

3696  
מוקדמת מס' .....

הועדה המקומית לתיכנון ובניה  
מרחב רמת השרון תיקוו מס' .....

מחלקת תיכנון עיר  
21596  
ותקבל ביום .....  
הערות .....  
זכריה שלום  
מנהל מח' תיכנון עיר

מחלקת תיכנון עיר  
מרחב רמת השרון  
תיקוו מס' 21596  
זכריה שלום  
מנהל מח' תיכנון עיר

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר ומפורטת מס' רש/613 ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' 210א' ותכנית 442

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר ומפורטת מס' רש/613 ב'

שינוי לתכנית מתאר מס' 210א' ותכנית 442

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר ומפורטת מס' רש/613 ב' שינוי לתכנית מתאר מס' 210 א' ותכנית 442 רמת השרון.
2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. נספחי התכנית: א. לתכנית הנ"ל מצורף נספח בינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.  
ב. לתכנית בנוי מצורף נספח תנועה וחניה מאושר ע"י משרד התחבורה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
4. מקום:  
מחוז: תל-אביב  
נפה: תל-אביב-יפו  
מועצה: רמת-השרון  
גוש: 6415  
חלקות: 30, 31, 32, 482.
5. גבולות השטח:  
מצד מזרח: רח' סוקולוב  
מצד מערב: רח' זלמן שניאור  
מצד דרום: חלקות 41, 42, 43  
מצד צפון: חלקות 528, 529.
6. יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון.
7. בעל הקרקע: יואל משורר, ליפא משורר, שרה דושמן, חוה נבות, ברוך משורר, עמליה סגל, גליה גיל.
8. מגיש התכנית: בעלי הקרקע.
9. המתכנן: יסקי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, א. יסקי, י. סיון.
10. שטח התכנית: 4124 מ"ר.
11. מטרת התכנית: א. שינוי אזור מסחרי לאזור מסחרי מיוחד.  
ב. שינוי יעוד איזור מגורים ב' לאזור מסחרי מיוחד.

ג. קביעת תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויצירת חלקה אחת בת 3730 מ"ר.

ד. קביעת שטח ורישום זכות מעבר לכלי רכב לחלקות הגובלות 42, 43.

ה. קביעת בינוי מיוחד לשטח התכנון שיכיל סה"כ 6,300 מ"ר שטח עיקרי ועוד שטחי שרות לפי החלוקה הבאה: שטח שרות של כ- 11,190 מ"ר ב- 3 קומות תת-קרקעיות מרביתו עבור חניון, מרתף עליון ו- 3 קומות מסחריות בשטח עיקרי של 5,200 מ"ר ושטחי שרות של עד 3800 מ"ר לכוון רחוב סוקולוב עבור: חנויות, מרכולים, בנקים, בתי מרקחת, מזנונים ומסעדות, משרדים ו/או בית רופאים. 3 קומות לכוון רח' שניאור עבור מגורים בשטח עיקרי של 1,100 מ"ר ושטחי שרות של עד 850 מ"ר. מתקנים טכניים על הגג כשטח שרות של עד 500 מ"ר.

ו. קביעת קוי בנין וזכויות בניה עפ"י התשריט ותנאים להריסה.

## 12. תקנות התכנית: א.

חלוקת השטחים והשמושים בקומות:  
(1) 3 קומות תת קרקעיות: שימשו לשטחי שרות בשטח כולל של כ- 11,190 מ"ר, עבור מקלט לפי תקן הג"א, מתקנים הנדסיים, מחסנים, וחניה עפ"י דרישת מהנדס העיר אך לא פחות מתקן החניה הארצי.

(2) לצד מזרח הפונה לרח' סוקולוב - 3 קומות למסחר בשטח עיקרי של 4,250 מ"ר לפי החלוקה הבאה:  
ק' קרקע תחתונה (מרתף עליון) 1200 מ"ר, ק' קרקע 1500 מ"ר, גלריה 300 מ"ר, ק' א' 1250 מ"ר. 200 מ"ר מתוך שטח המעברים כמפורט בסעיף קטן ג. להלן וכן שטח המסדרונות בהיקף השטחים המסחריים פתוחים לתפעול ייכללו בחישוב השטחים העיקריים.  
קומה (עליונה) ב': משרדים ו/או בית רופאים בשטח עיקרי של 950 מ"ר. שטח המסדרונות בקומה זו נכלל בחישוב השטח העיקרי.

