

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0655647

סוקולוב 43 - תוספת זכויות בניה

תל-אביב

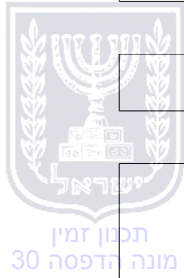
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת

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

המבנה ממוקם ברחוב סוקולוב 43 פינת הכרמל 1 שהינו צומת מרכזי ברחוב ראשי בעיר רמת השרון על מגרש ביעוד מסחר.

התכנית מציעה מבנה אחד בן 9 קומות, מתוכן 8 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים לתעסוקה.

המבנה יכלול 22 יח"ד, מתוכן 6 יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד.

התכנית משנה יעוד ממסחר למגורים ג' עם חזית מסחרית ושילוב חלקי של תעסוקה בקומות הגלריה.

התכנית תואמת את המדיניות העירונית לבנייה על רח' סוקולוב, ומשתלבת בחזית הרחוב בהתאמה למבנים שעליהם חלה תכנית רש/ 3838.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

סוקולוב 43 - תוספת זכויות בניה

מספר התכנית 553-0655647

שטח התכנית 0.897 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 לייר

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 184784
 קואורדינאטה Y 672228

1.5.2 תיאור מקום

רחוב סוקולוב, פינת רחוב הכרמל, רמת השרון.
 מצפון - רחוב הכרמל
 ממזרח - רחוב סוקולוב

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	הכרמל	1	
רמת השרון	סוקולוב	43	

שכונה מרכז העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6417	מוסדר	חלק	246	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 את הוראות תכנית רש/ 210 / א רק בכל האמור בתכנית זו, ויתר הוראות תכנית רש/ 210 / א ממשיכות לחול.	1708		18/03/1971
רש/ 521 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית רש/ 521 / א בתחום תכנית זו.	3431		26/02/1987
רש/ 781	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית רש/ 781 בתחום תכנית זו.	4736	2671	11/03/1999
רש/ 997	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בהוראות תכנית רש/ 997 בתחום תכנית זו.	5621	1346	30/01/2007



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				מאוריציו דומיניסיני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאוריציו דומיניסיני		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	28/12/2018	מאוריציו דומיניסיני	09: 08 28/12/2018		כן
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	28/02/2020	מאוריציו דומיניסיני	16: 25 01/03/2020	מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניון	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 250	1	12/02/2020	נתי אפפל	16: 50 18/02/2020		לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 250	1	01/03/2020	גיבר סאגיי	16: 24 01/03/2020	מחייב לעניין מיקום הכניסות והיציאות לחניון	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/06/2018	מאוריציו דומיניסיני	10: 30 12/06/2018		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
	פרטי	אלחנן הרשזון			רמת השרון	סוקולוב	33	03-5490582	03-5490583	
	פרטי	אריה הרשזון			רמת השרון	סוקולוב	33	03-5490582	03-5490583	
	פרטי	מיכאל הרשזון			רמת השרון	סוקולוב	33	03-5490582	03-5490583	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טל קידר		קידר מבנים בע"מ	רעננה	החרושת	19	09-7431329	09-7449253	tal@kedar-mivnim.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
אדריכל	עורך ראשי	מאוריזיו דומיניסיני	11940		הרצליה	סוקולוב	1	09-9505658	09-9505775	domar@bezeqint.net
אדריכל נוף	יועץ סביבתי	נתי אפפל		נ.א. אדריכלות נוף בע"מ	הוד השרון	מזל דגים	12	09-7466696	09-7466646	info@applearc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסראוה	894		טייבה	(1)		09-7990140	09-7996748	mhmed@bez eqint.net
מהנדס	יועץ תחבורה	ג'אבר סאג'י	113130		טייבה	(2)		09-7991018	09-7992275	g- handasa@bez eqint.net

(1) כתובת: ..

(2) כתובת: ת.ד. 58.



