

21.11.83  
Handwritten notes and signatures at the top left of the page.

500561

מרחב תכנון מקומי רמת השרון  
מחוז תל-אביב  
חכנית רש/616 למערב רמת השרון  
שינוי לתכנית מחאר רש/210 א'

א. כללי

1. שם התכנית: תכנית זו נקראת חכניה למערב רמת-השרון מס' 616 (להלן "התכנית"), והיא חלה על השטחים הכלולים בתחום הקו הכחול בתשריט המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן "התשריט").
2. המקום: מחוז תל-אביב  
ועדה מקומית רמת השרון  
רשות מקומית: מועצת רמת השרון  
חלקי גושים: 6605 - 6603, 6611  
חלקות וחלקי חלקות כמסומן בתשריט
3. גבולות החכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול, מוחאם עם חוכניות "נתיבי איילון".
4. שטח התכנית: כ- 784.0 דונם.
5. יזם התכנית: המועצה המקומית רמת-השרון.
6. בעלי והקרקע: שונים (רשות הפיתוח, מ.מ.י., פרטיים).
7. עורך התכנית: מכון אורבני (1975) בע"מ.
8. מגיש התכנית: המועצה המקומית רמת-השרון.
9. מטרת התכנית: שינוי יעוד שטחים בגבולה המערבי של רמת השרון מאזור מלונאות לאזור לתעשייה ולתעסוקה עתירת ידע.  
קביעת השרותים הנדרשים והתכליות באזורים אלה.  
קביעת דרכי גישה וחניה, תוך שיפורים כמערכת התנועה הקיימת.  
קביעת כמויות הבניה לשימושים השונים.  
קביעת שלבי פיתוח לב"ל.  
קביעת כמויות הבניה המפורטות וקווי הבנין הדרושים לשלב הבניה הראשון.
10. נספחים: התשריט, תשריט הבינוי לשלב א' (נספח א') תשריט הפתרון התחבורתי לשלב א' (נספח ב') וטבלת השטחים המיועדים להפקעה לצרכי ציבור (נספח ג') מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2/...

מ.י.י. ישראל / משרד המנים  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז תל-אביב

מס' רש/616  
מס' מחאר/מס' 616  
החלטה: החלטה לשינוי תוכנית  
תאריך: 28.8.83

ע"ת תכליות

1. יחס לתכנית מתאר : על תכנית זו חלות הוראות תכנית המתאר מספר רש/210 א' על תיקוניה, פרט לאותם עיניינים שנקבעו אחרת בתכנית זו.

2. חלוקת השימושים :

2.1 כללי

2.1.1 היקף הבניה הכולל בשטח התכנית, בכל הקומות, יהיה 100% מהשטח

נטו של 86.7 דונם ( אחריו הקצאת שטחים לצרכי ציבור ), כתנאי שכיסוי הקרקע לא יעלה על 50% מהשטח נטו הנ"ל.

2.1.2 בשלב הראשון ייבנו עד כ-15,000 מ"ר, ויתרת הזכויות לבניה מעל ל-15000 מ"ר תיבנה במסגרת הבניה של השלב השני. השטחים המיועדים לבניה בשלב השני מסומנים על התשריט בקווים אלכסוניים.

2.1.3 לא יותרו מתקנים ועסקים שתעשה בהם פעילות לייצור, פיתוח, שירות ומכירה של ציוד ומיכשור אלקטרוני, וככלל זה ציוד ומיכשור אלחוטי, כל שימוש לצרכים אחרים המצריכים הפעלת ציוד אלקטרוני כאזור זה, טעון אישור משהכ"ט.

2.2 כאזור לתעשיות עתירות ידע

2.2.1 עד 40% מסה"כ זכויות הבניה, יהיו לתעשיות מיוחדות ולתעשיות עתירות ידע, לתכליות הכאות: אלקטרוניקה, אופטיקה, תקשורת, הסרטה ומעבדות מדעי מחשב, מכניקה עדינה ושימושים אחרים דומים באישור הועדה המקומית והמחוזית.

2.2.2 עד 40% מסה"כ זכויות הבניה, יהיו למשרדים מיוחדים (עתירי ידע), ולמשרדים המהווים יחידה מינהלית אחת.

2.2.3 עד 20% מסה"כ זכויות הבניה יהיו למסחר, כולל 15,000 מ"ר שבשלב הראשון.

2.3 כאזור המיועד לשלב ב'

בהתאם לתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה על פי סימן ז' לחוק שזוכן, כאמור בסעיפים 1 (2) ו-ד(2) להלן, לתכנית המפורטת ינתן חוקף לאחר אישור משרד הבריאות (כיו"ב) ומשרד התחבורה.

ג. שלבי ביצוע

1 בשלב א' שטח רצפות כולל עד כ-15,000 מ"ר, מסה"כ הזכויות שבתכנית כולה, למטרות מסחר בלבד, בגובה עד 31 מ' (אכסולוטי). כיסוי קרקע לא יעלה על 50%.

1.1 תכנון מפורט של הסדרי החניה - באשור משרד התחבורה - כתנאי להיתרי בניה.

