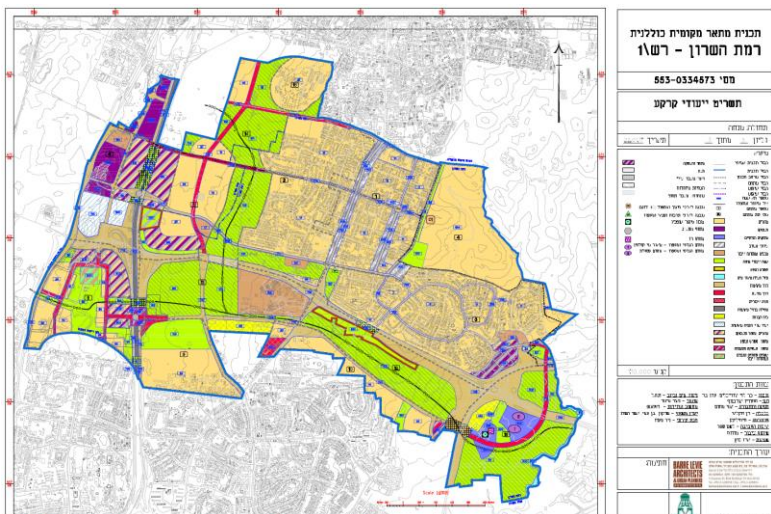




# תכנית מתאר רמת השרון | רשימת מסמכי תכנית 553-033457

• סט מסמכי התכנית המלא בהתאם להנחיות מינהל

התכנון לתכניות כוללניות:



שם מסמך	עורך המסמך
הוראות התכנית	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
תשריט התכנית	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
נספח מתחמי תכנון	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
נספח עיצוב עירוני ובנייה לגובה	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
נספח שלביות פיתוח - בנייה חדשה	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
נספח היררכיית דרכים	אינג תמר דרייפוס, אמי מתום
נספח תחבורה ציבורית	אינג תמר דרייפוס, אמי מתום
נספח שבילי אופניים	אינג תמר דרייפוס, אמי מתום
נספח נופי	אדר' ליאור לוינגר, אורבנוף
פרוגרמה לשטחים פתוחים	אדר' ליאור לוינגר, אורבנוף
נספח שימור	אדר' נאור מימר
נספח תשתיות ומגבלות סביבתיות ודברי הסבר	ד"ר רון לשם, לשם-שפר
נספח ניקוז	אורי בר, ת.ה.ל
נספח ביוז	אורי בר, ת.ה.ל
נספח מים	אורי בר, ת.ה.ל
נספח פרוגרמתי לצרכי ציבור	רוית ריכטר, סטיילינק
נספח כלכלה עירונית	רן חקלאי
נספח מרחב ציבורי וחתי רחובות	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
תשריט מוכלל- רקע תכנוני קיים	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
נספח תכניות מתאר ארציות ומחוזיות החלות על התכנית	אדר' עדן בר, בר-לוי אדריכלים
סקר טבע עירוני	ניר מעוז





דיון בוועדת מליאה 27.12.2022

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – תנועה





1. תנועה עורקית בהיקף העיר הוותיקה בלבד. בעיר הוותיקה יהיו רחובות ולא דרכים

2. הוצאת התנועה העוברת ממרכזי הפעילות

3. עורקי הסעת ההמונים במערב העיר (רכבת כבדה, מטרו, צירי מתע"ן נוספים) הם היסודות לפיתוח אינטנסיבי ולעיבוי זכויות במערב העיר

4. יצירת שלד צירי מתע"ן ברמה העירונית כהשלמה לרשת המחוזית












5. התממשקות עם המגמות הארציות: עיבוי זכויות כפועל יוצא של הסעת המונים, שריון רשת מתע"ן מקומית, תשתית לתפעול תחבורה ציבורית, חנה וסע בכנסיות וביציאות מהעיר

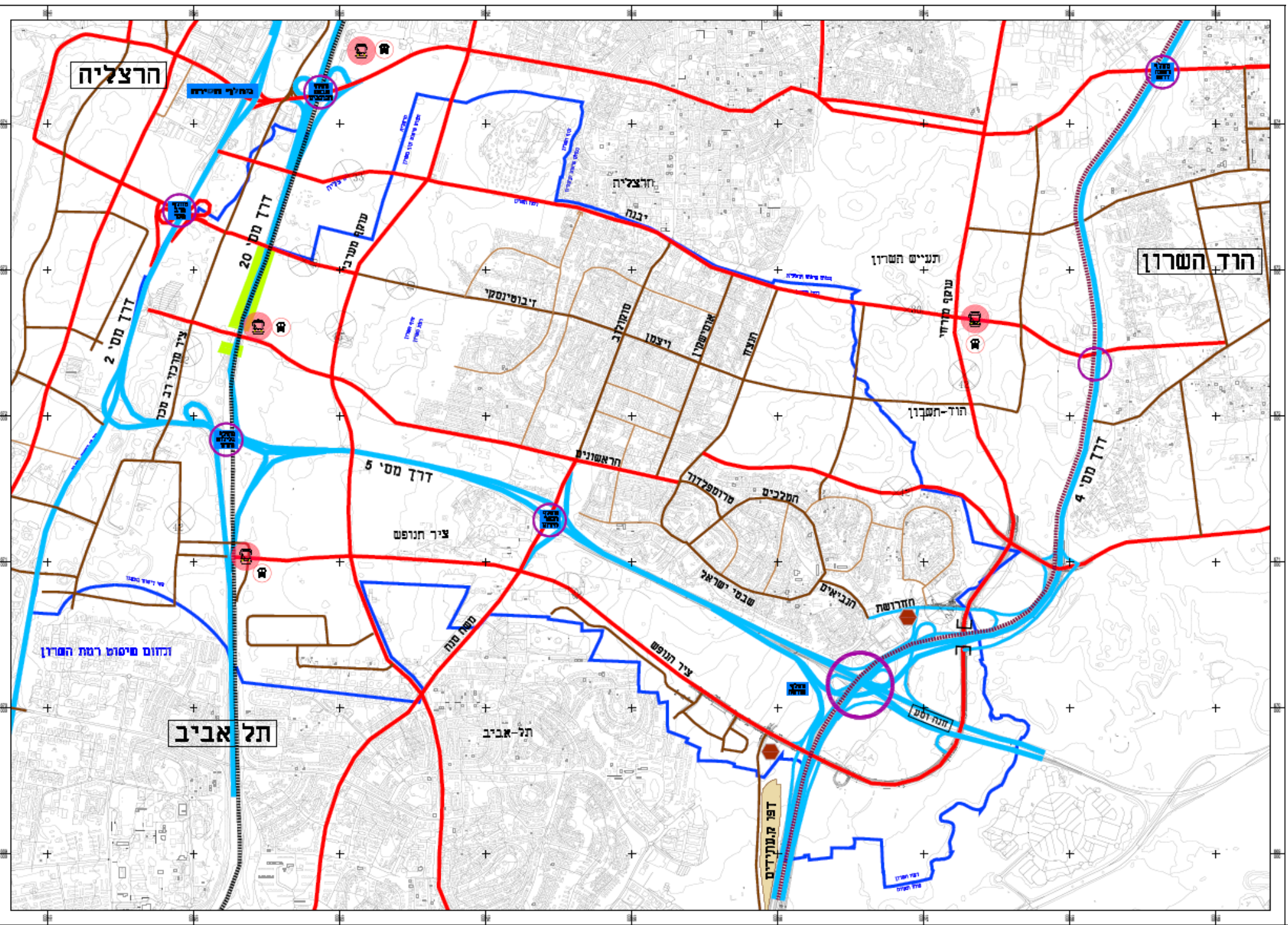




# תכנית מתאר רמת השרון | נספח היררכיית דרכים

## מקרא

-  מסדרון תחייצ ע"פ תמ"א 42
-  גבול שיפוט
-  דרך בינעירונית
-  דרך עורקית
-  רחוב מאסף ראשי
-  רחוב מאסף משני/מקומי
-  תחנת רכבת קיימת
-  מתחיימ
-  מסוף אוטובוסים
-  רכבת ישראל
-  מחלף



