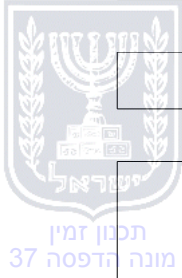


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0680348

רח' השופטים 8, 10



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2022

להפקיד את התכנית

31/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת במזרח שכונת הדר ברמת השרון, בשטח המיועד ברובו למגורים, ומשמש כיום כמגרש חניה. פרט ליעוד למגורים, קיימים בתחום התכנית שטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וכן קיימת הפקעה להרחבת רחוב השופטים. תכנית זו מציעה איחוד וחלוקה חדשה, קביעת תא שטח ביעוד מגורים עבור 75 יח"ד אשר מתוכן יקבעו לפחות 19 יח"ד קטנות. בתא השטח מס' 1 למגורים התכנית קובעת שימושים למסחר, לרבות חזית מסחרית לרחוב הנצח וכן משרדים ולצרכי ציבור. התכנית קובעת שצ"פ בדופן הדרומית של המגרש, לשם יצירת מעבר להולכי רגל ממזרח למערב. התכנית קובעת הוראות בינוי, קווי בניין וזכויות בניה לשימושים אלו. התכנית מקצה מקומות חניה תת קרקעיים לשימושים השונים בקומת המרתף העליונה וכן מגדירה מקומות חניה לשימוש הציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



רח' השופטים 8, 10

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

553-0680348

מספר התכנית

4.461 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 37**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	185379
קואורדינאטה Y	671700

1.5.2 תיאור מקום

גבולות :
 רח' השופטים וחלקה 405 בגוש 6418 מצפון
 רח' הנצח - ממזרח
 חלקה 161 בגוש 6418 ממערב
 חלקה 354 בגוש 6418 מדרום

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 התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 37

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת השרון	הנצח		
רמת השרון	השופטים	8	
רמת השרון	השופטים	10	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6418	מוסדר	חלק	158-160	

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 כחלקותתכנון זמין
מונה הדפסה 37

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/ 781	K, VI, 76

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
13/10/2009		107	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 1052. הוראות תכנית רש/ 1052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 1052
06/07/2004		3317	5311	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 990. הוראות תכנית רש/ 990 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 990
11/03/1999		2671	4736	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 781 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 781
23/07/1981			2730	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 457 א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 457 א
12/11/1978			2478	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 457 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 457
18/03/1971			1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 210 א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 210 א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פיצו קדם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פיצו קדם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין גובה הבניין, קווי בניין מספר מבנים, שטח זיקת ההנאה, המעברים והחצר הפנימית.	15: 29 22/12/2021	פיצו קדם	15/12/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 31 22/12/2021	עירד שרייבר	12/12/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח נופי	16: 00 08/12/2021	מאיה זהר	07/12/2021	1	1: 250	מנחה	סביבה ונוף
לא	תכנית דיגום גז קרקע	17: 45 12/06/2022	יונתן תורג'מן	01/05/2022	12		רקע	איכות הסביבה
לא		12: 23 28/10/2021	שלומי מערבי	21/10/2021	1		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		07: 57 09/12/2021	פיצו קדם	28/11/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	יהונתן קדם		חברת מאגרי בניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלחנן יצחק	26	03-5161027	03-5176215	office@mt mkedem.co. il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהונתן קדם		חברת מאגרי בניה בע"מ	תל אביב- יפו	אלחנן יצחק	26	03-5161027	03-5176215	office@mtmkedem. co.il

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	פיצו קדם	108746	פיצו קדם אדריכלים	תל אביב- יפו	מזא"ה	39	03-6204493		tom@pitsou. com
	יועץ תחבורה	עירד שרייבר	12244	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ	רמת גן	דרך בן גוריון דוד	2	03-7554444		dgsh@dgsh.c o.il
אדריכלית	יועץ נופי	מאיה זהר	2155304	מאזא ארכיטקטורה	תל אביב- יפו	שד' רוטשילד	15	03-5661130		maya@mzarc .com