1.2 תכנון תנועתי מפורט של כל ההסדרים התחבורתיים הכוללים ביצוע שיפור לצומת הכניסה, גשר להולכי רגל ומפדצי חניה לאוסובוס, הנכללים בתכנית הנגישות העקרונית: נספח ב' המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית באשור משרד התחבורה ומע"צ כתנאי להיתרי בניה.

1.3 הבטחת ביצוע כל ההסדרים התחבורתיים כפי שאושרו, לפני אכלוס הבנין/הבניינים.

2. שלב ב' יכלול את יתרת הזכויות שלא נכנו בשלב א'. תנאי לביצוע שלב זה: אישור ת.נ.ע. מפורטת לפתרון גישה דו מפלסית מדרך מס' 5, או לחילופין מדרך מס' 2, הכוללים פניות שמאלה כפי שאושרו על ידי מע"צ ומשרד התחבורה.

היתרי בניה:

1. לשלב א' עפ"י תכנית המסומנת כנספח א' ל-15,000 מ"ר מסחר בלבד ובהתאם ללוח האזורים בסעיף ה' דלהלן, ולאחר שהועדה המקומית תוריע בכתב לועדה המחוזית שקיבלה את כל הבטחות הדרושים לביצוע ההפרשות לצרכי ציבור מבעלי חלקות 36 בגוש 6605 ו-11 בגוש 6603 וזאת ע"פ השטחים המפורטים בתשריט ובנספח ג' (סעיף ט' (2) להלן).

לא יתנו היתרי בניה בשטח א' לפני פינוי השטחים התפוסים בפועל ע"י "עיר המכוניות" (מבנים של חניות כשטח חקלאי).

לשלב ב'

2. עפ"י תכנית מפורטת שתוכן ותכלול כיון היתר, פתרון לנגישות, כולל פניות שמאלה, מאושר ע"י משרד התחבורה ומע"צ.

סידורי פריקה וטעינה:

סידורי פריקה וטעינה כפי שאושרו על ידי משרד התחבורה כתנאי להוצאת היתר הבניה.

סידורי חניה:

החניה תהיה לפי תקן ובאישור משרד התחבורה, ותותר בכל השטחים המלועדים לאזור תעשיות עתירות מדע ובשטח פרטי פתוח.

כיוו:

2. פתרון הכיוו יאושר על ידי משרד הבריאות כתנאי להוצאת היתר הבניה.

לוח האזורים :

מרווחים	סה"כ % ככל הקומות	גובה קומה מקסימלי	גובה מבנה מקסימלי	שטח מינומלי	אזור
לדרכים כמסומן בנספח א' בתשריט בין מגרשים - 5 מ' (הערה 3)	15,000 מ"ר  (הערה 2)	5.20 מטר  (הערה 1)	31.0 + מ' גובה מוחלט מעל פני היס. (הערה 3)	5.0 דונם	תעשיות עתירות ידע שלב א'
לפי תכנית מפורטת שתוכן (כמפורט בסעיף ג (2) ו-ד' (2) לעיל), מלווה בתשריט בינוי וכוללת תכנית לאיחוד ולחלוקה, ובתנאי שאושרו, כתנאי למתן היתר בניה, לשלב זה, הפחרונות התכונות כמפורט ב"שלבי ביצוע" (סעיף ג' 2) לעיל.					תעשיות עתירות ידע לב ב'
לא תותר כל בניה מלבד מתקנים לנופש, לספורט, ולחניה.					שטח פרטי
לא תותר כל בניה.					שטח ציבורי פתוח
בהתאם להוראות תכנית המתאר לרמת-השרון ת.ב.ע. 210 א', על תיקוניה					שטח לכנין ציבורי
בהתאם להוראות תכנית המתאר לרמת-השרון ת.ב.ע. 210 א', על תיקוניה					אזור לתחנת דלק

זערות :

- 1' לא ייבנו בשלב א' יציעים בנוסף לשטח הבניה שנקבע.
- 2' מקלטים, חניונים, מעברים מקורים הפתוחים כלפי חוץ, קולונדות וסטווים, גשרים בין מבניט המשמשים כמעבר לרבים לא ייחשבו כאחוזי בניה.
- 3' הנחיות מפורטות לקוי בנין לכיוון דרום, גובה כל מבנה ומספר הקומות באזורי הבניה השונים, והגבלות על קיום חלונות ופתחים בכיוון דרום, מפורטים בתכנית עיצוב ארכיטקטוני, המהווה נספח א' לתכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים :

1. כל השטחים המיועדים לציבור, יופקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית רמת-השרון.
2. טבלת השטחים, המציינת את הסך הכולל של הפרטה לצרכי ציבור מתוך חלקות 36 בגוש 6605 ו-11 בגוש 6603 מהווה חלק בלתי נפרד מתקנות אלה ומהתשריט ומצורפת כנספח ג.



מכון אורבני (1975) בע"מ  
 לב דיזינגוף ת"א 64332 טל. ב' 292961

חתימת עורך התכנית

חתימת היזם

תאריך