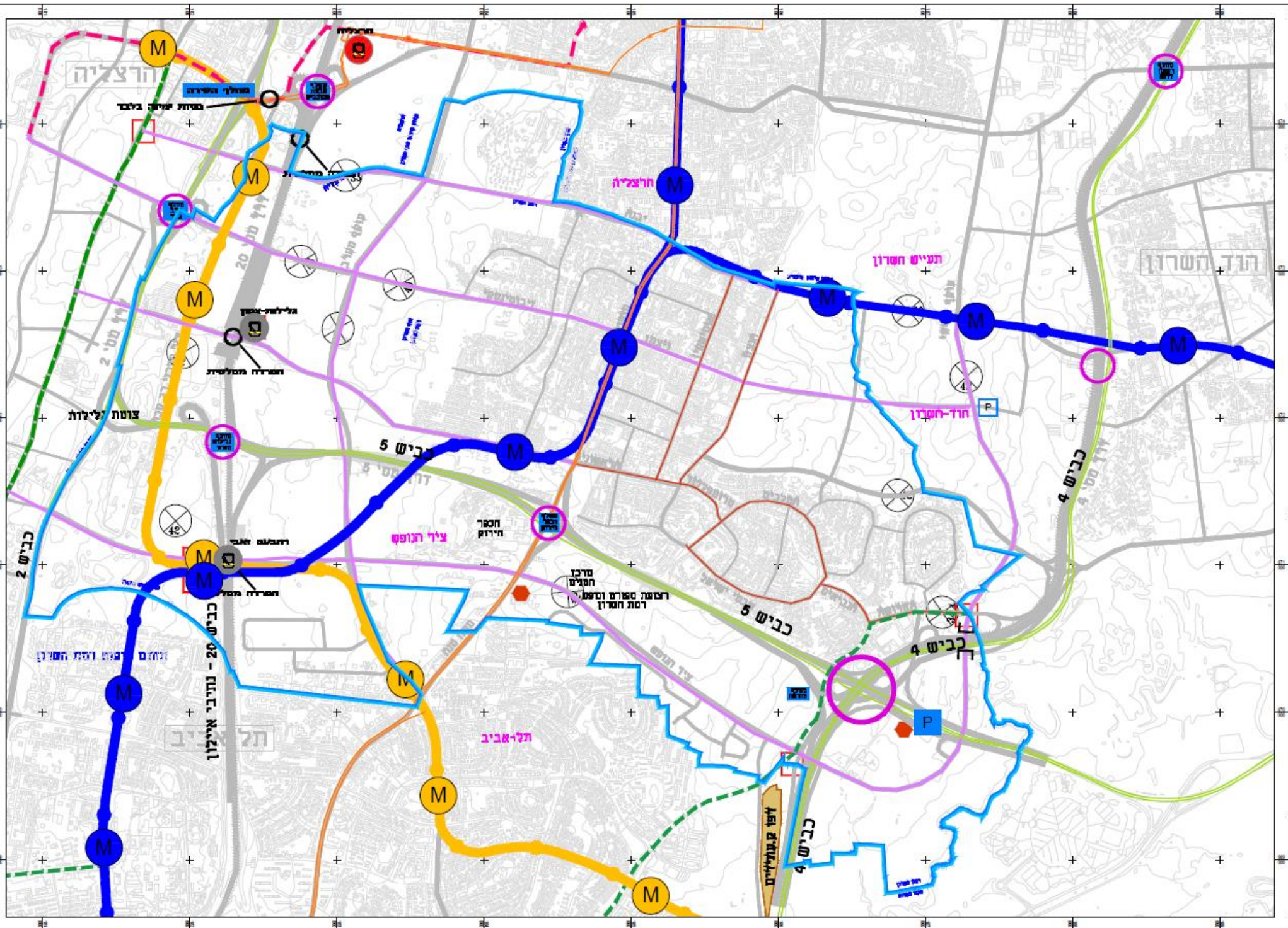




# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני נספח תחבורה ציבורית

## מקרא

- גבול מוניציפאלי
- מסדרון תחייצ עלפי תמ"א 42
- גבול שיפוט
- דרך בינעירונית
- דרך עורקית
- רחוב מאסף ראשי
- רחוב מאסף משני/מקומי
- תחנת רכבת קיימת
- תחנת רכבת מתוכננת
- מחלף
- רכבת ישראל
- LRT קו ירוק
- LRT קו ירוק חסוך מוצע
- BRT ורוד
- BRT צהוב
- סהיר לעיר עירוני
- סהיר לעיר בן-עירוני
- קו מסרו 1
- קו מסרו 3
- תחייצ מקומי
- מתעין רמת השרון
- תחנת מסרו 1
- תחנת מסרו 3
- חניון חנה וסע ראשי
- חניון חנה וסע משני
- מוקד תחייצ
- תחנת קצה
- חניון רכב כבד







דיון בוועדת מליאה 27.12.2022

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – נוף



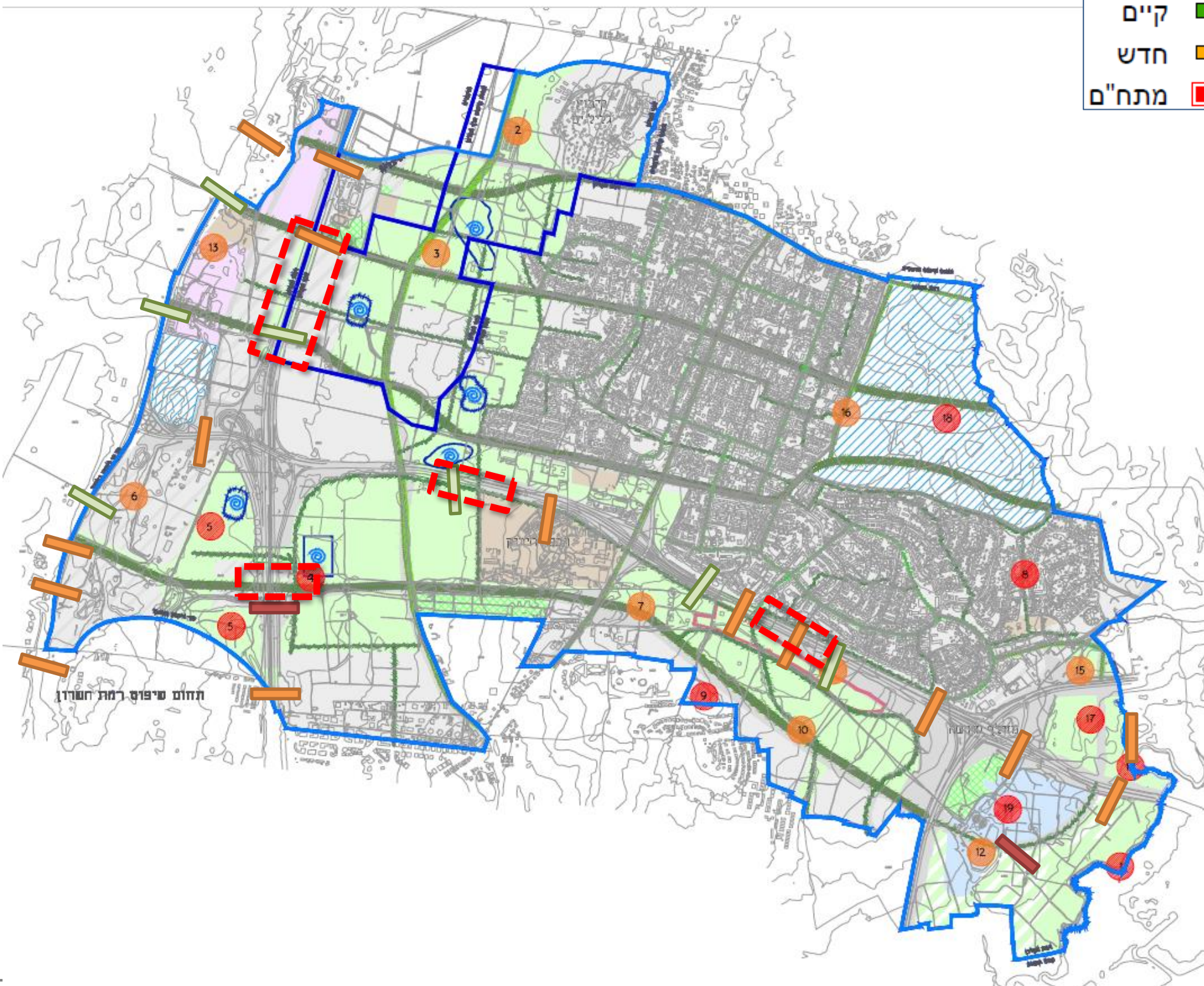


# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני נספח נופי

מעברים	
קיים	
חדש	
מתח"ם	

## מקרא

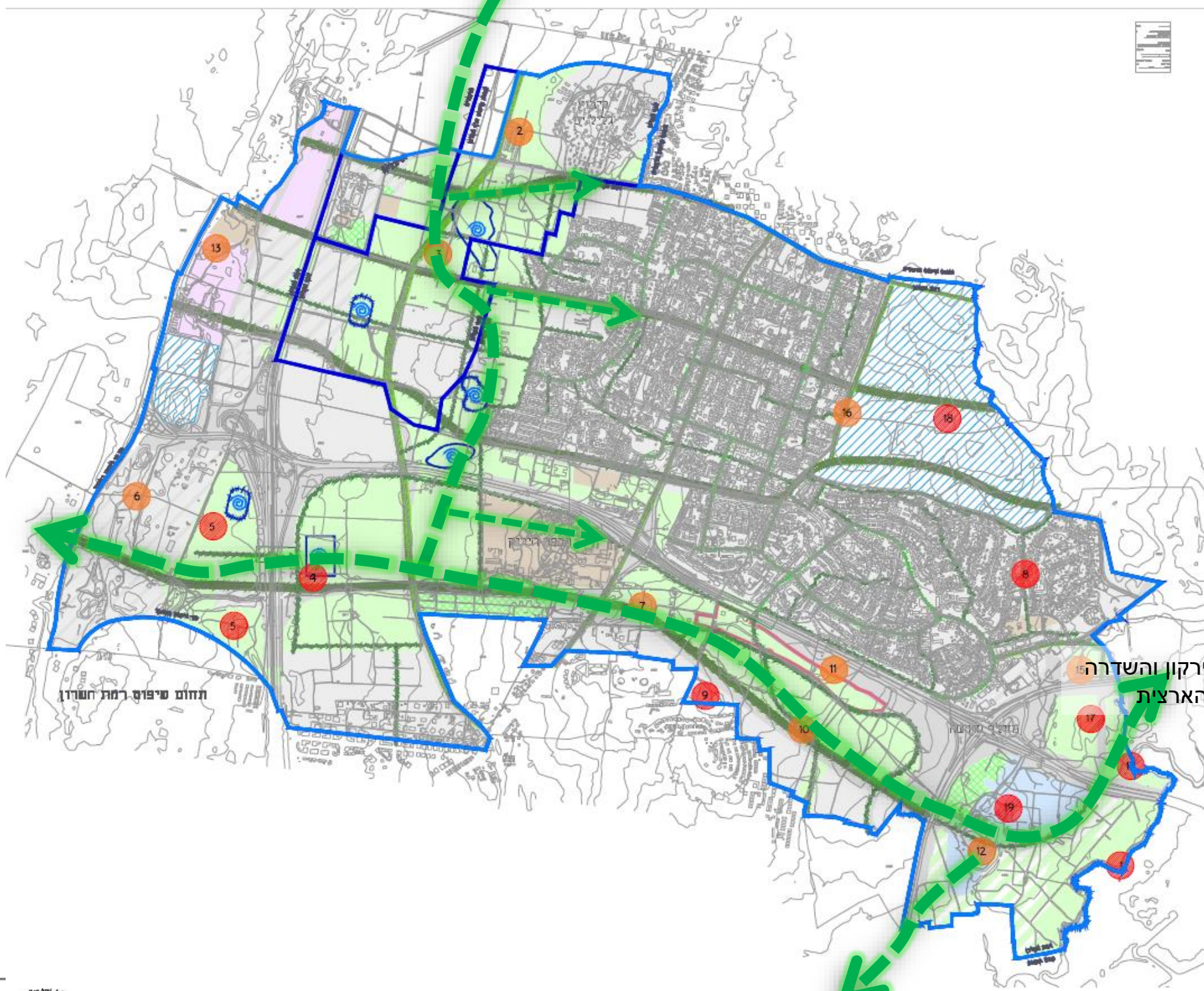
תחום שיפוט	
מגורים	
תעסוקה	
אזור מעורב שימושים	
מתקנים הנדסיים	
שטח לתכנון בעתיד	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
שביצ	
דרך	
מסילת רכבת	
חניון	
שצי"פ	
ספורט ונופש	
שצי"פ/זקלארת	
זקלארת	
גשר/מעבר עילי	
בית קברות	
נחל/תעלה	
ציר ראשי	
ציר משני	
רחוב ירוק	
רצף שטחים פתוחים	
ציר מיוחד	
שביל אופניים	







# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני נספח נופי



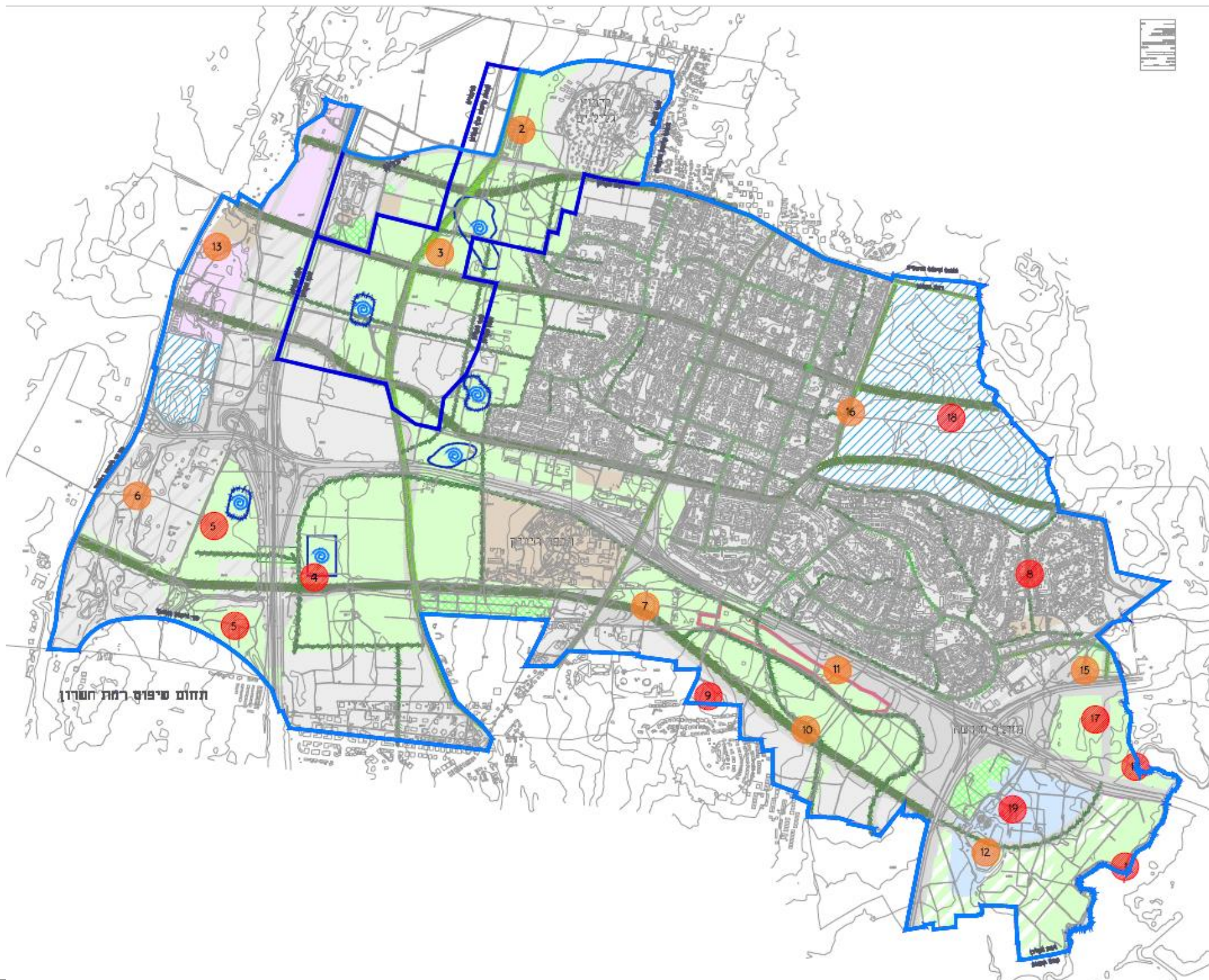
**מקרא**

תחום שיפוט	
מגורים	
תעסוקה	
אזור מעורב שימושים	
מתקנים הנדסיים	
שטח לתכנון בעתיד	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
שביצ	
דרך	
מסילת רכבת	
חניון	
שצי"פ	
ספורט ונופש	
שצי"פ/חזקלארת	
חזקלארת	
גשר/מעבר עילי	
בית קברות	
נחל/תעלה	
ציר ראשי	
ציר משני	
רחוב ירוק	
רצף שטחים פתוחים	
ציר מיוחד	
שביל אופניים	





# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני נספח נופי



- 2 אתר פוטנציאלי לטבע עירוני
- 1 אתר פוטנציאלי לטבע עירוני בעל חשיבות גבוהה
- אזור ניהול נגר

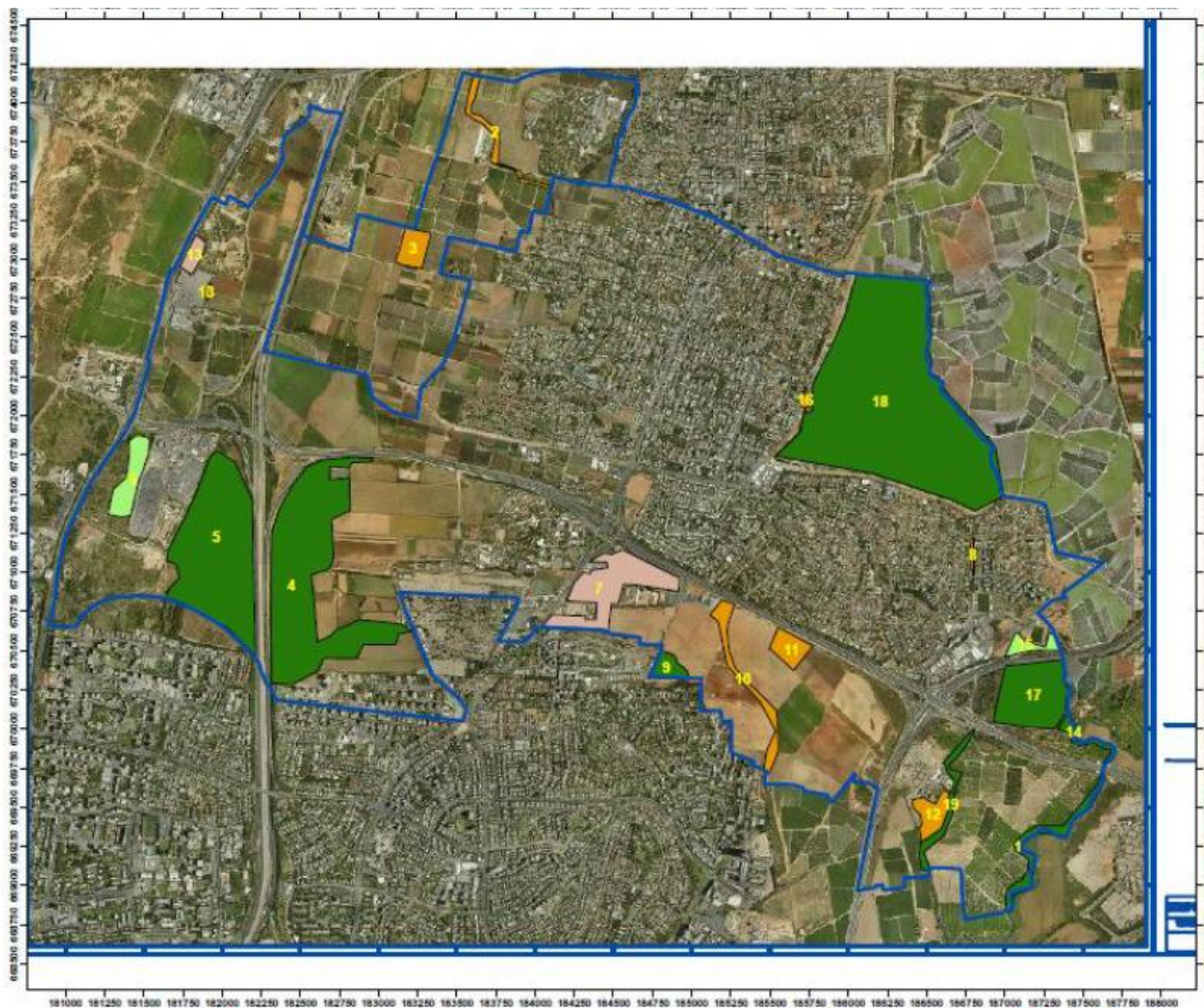
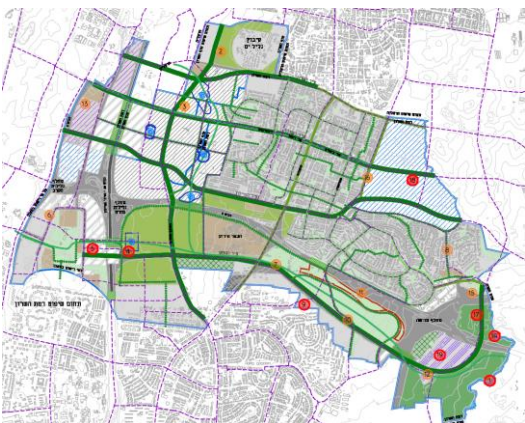
## רשימת אתרי טבע עירוני