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

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

הקמת מבנה בן 9 קומות מתוכן 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר הכוללת תעסוקה בקומת ביניים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד ממסחר למגורים ג' עם חזית מסחרית

ב. תוספת זכויות בניה למסחר ולמגורים, כולל תוספת קומות ומרתפי חניה

ג. קביעת הוראות בניה

ד. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה לציבור

ה. קביעת הריסה של כל המבנים הקיימים בחלקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 30



תכנון זמין
מונה הדפסה 30

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ג'	246	בלוק עץ/עצים לעקירה
דרך מאושרת	100	זיקת הנאה למעבר רגלי
		זיקת הנאה למעבר רגלי
		חזית מסחרית
		חזית מסחרית
		מבנה להריסה
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		קו בנין תחת/ תת קרקעי
		רצועת מתע"נ תת-קרקעי
		רצועת מתע"נ תת-קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
770	85.84	אזור מסחרי
127	14.16	דרך מאושרת
897	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
125.94	14.06	דרך מאושרת
769.55	85.94	מגורים ג'
895.48	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים ב. מסחר ותעסוקה בקומת הקרקע ובגלריה ג. תתאפשר המרת עד 3 קומות מעל קומת מסחר לטובת משרדים
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. החניה תהיה תת-קרקעית בקו בנין "0" בכל הצדדים, למעט רחוב סוקולוב. ברחוב סוקולוב יישמר קו בנין תת קרקעי של 4 מ' מעבר לזכות הדרך ובהתאם להנחיות נת"ע. 2. במרתפים מוצעים מתקנים טכניים לפי הנדרש, כולל חדר שנאים של חברת חשמל. 3. במרתפים מוצעים מחסנים פרטיים בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד. מחסנים אלה יוצמדו ליח"ד. ולא יותר מאחד ליח"ד.
ב	גגות מעל קומת המגורים העליונה יותרו בנוסף לחדר מדרגות עליה לגג עצמו, מתקנים טכניים בלבד, סגורים או פתוחים לפי הצורך, בגובה המזערי הנדרש להקמתם.
ג	עיצוב אדריכלי 1. 6 יח"ד (28% מסך יחידות הדיור) יהיו יחידות קטנות, בגודל של עד 75 מ"ר כולל ממ"ד. 2. גובה קומת הקרקע וקומת הגלריה לא יעלה על 6 מ'. בחלק המזרחי לאורך רחוב סוקולוב מוצעת גלריה מסחרית מעל חנויות שבקומת קרקע ובחלק המערבי שטח לתעסוקה עם כניסה, מעלית, מדדרגות נפרדות ונגישות. 3. לאורך רחוב סוקולוב מוצעת קולונדה ברוחב 4 מטרים ברוטו ועליה תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס המקרקעין. 4. עמודי הקולונדה לא יהיו חלק מהקונסטרוקציה של המבנה, וביסוסם לא יעלה על עומק 5 מ'. 5. בתחום התכנית יהיה עומק האדמה הגננית 1.5 מ' לפחות, על מנת לאפשר נטיעת עצים. 6. לכל יח"ד יוקצה שטח למרפסת מקורה במסגרת קווי הבנין, למעט לאורך רחוב הכרמל בו תותר בליטה של 1.20 מטרים מעבר קו בנין. כל שטח המרפסת מיועד לשימוש זה, לא יחושב כשטח עיקרי ולא יינתן לסגירה. על כך תירשם הערת אזהרה מתאימה בפנקס המקרקעין. 7. החזית המסחרית וזיקות ההנאה יתוכננו באופן המשתלב במרחב הציבורי ויהוו חלק רציף ובלתי נפרד ממנו.
ד	זיקת הנאה השטחים המצויינים בתשריט בזיקת הנאה מיועדים לתנועת הולכי רגל ולנטיעות עצים והם