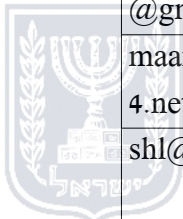
מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 37



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 37

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חגי כספי	623		נחלים	(1)		03-9326020		caspi.moded@gmail.com
	שמאי	שלומי מערבי	485		תל אביב-יפו	תמיר שמואל	17			maaravis@014.net.il
	יועץ סביבתי	יונתן תורג'מן		לשם שפר איכות סביבה בע"מ	ירושלים	הנטקה	36	02-5300238	02-6427103	shl@shl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 328.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

יצירת מתחם הכולל שימושי מגורים, מסחר, משרדים, שטחי ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, הרחבת דרכים קיימות, כל זאת על ידי איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 37

1. שינוי יעוד אזור מגורים מיוחד ליעוד מגורים הכולל שימושי מסחר וחזית מסחרית, שימושי משרדים ושימושים ציבוריים, וכן ליעוד שטח ציבורי פתוח ויעוד דרך מוצעת לשם הרחבת דרכים קיימות.
2. איחוד וחלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים.
3. קביעת הוראות בינוי עבור: 75 יח"ד ומתוכם לפחות 19 יח"ד קטנות, מסחר וחזית מסחרית לרחוב הנצח, משרדים ושימושים לצרכי ציבור.
4. קביעת תא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. לרבות קביעת קווי בנין, מספר קומות וזכויות בניה.
5. קביעת תחום הפקעה לשם הרחבת רחוב השופטים ורחוב הנצח.
6. הקצאת מקומות חניה תת קרקעיים לשימושים השונים בתכנית, לרבות עבור שימושים ציבוריים.
7. קביעת הוראת לעניין זיקת הנאה להולכי רגל בתחום תא שטח 1.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח ציבורי פתוח	6 - 3
דרך מאושרת	9
דרך מוצעת	8, 7