- 1 נחל הירקון
- 2 תעלת גליל ים
- 3 שדה בור גליל ים
- 4 שדות הכפר הירוק
- 5 עמק גלילות
- 6 כורכר פי גלילות
- 7 מחלף הכפר הירוק
- 8 נחל הדדים צפון
- 9 משולש התורמוסים
- 10 נחל פרדסים
- 11 גבעת הגולגולות
- 12 בריכות מט"ש
- 13 כורכר סינמה סיטי
- 14 ירקון תע"ש
- 15 אצטדיון הכדורגל
- 16 בור גן הנצחון
- 17 תע"ש דרום
- 18 תע"ש צפון
- 19 נחל הדדים דרום





# תכנית מתאר רמת השרון | אקולוגיה - טבע עירוני



**מקרא**

תחום תכנון —————

אתר/מכלול

חשיבות

2

3

4

5

- 2 אתר פוטנציאלי לטבע עירוני
- 1 אתר פוטנציאלי לטבע עירוני בעל חשיבות גבוהה
- אזור ניהול נגר

## רשימת אתרי טבע עירוני

- 1 נחל הירקון
- 2 תעלת גליל ים
- 3 שדה בור גליל ים
- 4 שדות הכפר הירוק
- 5 עמק גלילות
- 6 כורכר פי גלילות
- 7 מחלף הכפר הירוק
- 8 נחל הדדים צפון
- 9 משולש התורמוסים
- 10 נחל פרדסים
- 11 גבעת הגולגולות
- 12 בריכות מט"ש
- 13 כורכר סינמה סיטי
- 14 ירקון תע"ש
- 15 אצטדיון הכדורגל
- 16 בור גן הנצחון
- 17 תע"ש דרום
- 18 תע"ש צפון
- 19 נחל הדדים דרום

תרשים 3.4 : דרוג חשיבות האתרים

סקר טבע עירוני מתארי בעיר רמת השרון

אוקטובר - נובמבר 2014



טורף עי: נ. מנור אקולוגיה וסביבה  
רוכב עבר: עיריית רמת השרון  
מודרת שופת: 2.2.16

**סקר טבע עירוני - רמת השרון**  
אתר 9  
משולש התורמוסים

תאריך סטייה: 29.10.14

גודל משורב של השטח: 29 דונם

נ.צ.ב (ישראל הישן): 164839/167400

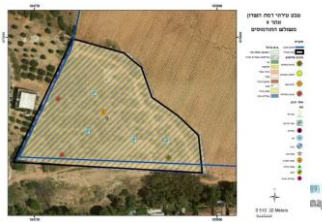
תחום נבדל: שטח מנהל ו"א, רצועת תושב

תאור כללי: שטחי תפוח פתוח בו נשמית בהם עשירה וייחודית מאפייני השטח

אקולוגיה: בור, כמני חפרה, כמני כורכר, בור גידול, בור עשבונית, זריחה, חורשת אקליפטוס

תוצרות צומח: בור גידול, חורשת אקליפטוס

תוצרות צומח טבעי: דרדר הקורום - חילף החלילת



DATAMAP

דטמפ

יזמים

Ran Haklai Urban Economics

סיטידינק אהוועזן

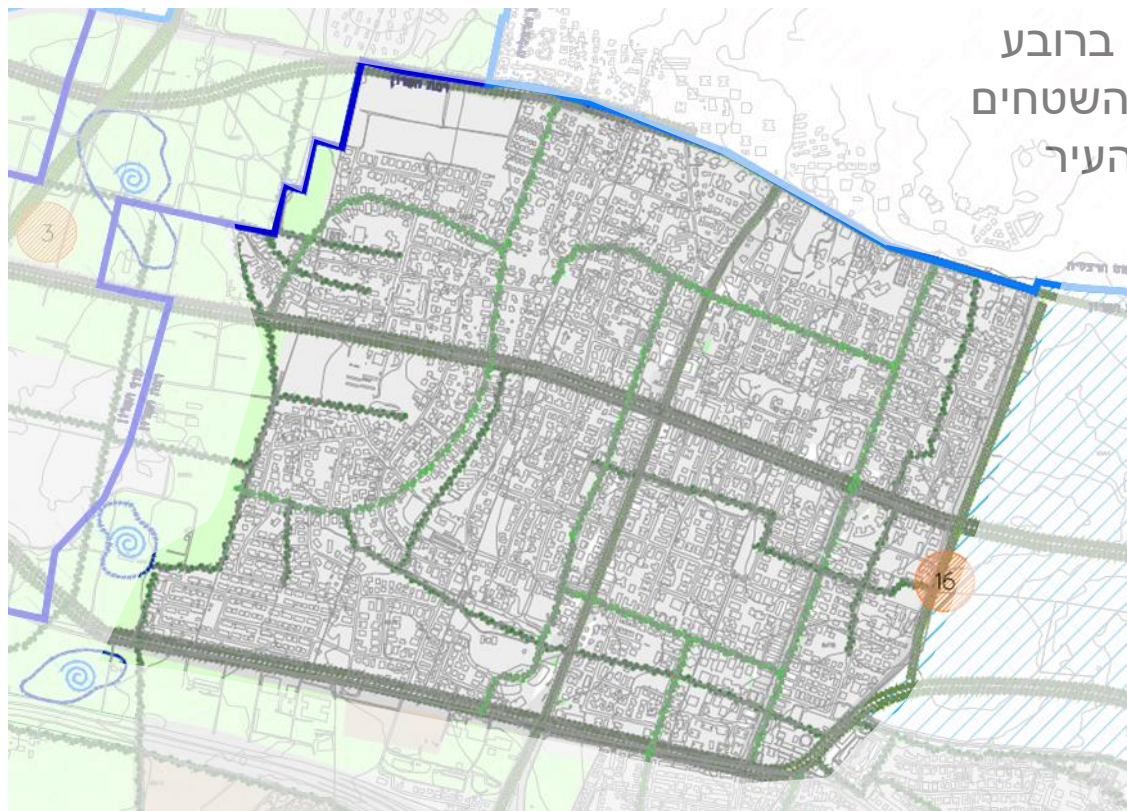
לשמע

אמי מחום מהנדסים וועצים בע"מ איכות סביבה בע"מ





# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט עדכני נספח נופי



הגדלה – שלד נופי ברובע הדר והממשק עם השטחים הפתוחים במערב העיר

הגדלה – שלד נופי ברובע מורשה







# תכנית מתאר רמת השרון | שלד נופי ראשי במטרופולין



פארק הרצליה



מרינה הרצליה

שדרות העיר - מתע"ש  
עד למרינה



המשך ציר רוחב השרף-  
ראשונים לחוף התכלת

המשך רצועת הנופש  
תא 3700



רחבה הנופש רמת השרון



פארק הירקון

קניון איילון

נחל פרדסים

נחל הדרים  
ונחל הירקון



פארק מקורות הירקון

פארק הירקון- פתח תקווה

- שלד נופי כחלק ממערכת שטחים פתוחים מטרופולינית
- חיבור ורישות הרשת העירונית לרשת האזורית
- חיבורים לים, לפארק הרצליה, לכל מרחב הירקון ולמרכז המטרופולין