4.1	מגורים ג'
	יפותחו כמרחב ציבורי במפלס הרחוב.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	א. מעבר הולכי רגל, כלי רכב ורוכבי אופניים ב. גינון ונטיעות ג. ריהוט ומתקני רחוב ד. תשתיות
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				גודל כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	246	770	(1) 2290	(2) 1390	1990	54	(3) 22	30	35	9	2	4	4	0 (4)	264 (5)	
מגורים ג'	מסחר	246	770	(6) 190	40		54				1		4	4	0 (4)		
מגורים ג'	תעסוקה	246	770	(7) 150	20		54		30	35	1		4	4	0 (4)		
מגורים ג'	<סך הכל>	246	770	2630	(8) 1450	1990	54	22	30	35	9	(9) 2	4	4	0 (4)	264 (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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר המרת עד 3 קומות מעל קומת מסחר לטובת משרדים.
- (2) שטחי השירות כוללים ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד.
- (3) מתוכנן 28% יח"ד קטנות בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר כולל ממ"ד.
- (4) לרחוב סוקולוב. ק"ב קדמי לרחוב הכרמל יהיה 5.0 מ' בהתאם לתשריט.
- (5) שטח המרפסות יהיה 12 מ"ר ליח"ד. סגירת המרפסות תהווה סטייה ניכרת לתכנית..
- (6) בקומת הקרקע ובגלריה בלבד.
- (7) בקומת ביניים.
- (8) שטחי השירות כוללים ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר ליח"ד.
- (9) הוועדה המקומית רשאית לאשר קומת מרתף נוספת לחניות, לצורך עמידה בדרישות החניה.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי, אשר תתייחס בין היתר לתמהיל השימושים הסופי, לזיקות ההנאה ולפתרון פריקה וטעינה שיינתן באמצעות מפרץ חניה בתחום רחוב הכרמל בסמוך לכניסה לחניון, בתיאום עם הרשות המקומית וללא פגיעה בזיקת ההנאה לאורך רחוב הכרמל.

6.2**דרכים וחניות**

- א. פתרון פריקה וטעינה, כולל פינוי אשפה, יינתן באמצעות מפרץ חניה בתחום רחוב הכרמל, בסמוך לכניסה לחניון.
- ב. הפתרון יינתן בתיאום עם הרשות המקומית וללא פגיעה בזיקת ההנאה לאורך רחוב הכרמל.
- ג. תקן החניה למגורים יהיה 0.6 חניה לכל 1 יח"ד.
- ד. לא יוקצו חניות לשימושי מסחר ומשרדים.
- ה. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- ו. לא תותר עצירה וחניה של רכב תפעולי, לרבות רכב פינוי אשפה, לאורך רחוב סוקולוב.

6.3**איכות הסביבה**

- א. רעש:
בכל מקרה יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רע כמתואר בדין.
- ב. קרינה
יובטח כי רמת הקרינה האלקטרומגנטית ממתקני שידור וחשמל מרכזיים לא תחרוג מהמותר, בהתאם לקריטריונים הקיימים בעת הוצאת היתר בניה.
- ג. איכות אוויר
יובטחו פתרונות תכנוניים למניעת פליטה לאוויר של חומרים מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, כמתואר בדין.
- ד. פסולת רטובה ויבשה
פינוי הפסולת וסילוקה יהיה לפי הוראות הרשות המקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

- א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:
1. תיוותר תכסית פנויה של 15% על ותת קרקעי בתחום התכנית, לצורך נטיעות וחלחול מי נגר ללא אמצעים טכנולוגיים חלופיים.
2. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו גבוהים ממפלס פתחי הביוב.
- ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור יש לפנות להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר לעץ בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור) תוגש בקשה לאישור הוועדה המקומית, לאחר תיאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.6

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תובטח עמידה בדרישות למתן נגישות לאנשים עם מוגבלות בהתאם לדין.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת המבנים הקיימים על החלקה ופינוי פסולת הבנין לאתר מאושר לכך.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה להיתר עם חברת נת"ע.
- ג. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו ולרכבת הקלה, אלא לאחר שבוצע תיאום עם נת"ע בשלב הבקשה להיתר.
- ד. לא תתאפשר החדרת עוגנים במגרשים הגובלים בתוואי המטרו ויידרש תיאום הבינוי עם נת"ע.
- ה. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות פסולת בניין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.

6.8

זיקת הנאה

השטחים המסומנים בתשריט כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לאפשר מעבר חופשי של הציבור בשטחים אלו. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה על פי חוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בקשה להיתר הריסה ובניה תוגש עם מתן תוקף לתכנית זו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר על פי רש/210א

יעוד	סימון בתשריט	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטחי בניה מירביים		מספר קומות מירבי	מס' יחידות למגרש מזערי	קו בנין (מטר)			רוחב מזערי של חזית במטר	הערות
			בניין	נספח			חזית	צדדי	אחורי		
אזור מסחרי	אפור מותחם בסגול כהה	1,000	30%	20 מ"ר	3 קומות מעל קומת חנויות	15		4 או 0	6	20	ברחוב סוקולוב תהיה קולונדה בקומת החנויות בעומק 3.5 מ' מקו בניין בחזית. בניית בקומת החנויות 15% בלבד