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים	1
חזית מסחרית	מגורים	1
להריסה	דרך מאושרת	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	9
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	8, 7
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	6 - 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד- שטח לתכנון מחדש	3,500	78.46
דרך- שטח לתכנון מחדש	151	3.39
שטח לבניין ציבור- שטח לתכנון מחדש	504	11.30
שטח ציבורי פתוח- שטח לתכנון מחדש	306	6.86
סה"כ	4,461	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	151.69	3.40
דרך מוצעת	212.15	4.76
מבנים ומוסדות ציבור	504.62	11.32
מגורים	2,917.66	65.45
שטח ציבורי פתוח	671.91	15.07
סה"כ	4,458.04	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. קומות מרתף- חניה לדיירים ולשטחי המסחר, אחסנה לדיירים ולשטחי המסחר, מועדון דיירים ובריכת שחיה, שימושים טכניים והנדסיים, חניה לשימוש הציבור כולל חניה לרכב דו גלגלי.</p> <p>ב. בקומת הקרקע - שימושים משותפים לדיירי הבניין, כגון לובי לדיירים ולובי לתעסוקה, מסחר הכולל חנויות ובתי קפה, שטחים מבונים ביעוד ציבורי (בחלק המערבי של המגרש), לטובת שימושי חינוך קהילה ורווחה, חדרי אשפה, פרגולות והצללה.</p> <p>ג. קומות עליונות- מגורים ושטחי השרות הנלווים להם, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, משרדים (כולל מרפאות) יותרו עד קומה 3 כולל.</p> <p>ד. קומות גג - מתקנים טכניים והנדסיים, גג ירוק, פרגולות / אלמנט הצללה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מרפסות : יתאפשרו מרפסות מקורות בעלות עד 3 קירות ויחשבו כשטח מרפסות המותרות עפ"י חוק. א. לשימוש המגורים, שטחי המרפסות מעבר לשטחים המותרים עפ"י חוק, יחושבו במניין השטחים עיקריים המפורטים בטבלה 5 . ב. לשימוש המשרדים והשימושים הציבוריים בתא השטח 1 שטחי המרפסות יחושבו במניין שטחי השרות המפורטים בטבלה 5.</p> <p>2. בשטחים הפתוחים יותרו גינות, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, פרגולות, תאורה, אלמנטים אמנותיים, אלמנט מים וכל עבודת פיתוח שטח מסוג זה. בורות נטיעה לעצים יהיו בגודל מינימלי של 1.5 מ' X 1.5 מ' ובעומק של 1.5 מ' ולא פחות מ- 1 מ', אשר יאפשר בית גידול איכותי לנטיעת עצים. תקרת קומת החניה התת קרקעית העליונה מתחת לשטחים הפתוחים תתוכנן כך שתאפשר הקמת בורות נטיעה בעומק מספק לנטיעת עצים.</p> <p>3. גובה מפלס הכניסה הקובעת (מפלס ה- 0.00), יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. 4. פרגולות : שטחי הפרגולות יהיו בהתאם למותר על פי דין. עיצוב אדריכלי ותכנון הגאומטריה יהיה בהתאם להנחיות המרחביות המפורסמות ע"י עיריית רמת השרון. יותר שימוש בחומרים כמו בטון ופלדה.</p> <p>5. תמהיל יחידות הדיור : תמהיל יח"ד יהיה מגוון. סך היחידות בתחום התכנית לא יעלה על 75 יח"ד, כאשר מתוכנן יהיו לפחות 19 יח"ד קטנות בשטח של עד 75 מ"ר.</p> <p>6. גדרות ומעברים פתוחים : לא יותרו גדרות סביב מתחם המגורים. לא יוקמו גדרות ו/ או קירות הפרדה בתחום החצר הפנימית, למעט ההפקדה הנדרשת בסמוך לרמפת הכניסה לחניה, החצר הפנימית תהיה פתוחה לשהייה ולמעבר חופשי לציבור הרחב בכל עת. יתאפשר מעבר, כולל מעבר מקורה. מיקום מדויק של המעבר יקבע לעת מתן היתרי הבניה ובהתאם לנספח הבינוי לתכנית זו.</p> <p>7. תמהיל השימושים : ישמר יחס של 80% למגורים ו 20% (מינימום) למסחר ותעסוקה. שטחי התעסוקה ימוקמו בקומות 1-3 בלבד.</p>