DATAMAP



דטהמפ



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



אמרי



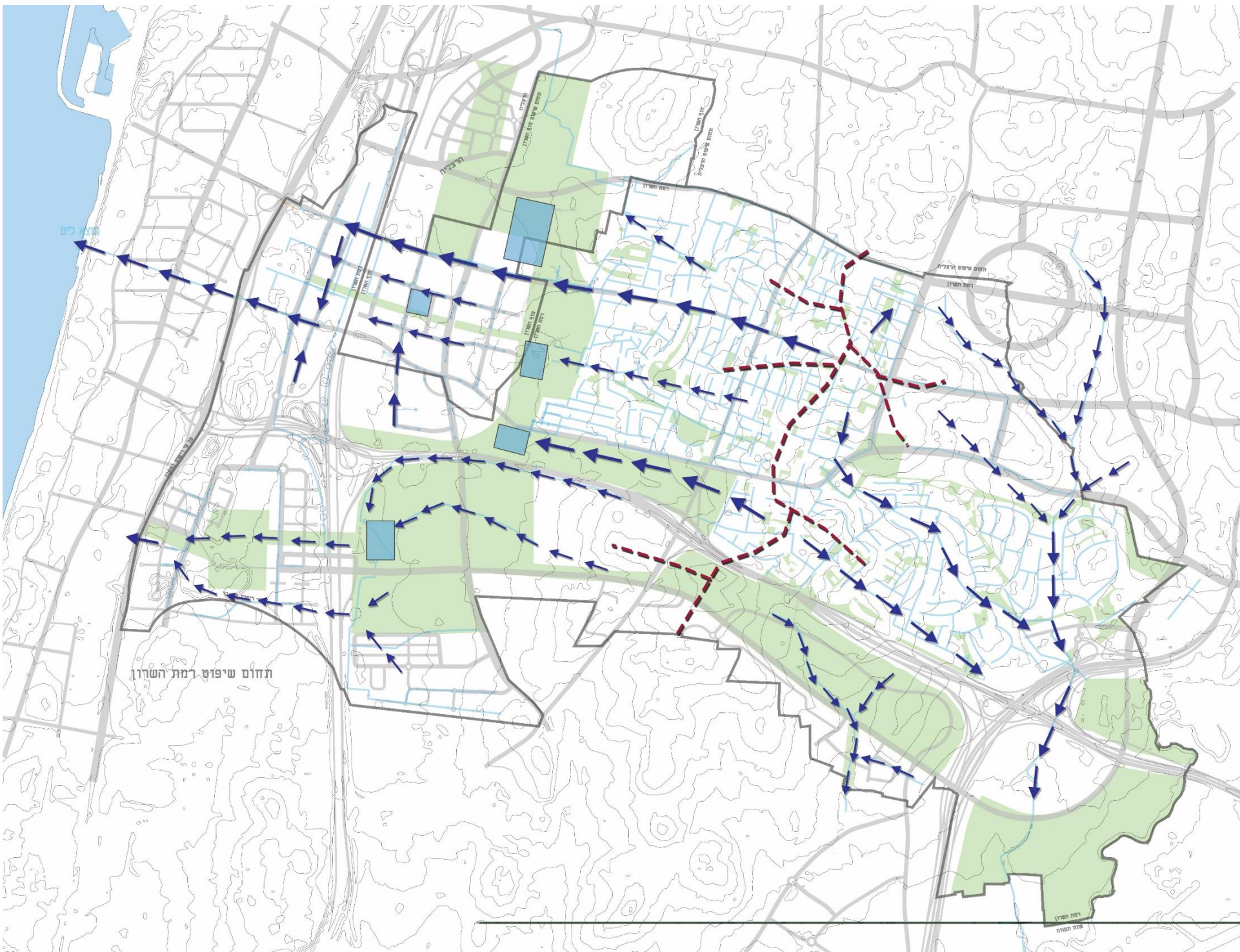
אמרי

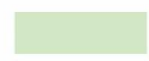




STUDIO URBANOF LANDSCAPE ARCHITECTURE





# תכנית מתאר רמת השרון | הידרולוגיה ושלד הניקוז

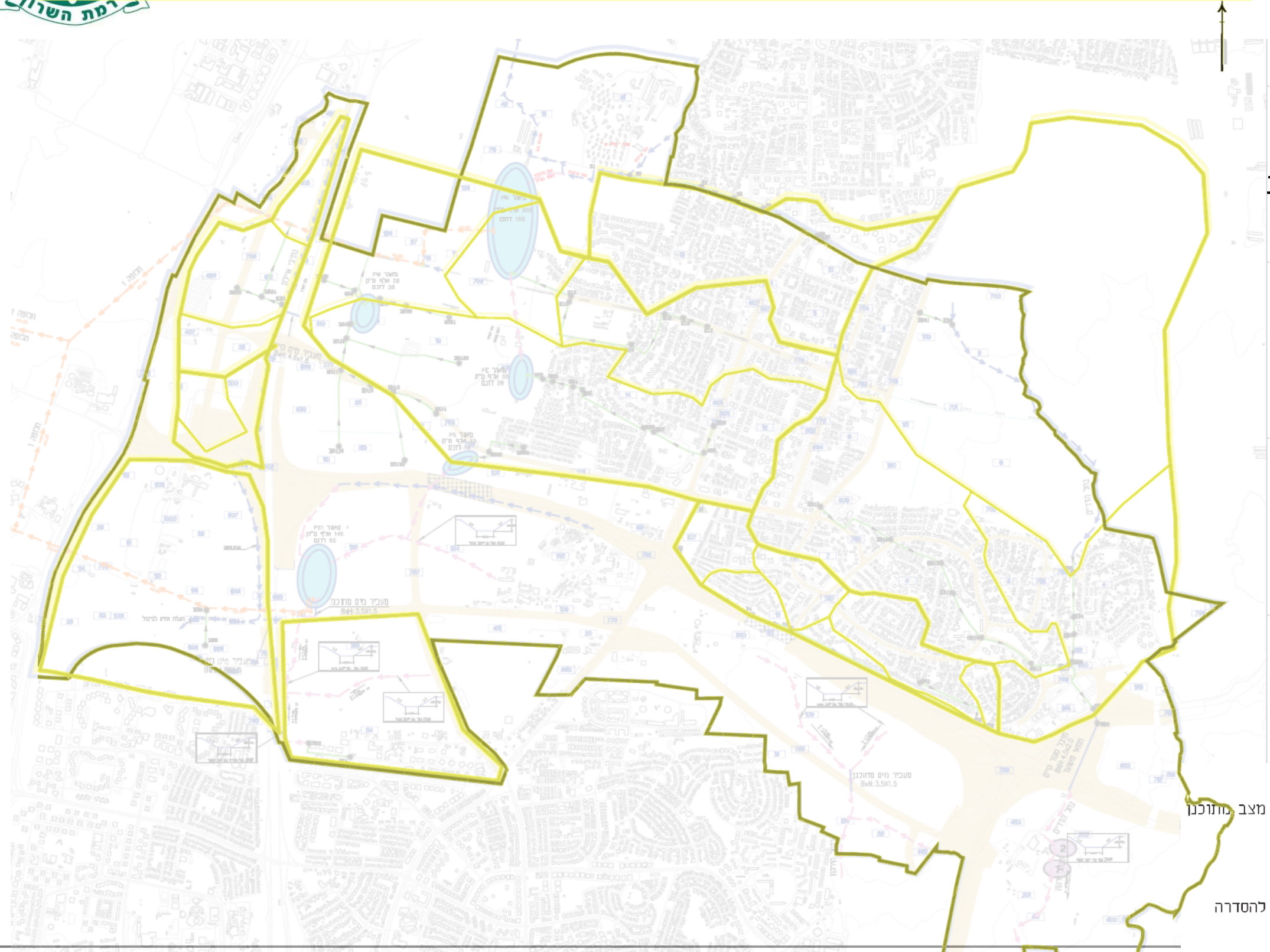


- שצ"פ 
- איגום והשהייה 
- קו רכס 
- כיוון זרימת המים 
- צינורות ניקוז 





# תכנית מתאר רמת השרון | נספח ניקוז



- הוספת התייחסות להידרולוגיה עילית
- תיקון התכנית לעניין מיקום הציר הירוק

- גבול אגן היקוות ראשי
- גבול אגן היקוות משתנה לפי מצב מתוכנן
- Z6 נקודת חישוב
- תעלה קיימת
- תעלה מתוכננת / אפיק קיים להסדרה
- מערכת תיעול מתוכננת
- מובל מוצא לים Ø4.00



DATAMAP



MODUS

TAHAL GROUP

Mimar Naor Architecture & Conservation

ZC RESEARCH & SURVEY LTD.