4.1	מגורים
	<p>8. שטח לשימוש ציבורי מבונה :</p> <p>א. השטח שיקבע לשימוש ציבורי יהיה בקומת הקרקע והקומה הראשונה. שטח זה ימוקם במבנה המערבי הסמוך לתא 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.</p> <p>ב. בתא שטח 1 תקבע כניסה נפרדת לשטחי הציבור אשר תעמוד בכל תקנות הנגישות הנדרשות על פי דין.</p>
ב	<p>מסחר</p> <p>1. תיקבע חזית מסחרית בקומת הכניסה לאורך החזית הפונה לרחוב הנצח בנוסף לתאפשר הפניית חזית מסחרית לתחום זיקת ההנאה והחצר הפנימית.</p> <p>2. גודל חנות לא יפחת מ 40 מ"ר.</p> <p>3. שטחי המסחר יופרד משטחי המגורים בכל הנוגע לכניסה נפרדת, חניה, חניה תפעולית, מכונות ומתקנים טכניים.</p> <p>4. בקומות המרתף יוקצו שטחים טכניים לתפעול המסחר : כגון חדרי מכונות, מיזוג אוויר מחסנים וכו'.</p> <p>5. בתחום הפירים במבנים יוקצה מקום מספק להעברת ארובות או כל צנרת הנדרשת לטובת השטח המסחרי.</p> <p>6. יותרו סוככים עונתיים (סגירות חורף) ברחבה המקורה הפונה לרחוב הנצח בעונת החורף על המדרכות בחזיתות בתי האוכל, בתנאי שלבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכיסאות בהתאם לחוק העזר העירוני של רמת השרון. הסוככים העונתיים לא יימנו כשטחי בניה.</p>
ג	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>1. מספר קומות מרבי יהיה 9 קומות מלאות + קומת גג טכנית, מעל 4 קומות מרתף .</p> <p>2. גובה קומה מסחרית לא יעלה על 6 מ' ברוטו (מגובה רצפה תחתונה עד רצפה עליונה). תתאפשר קומת גלריה חלקית בחלקה הפנימי של הקומה, ובלבד שתיוותר חזית של עד 6 מ' הפונה לרחוב.</p> <p>3. גובה קומה טיפוסית יהיה אחיד ולא יעלה על 3.5 מ' ברוטו.</p> <p>4. גובה קומת הגג (קומה עליונה) לא יעלה על 5 מ' ברוטו. כולל המתקנים הטכניים וההנדסיים אשר ימוקמו בניסגה מחזית המבנה.</p>
ד	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. נספח הבינוי יהיה מנחה אך יחייב אך ורק לעניין גובה הבניין, קווי בניין, מספר מבנים, ושטח, שלא יקטן מ- 600 מ"ר, של זיקת ההנאה, לרבות רוחב וגובה המעברים והחצר הפנימית הפתוחה לציבור לכיוון השצ"פ מדרום.</p> <p>2. הכניסה לחניה התת-קרקעית תהיה מרחוב השופטים בלבד. לא תותר כניסה לחניה תת-קרקעית מרחוב הנצח.</p> <p>3. פינוי אשפה מתחום הפרויקט יעשה מקומת הקרקע.</p>
ה	<p>מרתפים</p> <p>1. יותרו עד 4 קומות מרתף.</p> <p>2. חניה לשימוש הציבור תמוקם, ככל הניתן, בקומת מרתף עליונה.</p> <p>3. פריקה וטעינה תהיה מקומות המרתף באמצעות טנדר בלבד.</p> <p>4. קו בניין תת קרקעי יהיה בגבולות תא השטח 1 ובתכסית של עד 85% מהשטח ובכפוף</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

<p>4.1</p>	<p>מגורים</p> <p>לעמידה בתנאי סעיף 6.4 להלן.</p>
<p>ו</p>	<p>גגות</p> <p>תותר הצבת מתקנים טכניים על גג המבנה ובתנאי שמתקנים אלו לא יראו מהרחוב. בבקשה להיתר בניה יוצגו המתקנים הטכניים המוצבים על גג המבנה, כך שיוסותרו במלואם. יותר גג ירוק על חלק מתחום הגגות ובלבד שיותר שטח מספק למתקנים הטכניים לרווחת כל הדיירים. תותר הצבת פרגולות. יותר קירוי נקודתי למתקנים הטכניים, ככל שיידרש ובלבד שהוא יהיה עשוי מחומרים קלים בלבד וישתלב בעיצוב המבנה כולו.</p>
<p>ז</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר קשיחים ורחיצים כולל שימוש בטיח כחומר גמר ראשי ויוגדרו לעת היתר הבניה בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות. 2. מסתורי כביסה יהיו מוסתרים בהתאם להנחיות המרחביות העירוניות.</p>
<p>ח</p>	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. במפלס הקרקע- תקבע זיקת הנאה לציבור למעבר הולכי רגל בלבד, כמסומן בתשריט, שטח זה, לרבות החצר הפנימית, ישמשו כמקום לשהיית הציבור ומעבר חופשי בכל עת. 2. נספח הבינוי מחייב לעניין שטח זיקת הנאה. יותרו שינויים במיקום ובצורה של זיקת ההנאה, בהתאם לנספח הבינוי, לעת היתר הבניה ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יפחת מ-600 מ"ר. 3. זיקת ההנאה לציבור במפלס הקרקע תרשם בלשכת רישום המקרקעין. 4. זיקת ההנאה המוצעת תתוכנן באופן המשתלב במרחב הציבורי ותהיה חלק רציף ובלתי נפרד ממנו.</p>
<p>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</p>	
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>שימושים ציבוריים לטובת רווחה, קהילה, חינוך, דת, תרבות, ספורט, בריאות, איכות הסביבה ושירותים עירוניים.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p>
<p>א</p>	<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <p>עד 5 קומות.</p>
<p>4.3 שטח ציבורי פתוח</p>	
<p>4.3.1</p>	<p>שימושים</p> <p>מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקני ישיבה והצללות, גינון, נוי, מתקני שעשועים ומרגוע.</p>