RNA Urban Economics

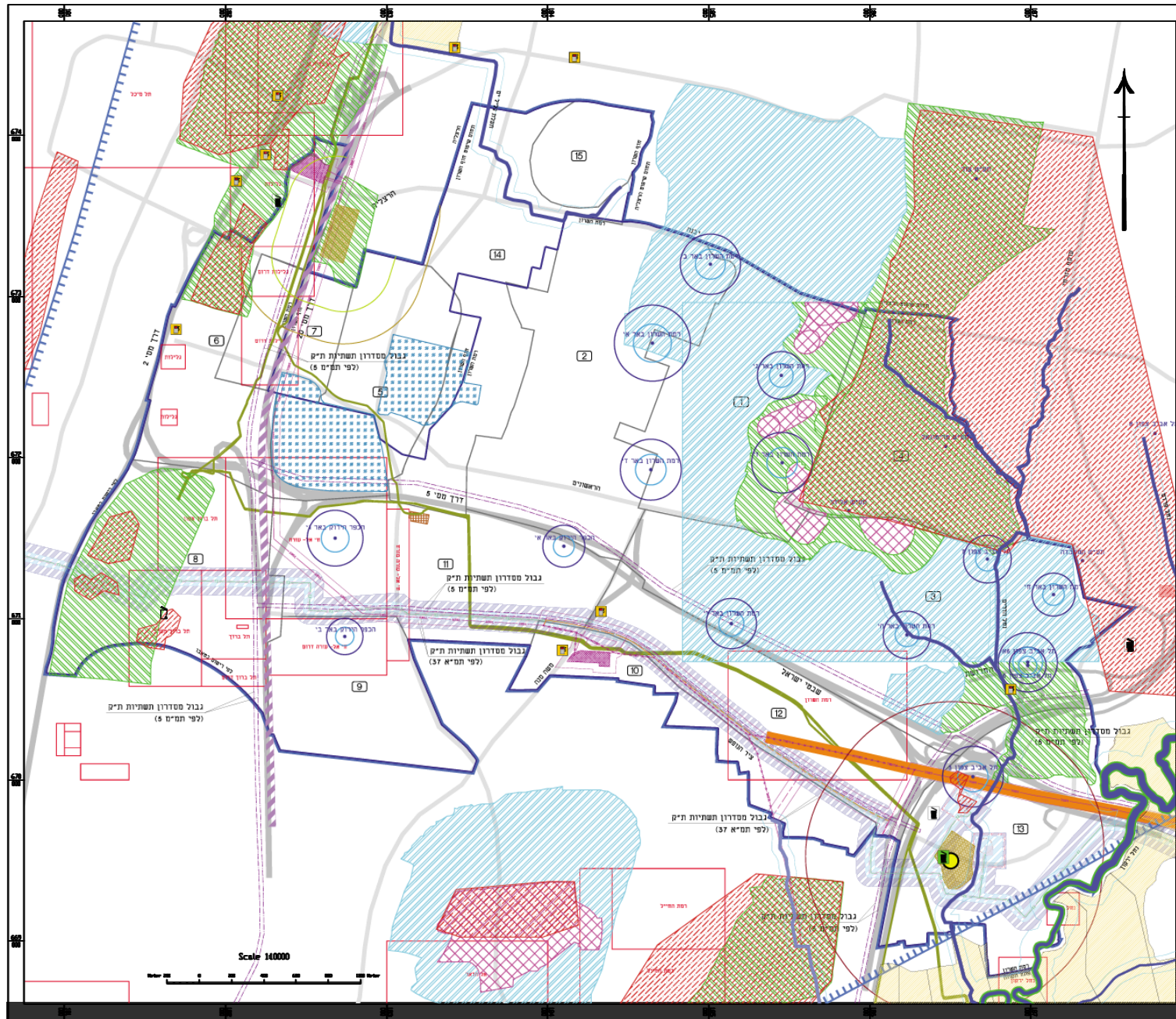
citylink

לשם שפר איכות טביה בע"מ





# תכנית מתאר רמת השרון | תשריט נספח מגבלות סביבתיות



**מקרא:**

	גבול תכנית
	תחום שיפוט
	מתחם תכנון ומספור
	תחום לבדיקת איכות אוויר ואקוסטיקה
	גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות (לפי תמ"א 37)
	קו גז (לפי תמ"א 37)
	תחום השפעה (מרוזב נטול מקורות חצונה) (לפי תמ"א 37)
	גבול מגבלות בניה (לפי תמ"א 37)
	מתקנים תדמסיים (לפי תמ"א 37)
	מגבלות בניה ופיתוח (לפי תמ"א 37)
	מגבלות בניה ופיתוח ב' (לפי תמ"א 37)
	גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות (לפי תמ"א 5)
	רצועת קווי דלק קיימים ולא לפירוק
	מתקן קיים לתשתיות דלק ואנרגיה
	שטח מעבר לקודי חשמל
	קו מתח עליון קיים
	קו מתח עליון לפירוק/העתקה
	קו מתח עליון עילי מוצע
	קו מתח עליון תמק מוצע (אופציה א')
	קו מתח עליון תמק מוצע (אופציה ב')
	תחמיש קיימת
	תחמיש מוצעת
	תחום לבחינת קרינה אלקטרומגנטית
	מגבלות בניה ופיתוח (לפי תמ"א 38)
	שטח לשימור משאבי מים
	אזור רגיש לחחדרת נגר עילי
	גזי קרקע: התייעצות (לפי מתחם סביבתי לטיפול בדיחוס קרקע גזי קרקע)
	גזי קרקע: צורך בבדיקה (לפי מתחם סביבתי לטיפול בדיחוס קרקע גזי קרקע)
	גזי קרקע: מיגון סביבתי (לפי מתחם סביבתי לטיפול בדיחוס קרקע גזי קרקע)
	דרישה לסקר שיטות היסטוריים
	רגישות נופית סביבתית גבוהה (לפי תמ"א 38)
	אתר עתיקות מוכרז

**מס':**

- תחום השפעה 300 מ'
- תחום השפעה 500 מ'
- תחום השפעה 800 מ'

**מאגר מולחין**

**תחנות תדלוק**

**תחנה מוצעת לטיפול בפסולת**

**תחנת מעבר לפסולת יבשה**

**אתר טיפול פסולת לשיקום**

**דרך בינעירונית**

**דרך עירונית**

**הערה:** כל תחום התכנון נכלל באזור פגיעות מי תחום גבוהה (א') לפי תמ"א 41/34

**תכנית מתאר מקומית כוללת**

**רמת השרון - רש/**

**נספח סביבה ותשתיות**

**20.05.2016**      **מק"מ 1:10,000**

**עורך תוכנית:** לשם שפר איכות סביבה בע"מ

**לשם שפר איכות סביבה בע"מ**

**צוות התכנון:**

- מנכ"ל - בר לי מורדכימיל, מנכ"ל - רחם מות מחבון
- נד"ב - שרדית מרדכי
- הנדסה ומעבדות - שיר מנחם
- מבנה - רן שקל
- הנדסה - עירי לשם
- איכות הסביבה - לשם שפר איכות סביבה בע"מ
- שיפוט - יבנה - דוד
- פיקוח - עירי כחן
- קשר, קשר וכו"כ - מנחם
- שיפוט - עירי שיר
- הנדסה ומעבדות - דוד
- ייעוץ הנדסי - שרדית, בר עירי, עירי
- סגן יועץ - עירי





# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – זכויות לתעסוקה ומסחר



DATAMAP



MODUS  
הגותית תהליכים שיתופיים

TAHAL  
GROUP

Mimar Naor  
Architecture & Conservation

ZC  
Z.C. RESEARCH & SURVEY LTD.  
appraisals planning & assets management

RAHA  
Ran Haklai  
Urban Economics

citylink  
סיטילינק

לשם שפר  
איכות סביבה בע"מ

אמי מחום  
מהנדסים ויועצים בע"מ

STUDIO  
URBANOF  
LANDSCAPE ARCHITECTURE

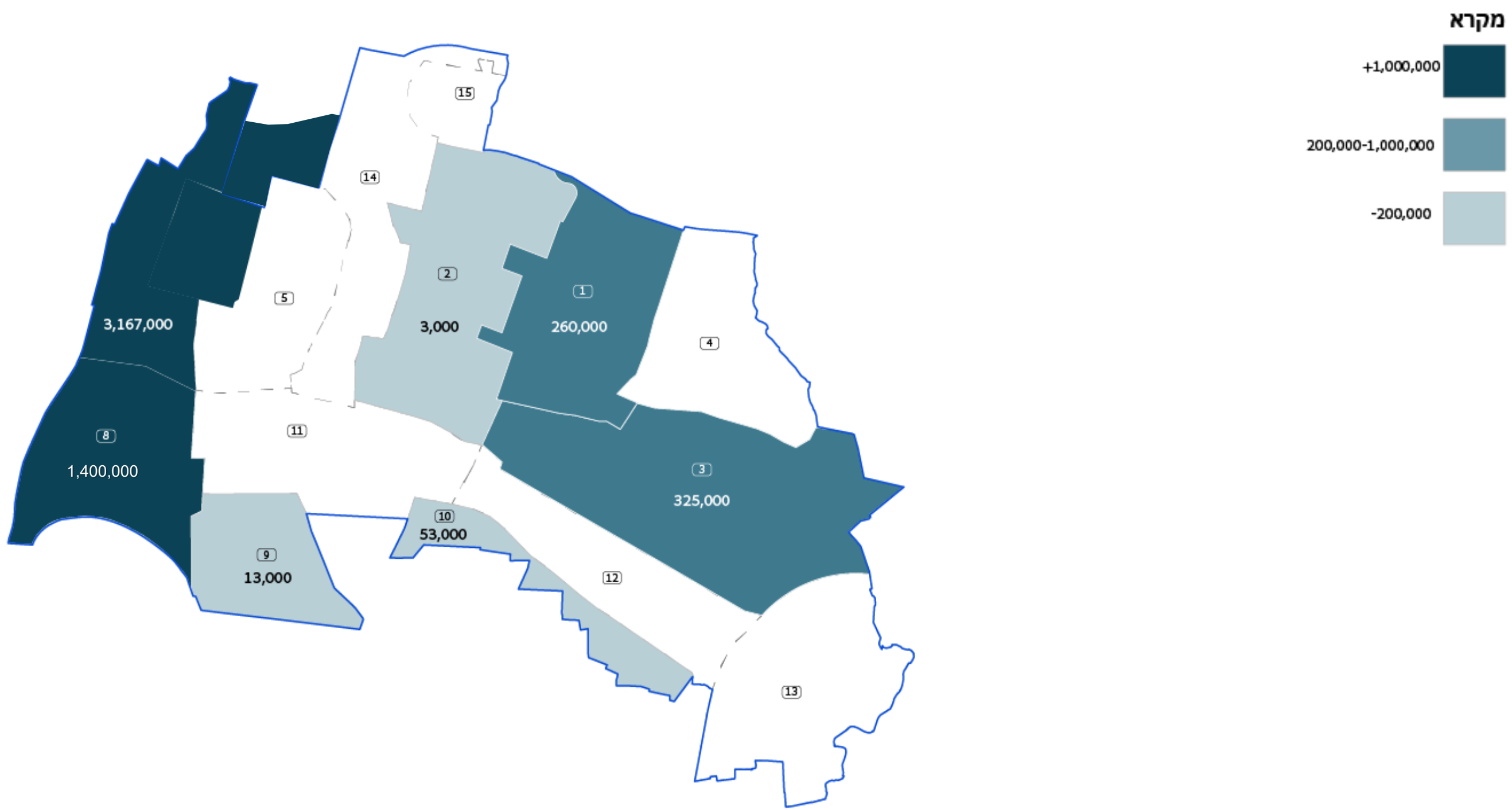
בר לוי אדריכלים  
ומתכנני ערים





# תכנית מתאר רמת השרון | פריסת מ"ר לתעסוקה ומסחר

סך הכל 'כלל השימושים שהם לא מגורים' בכל מו שטחים במ"ר







# רמת השרון

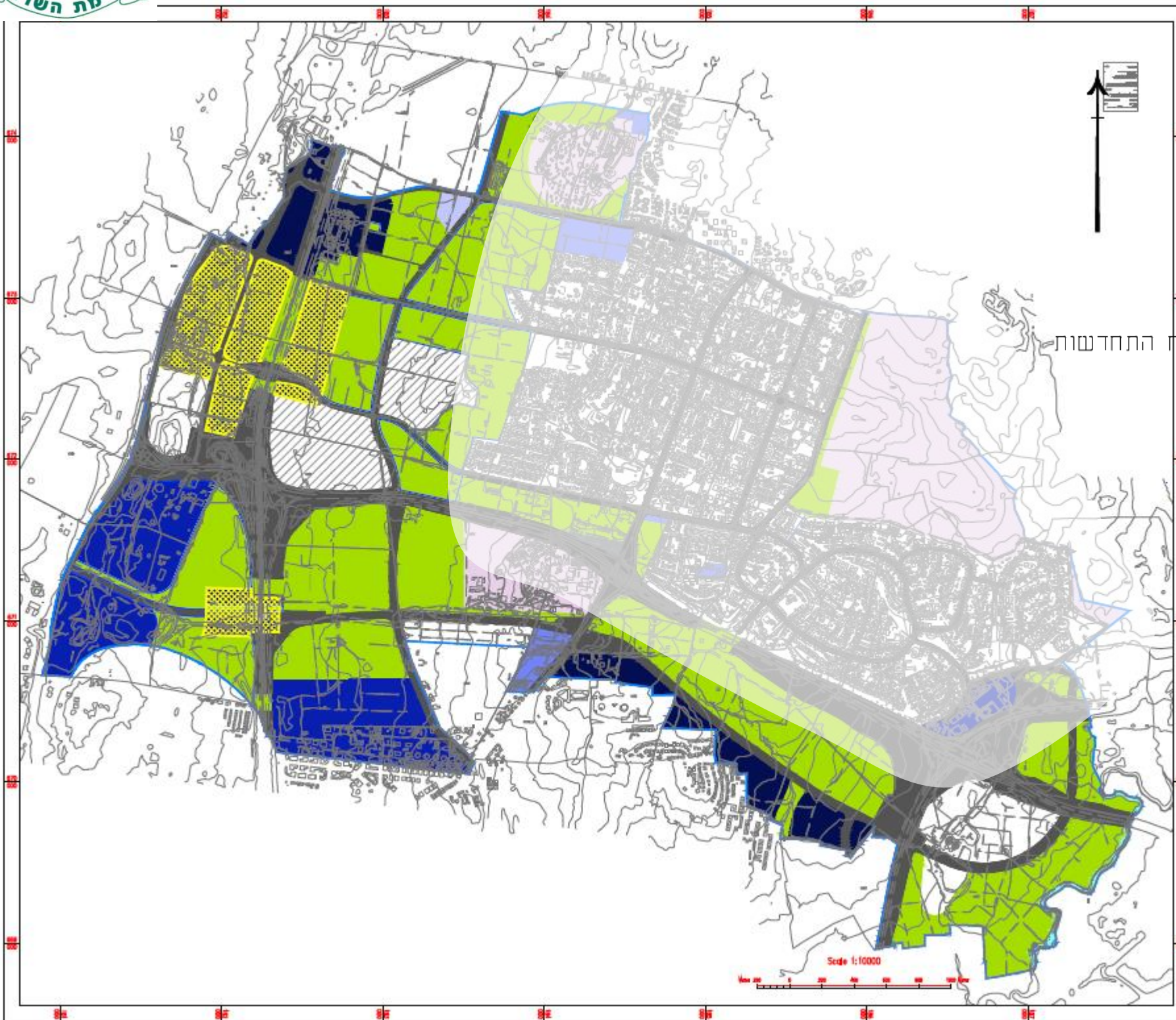
# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – נספחי בניה לגובה והתחדשות עירונית















# תכנית מתאר רמת השרון | נספח בנייה לגובה - היקף העיר



מקרא:

-  בניה מסרופולינית: עד 60 קומות
-  עד 25 קומות בבינוי חדש
-  בניה גבוהה: 15 קומות
-  בניה מרקמית: עד 9 קומות
-  בניה מרקמית נמוכה: עד 4.5 קומות
-  תבנית בינוי בהתאם לתכניות תקפות
-  אזור ותיק להתחדשות/ לפירוש ראה נספח התחדשות עירונית
-  שטחים פתוחים
-  גובה בינוי ע"פ תכנית מאושרת
-  גבול מתחם





## התייחסות בראייה כוללת לנושא התחדשות המרקם הותיק בתכנית המתאר

### • מדיניות פעולה משולבת:

- SMALL : התחדשות עירונית "מגרשית"
- MEDIUM : התחדשות עירונית "מתחמית" בהתאם לאיתור מתחמים להתחדשות עירונית
- LARGE : התחדשות עירונית "מרחבית" – הנחיה להכנת תכנית מדיניות עירונית הבוחנת את התחדשות כלל מרכז העיר





## עקרונות תכנון לתכניות מפורטות להתחדשות עירונית ברמת השרון

### היבטים תכנוניים:

- יצירת תמהיל בגובה ובסוגי המבנים, וסוגי הדירות
- עירוב שימושים בסוקולוב ובאוסישקין (מגורים, מסחר ותעסוקה)
- ניצול אנרגטי ובנייה ירוקה
- יצירת מרחב ציבורי פעיל ורציף
- תמריץ לאיחוד מגרשים במסגרת מתחמי התחדשות
- התייחסות למאפיינים אדריכליים ונופיים בסביבת התכנית
- קביעת מענה לצרכי ציבור – קיבולת אוכלוסית לכל מתחם ביחס להיצע המקומי וליכולת של המתחמים המתחדשים להגדיל את ההיצע הציבורי
- תיעדוף הולכי רגל ותחבורה ציבורית, הרחבת מדרכות, צמצום שטחי חניה

### מעטפת זכויות להתחדשות עירונית במסגרת תכנית המתאר:

- סה"כ תוספת כלל עירונית של 5,000 יח"ד להתחדשות עירונית





# LARGE

התחדשות עירונית "מרחבית"

## הכנת תכנית מדיניות עירונית להתחדשות עירונית בכלל מרחב מרכז העיר



תשריט רקע להמחשה עקרונית

### עקרונות תכנון מנחים:

- עוצמות פיתוח מוטות מטר
- עירוב שימושים ברחבות הראשיים (מסחר, תעסוקה ומגורים)
- יצירת מרחבים ציבוריים איכותיים הכוללים עדיפות להולכי הרגל ותח"צ על פני המכונית הפרטית
- איתור תתי מתחמים גדולים ככל הניתן להתחדשות
- קומות קרקע מסחריות
- שילוב תעסוקה באחוזים גבוהים, וקביעת מנגנוני מימוש המבטיחים מימוש תעסוקה לצד מימוש מגורים
- שילוב דירות קטנות

- התחדשות עירונית מרחבית להעצמה (3 תחנות המטרו + ציר סוקולוב):

- רחוב אוסישקין – העצמה מקומית: בניה מרקמית עם חזיתות מסחריות.

- לב השדרה – התחדשות לטיפול מיוחד.  
גבהים: בניה מרקמית.

- לב הרובע – התחדשות מתחמית ככל הניתן, בנייה מרקמית

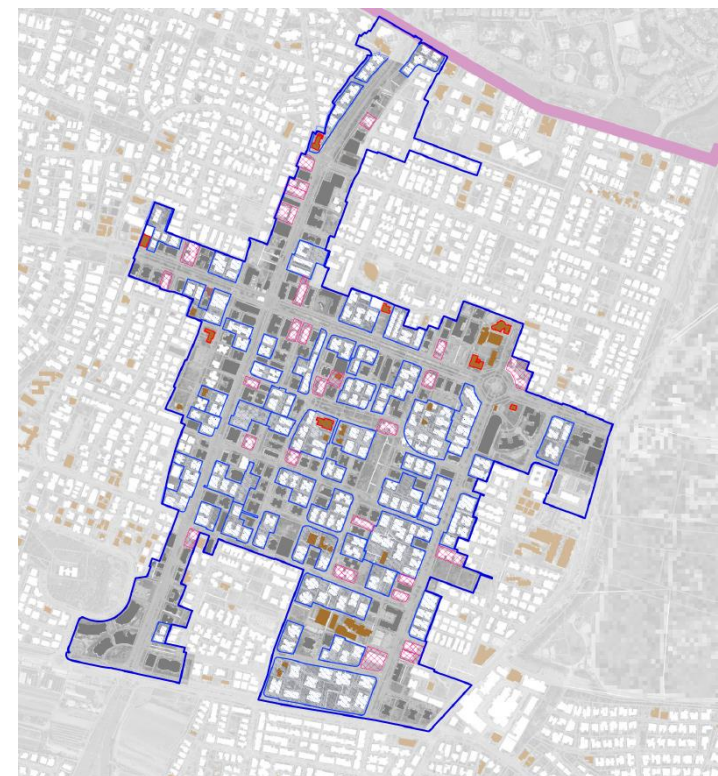
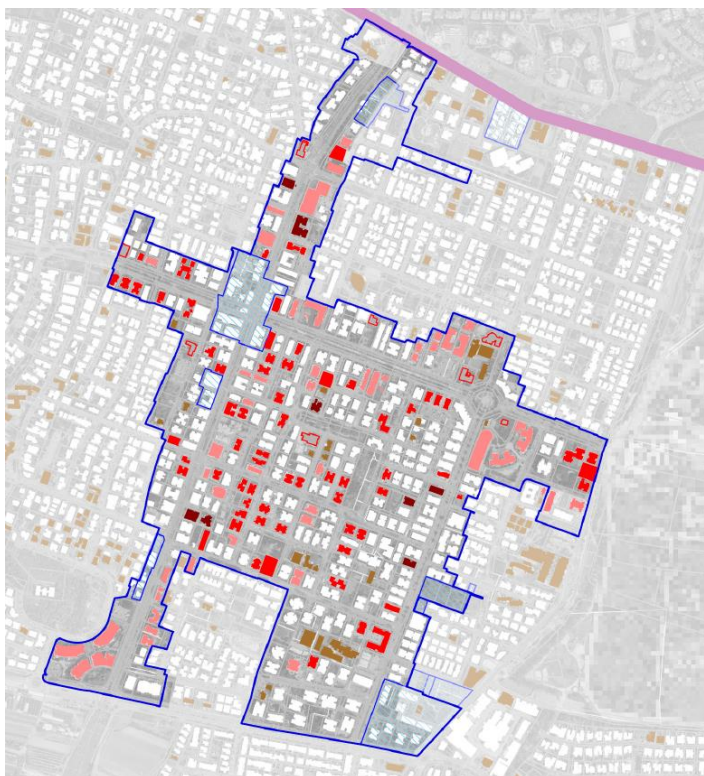




# LARGE התחדשות עירונית "מרחבית"

## הכנת תכנית מדיניות עירונית להתחדשות עירונית בכלל מרחב מרכז העיר

מתוך תהליך העבודה על מסמך מדיניות עירונית להתחדשות עירונית במרכז העיר ורובע הדר (בשלבי תכנון ראשוני):