4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. יובטח מעבר נוח ופתוח מרחוב הנצח מערבה אל מגרש מבני הציבור וכן דרומה אל הפארק הצמוד.</p> <p>ב. בתחומי השצ"פ בתאי השטח 5 ו 6, תתאפשר נטיעת עצים תוך הבטחת גישת רכב כיבוי אש לבניין.</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>דרכים על פי הגדרתם בחוק כגון כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתיות וכיו"ב.</p>
4.4.2	הוראות

4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	<p>דרכים על פי הגדרתם בחוק כגון כבישים, מדרכות, חניות, שבילי אופניים, תעלות ניקוז, מעבר קווי תשתיות וכיו"ב.</p>
4.5.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
							19	550			(1) 280	261	2918	קומת קרקע	1	מסחר	מגורים
							19	545			(2) 220	325	2918	קומת קרקע וקומה 1 בסמוך לת"ש 2	1	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים
							61	1786			(2) 731	1055	2918	קומת קרקע עד קומה 3	1	משרדים	מגורים
				25	75		337	9823		(5)	(4) 2623	(3) 7200	2918		1	מגורים	מגורים
(9) 0		4	(8) 9	(7) 36	25	75	70	835	24367) 11672	(5)	(4) 3854	(3) 8841	2918	סה"כ		מגורים
(9) 0	3		5					135	681			152	(10) 529	504		2	מבנים ומוסדות ציבור



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
מגורים	מסחר	1	קומת קרקע		
מגורים	מבנים ומוסדות ציבור	1	קומת קרקע וקומה 1 בסמוך לת"ש 2		
מגורים	משרדים	1	קומת קרקע עד קומה 3		
מגורים	מגורים	1			
מגורים		1	סה"כ		
		2		4	4
				0 (9)	

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

הערה ברמת הטבלה:

- יתאפשר ניווד שטחים בין השימושים מסחר ומשרדים, למעט ניווד שטחים לשימוש המגורים.
- ניווד שטחים משימוש כל שהוא לשימוש מגורים יהווה סטייה ניכרת.
- לא ניתן לנייד שטחים מהשימוש למבני ציבור לכל שימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- כולל 177 מ"ר שטח מקורה לחזית רחוב הנצח. בשטח זה תתאפשרנה סגירות חורף והצבת מקומות ישיבה לבתי האוכל שימוקמו בחזית זו, בהתאם להוראות תכנית רש/ 1052 החלה על תכנית זו.
- שטחי השרות יכללו מרפסות מקורות לשימושי המשרדים והשימושים הציבוריים. בהתאם למפורט בסי' 4.1.2.
- כולל שטחים משותפים לדיירים. ניתן לנייד שטח עיקרי אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובלבד שלא יפגעו שטחי החניה הנדרשים. שטחי מרפסות מעבר למותר בחוק יהיו מתוך השטחים העיקריים.
- בנוסף יותרו שטחי פרגולות בהתאם למותר על פי דין.
- ניתן לנייד שטח עיקרי ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, עבור שטחים משותפים לדיירים.
- סה"כ שטחי שרות תת-קרקעיים לכל השימושים, ציבור, מסחר משרדים ומגורים.
- עד גובה מעקה הגג.
- 9 קומות + קומת גג טכנית.
- כמסומן בתשריט.
- השטחים בהתאם להוראות תכנית רש/ 210 א.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה חתימת הסכם לנושא ביצוע, רישום ואחזקת השטחים המיועדים לצרכי ציבור במבנה בתא שטח 1 לרבות מקומות החניה הציבורית.
2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית לצרכי רישום בוועדה המקומית ותנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת הרישום כחוק.
3. מפלס הכניסה הקובעת יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום פרטי פיתוח שטח עם עיריית רמת השרון בדגש על האזורים המתחברים לרחובות ולשטחים הפתוחים ההיקפיים.

6.2**חניה**

- א. מספר מקומות החניה יהיה כמסומן בנספח התנועה, לרבות פתרונות לרכב דו-גלגלי.
- ב. יקבעו 28 מקומות חניה לטובת הציבור, שטחי החניה לשימושים הציבוריים ימוקמו ככל הניתן בקומת מרתף עליונה.
- ג. יוקצו מקומות חניה לשימושים השונים ותהיה ביניהם הפרדה ככל שניתן כמסומן בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.
- ד. מקומות החניה לאופניים ימוקמו ככל הניתן במפלס החניה העליון.
- ה. תקן החניה למגורים יהיה 1:1 ויהיה תקן מקסימלי.

6.3**ניהול מי נגר**

- א. ניהול מי הנגר יעשה בהתאם למפורט בתמ"א 1. בשטח התכנית ישמרו 15% שטחים לחלחול מי נגר. 15% שטחי חלחול - שטחים חדירי מים מתוך כל תחום התכנית, יהיו במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע. השטחים חדירי מים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ב. החדרת מי נגר עילי על פי אישור רשות המים.

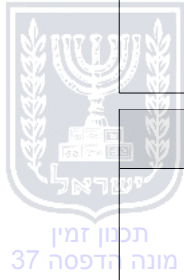
6.4**הוראות פיתוח**

1. תכנית הפיתוח הנופי תכלול פירוט של חומרי הגמר השונים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב.
3. תשמר רציפות בין השטח המסומן כזיקת ההנאה לבין הרחובות והשטחים הפתוחים ההיקפיים, לאורך זיקת ההנאה והמעבר לציבור הולכי רגל, במקומות בהם היא משתלבת בחתך הרחוב אשר יתוכנן עם העיריית רמת השרון ויתואמו פרטי המדרכות לפי פרטי העירייה ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. לאורך הגבול המזרחי של תא שטח 1 עם רחוב הנצח יינטעו עצים רחבי צמרת להצללה.

6.5**איחוד וחלוקה**

- א. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה בכל תחום התכנית. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח לתכנית זו.

6.5	איחוד וחלוקה
	<p>ב. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים החלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4.1 יועברו לבעלות הרשות המקומית ע"פ החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.</p> <p>ג. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.</p>
6.6	רישום שטחים ציבוריים
	<p>1. רישום השטחים הציבוריים הקבועים בקומת הקרקע וקומה ראשונה בתא שטח 1 לרבות החניות המוצמדות לשימושים אלו, ירשמו בפנקס רישום המקרקעין על שם עיריית רמת השרון.</p> <p>2. השטחים לשימושים עירוניים ציבוריים שירשמו ע"ש עיריית רמת השרון יהיו באגף המערבי של תא שטח 1 בהתאם למסומן בנספח הבינוי.</p>
6.7	סטיה ניכרת
	<p>ניוד שטחים משימוש מסחר/ משרדים/ ציבורי לשימוש של מגורים יהווה סטיה ניכרת מהתכנית.</p>



7. ביצוע התכנית	
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
15 שנה מיום אישור תכנית זו	