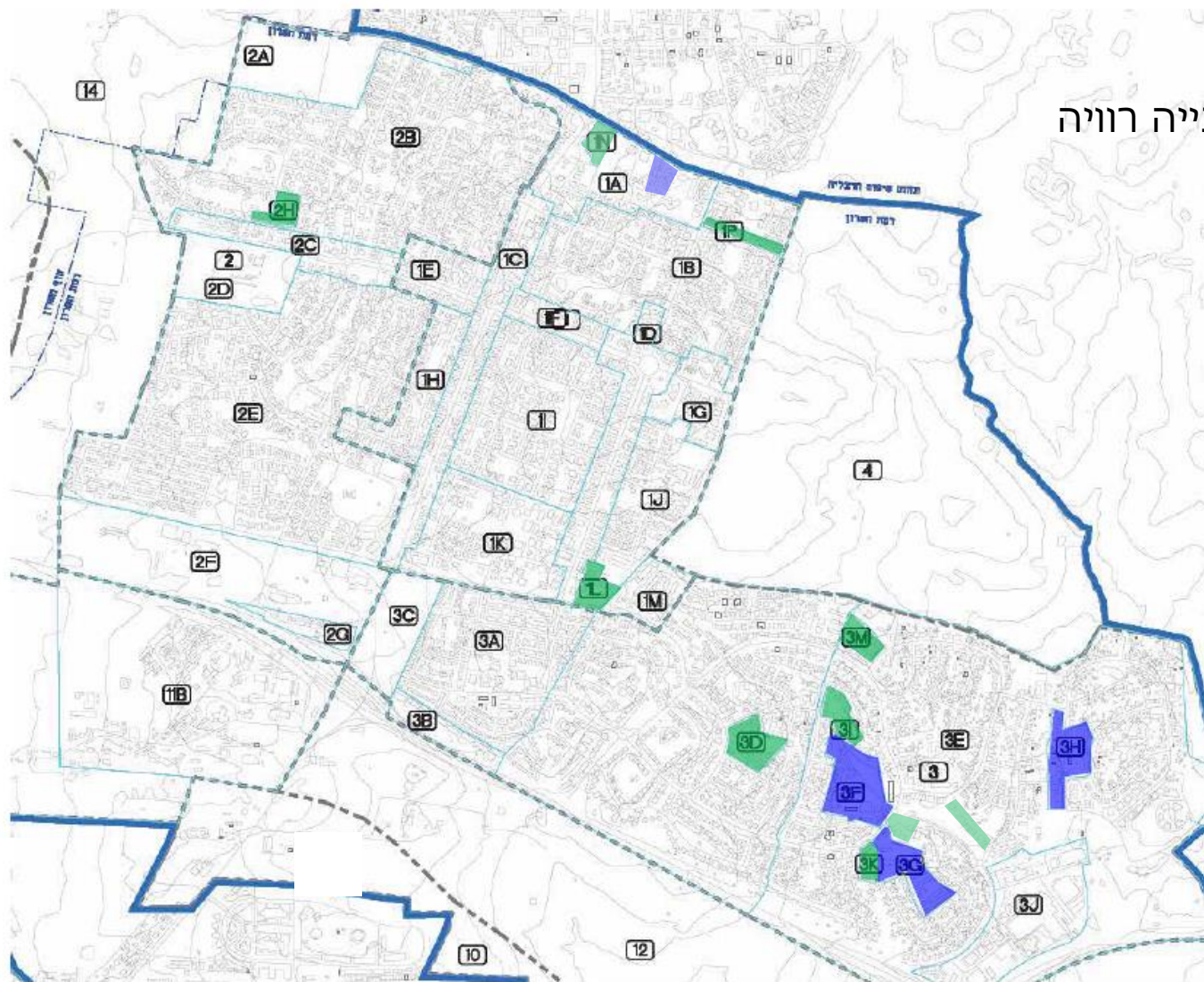


# MEDIUM

התחדשות עירונית "מתחמית" בהתאם לאיתור מתחמים להתחדשות עירונית

## עקרונות תכנון מנחים:

- איתור מתחמים נקודתיים מוגדרים להתחדשות, לרוב מבני בנייה רוויה ותיקים באזורי בנייה נמוכה
- מימוש התחדשות בכפוף למסמך מדיניות / תב"ע נקודתית
- תכנון מוצע מיטבי בהתאם להקשר הסביבתי
- חניות תת קרקעיות
- יצירת שטחים חדשים למוסדות ציבור ככל הניתן



תשריט רקע להמחשה עקרונית (דוגמה למתחמים אפשריים):

- אזורי התחדשות מתחמיים מאושרים
- אזורי התחדשות מתחמיים חדשים (ו)





## SMALL

תכנית 553-0334573 09/12/2020 13:49:03 נספח אדריכלות נספח התחיד

התחדשות עירונית "מגרשית"  
(בעיקר רובע הדר)

### עקרונות תכנון מנחים:

- התחדשות מגרשית כאפשרות אחרונה כאשר אין אפשרות להכללת מגרש מסוים במתחם מוצע להתחדשות עם מגרש/ים שכנים.
- מימוש התחדשות מגרשית בכפוף למסמך מדיניות עירוני אשר זיהה את אפשרויות ההתחדשות של מתחם מסוים
- רלוונטי בעיקר ברובע הדר



DATAMAP



דטהמפ







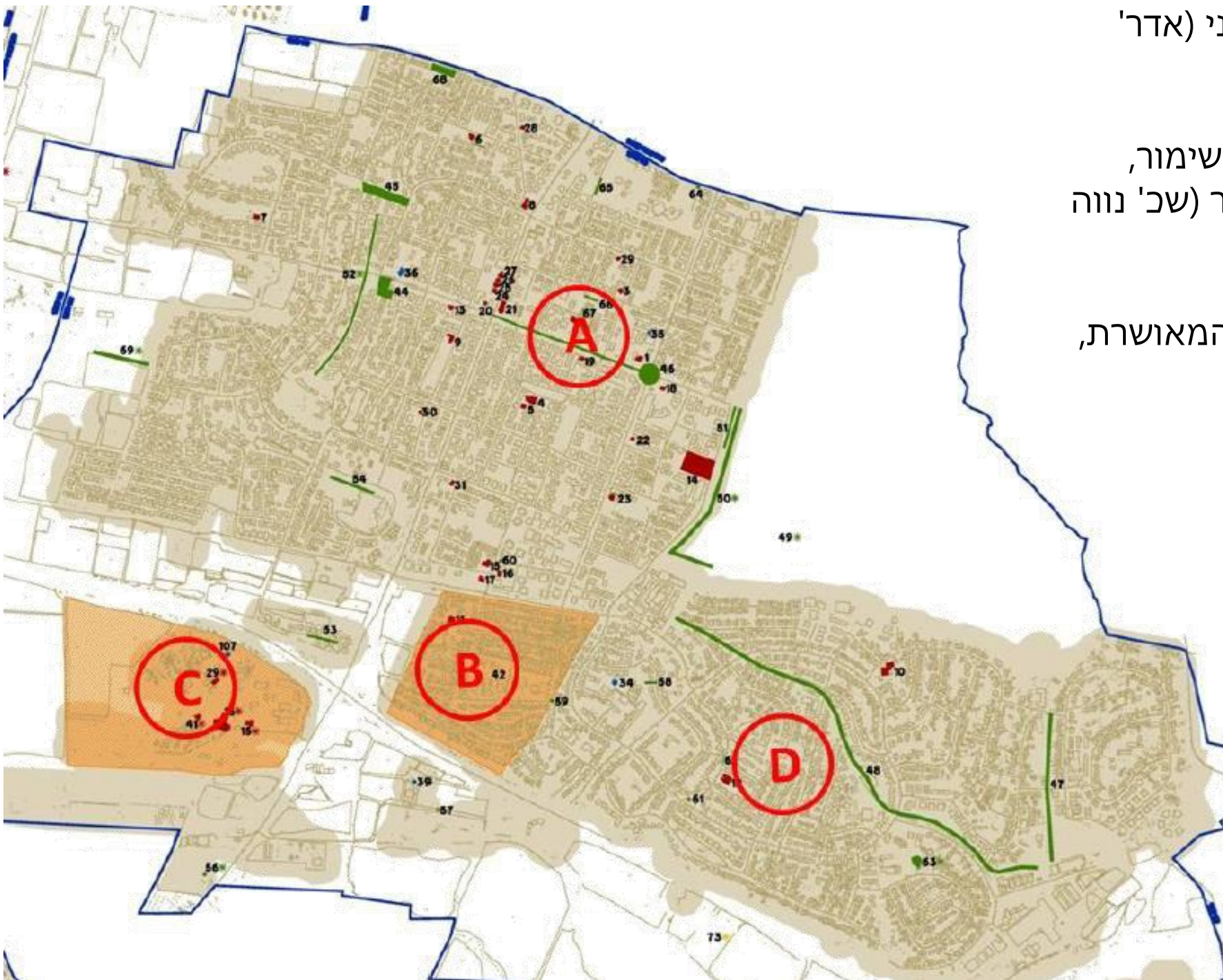
דיון בוועדת מליאה 2022.12.27

# רמת השרון

# תכנית המתאר

## התכנית המוצעת – נספח שימור





- נספח השימור מתבסס על סקר עירוני (אדר' נאור מימר)
- זוהו 3 סוגי אתרים לשימור- מבנים לשימור, מכלולי נוף לשימור, ומרקמים לשימור (שכ' נווה רסקו, הכפר הירוק).
- על בסיס נספח זה ורשימת השימור המאושרת, תוכן תכנית שימור עירונית (תב"ע).



# בוא לגור בחברה טובה!



## נוה רסקו

ה שכונה הנפלאה ברמת השרון

12 דקות ממרכז תל-אביב

סגנון בניה חדיש, רמת ביצוע מעולה, מרחב שופע בירוק בבתיים דו-משפחתיים או קוטג'ים משפחתיים, בעלי הדירים מרווחים, הרחק מסאון העיר - אד קרוב ללבה - כל אלה הם רק חלק מן היתרונות הרבים שתמצא בבתיים הנחדרים של "נוה רסקו".

בית ב"נוה רסקו" הוא חלום שיכול להתגשם!  
בית ב"נוה רסקו" במחיר דירה בבית משותף בתל-אביב!  
במקום: מרכז מסחרי, שרותי ציבוריים, בתי ספר וגיני ילדים.

**החל מ" 60,500 ל"י**

למקדימים בתשלום הנחות ואפשרות להתאים את פנים הדירה.

ברטיס:  
רסקו, תל-אביב, מחלקת הטכניות  
רח' תרשיני 3, טל. 622211



סיסים אדמוני בע"מ