גג חלקו פתוח וחלקו מקורה ישמש כשטח משותף לכל בעלי העסקים למתקנים טכניים.  
(3) לצד מערב הפונה לרח' זלמן שניאור 3 קומות ע"ע למגורים בשטח עיקרי של 1,100 מ"ר.  
גג חלקו פתוח וחלקו ישמש עבור חדרי מכוונות, מתקנים טכניים ואנרגיה סולרית.  
לא יותרו יציאות לגג במבנה המגורים, למעט הנדרש עבור חדרי המכוונות למעלית ודודי שמש.

ב. בשטח המסחרי מותרת העברת שטחים מקומה לקומה במסגרת של 10%, ובתנאי שסה"כ השטח העיקרי למסחר ומשרדים לא יעלה על 5,200 מ"ר וסה"כ השטח העיקרי במגרש לא יעלה על 6,300 מ"ר ובתנאי שלא ישונו ממדי המעטפת, גובה וקווי הבנין.

ג. השמושים המותרים הם: מגורים, מסחר בסוגים ובגדלים שונים, מרכולים, מסעדות ומזנונים, משרדים, בנקים ובתי מרקחת. 200 מ"ר בתוך המעברים ישמשו לשטחי מסחר כגון: בתי קפה, מזנונים, אזור ישיבה ויהיו מתוך סה"כ השטח העיקרי למסחר. בחלק הבנין הפונה לכיוון רח' זלמן שניאור, לא יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומות אחרות, או כל שימוש אחר למעט מגורים.

ד. שטחי השירות המירביים מפורטים בטבלת זכויות הבניה שע"ג התשריט.  
בחישוב שטחי השירות יכללו המעברים הציבוריים, למעט 200 מ"ר כמפורט בסעיף קטן ג. לעיל, ובתנאי שתרשם לגביהם זיקת הנאה לציבור, וכן קולונדה בחזית רח' סוקולוב, מבואות חדרי מדרגות, פירים למעליות וצנרת, חדרי מכונות, שטחי חניה פריקה וטעינה, מקלט ומרחבים מוגנים, חדרי אשפה, מרפסות לא מקורות, מחסנים בקומות המרתף כולל מחסנים לדיירים בשטח של עד 4 מ"ר לדירה, קומת עמודים בחזית רח' זלמן שניאור. הכל בכפוף לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב - 1992.

ה. תותר הקמת גלריה במפלס רח' סוקולוב עד 300 מ"ר בכפוף לתקנות התכנון והבניה. שטח הגלריה נכלל בתוך סה"כ השטח העיקרי למסחר.

ו. תותר הקמת מרתפים תת-קרקעיים בקוי בנין 0.

ז. אזור הפריקה והטעינה לחנויות יהיה מקורה.

ח. תשמר אפשרות לרציפות בקולונדה ברח' סוקולוב בתחום המרווח הצדדי לכוון המגרש השכן מדרום.

ט. תרשם זכות מעבר לכלי רכב לחלקות הגובלות 42, 43 במפלס קומת הקרקע התחתונה (מרתף עליון).

י. יותר מעבר הולכי רגל בקומת הקרקע מרח' זלמן שניאור לאזור המסחרי:

13. תנאים מיוחדים: התכנית, הפיתוח והעיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לתשריטים המצורפים לתכנית זו. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב האדריכלי באישור הוועדה המקומית, ובתנאי שלא יהיה שינוי בקוי הבנין, בגובה ובזכויות הבניה.  
המתקנים הטכניים ימוקמו בנקודה הרחוקה ביותר מהמגורים ויהיו בתוך מבנים סגורים.  
הבנין יצופה מכל צדדיו בשיש, גרניט או אבן נסורה.  
החומרים יאושרו ויתואמו ע"י מהנדס המועצה באופן סופי עם הגשת הבקשות להיתרי בניה.

14. מקלטים: לא ינתן היתר בניה ללא קבלת אישור הג"א למקלט, ו/או למרחבים מוגנים.

15. הפקעות: שטחים להרחבת רח' סוקולוב יופקעו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית רמת-השרון כחוק.

16. שלבי ביצוע: תכנית איחוד החלקות תבוצע תוך 12 חודש מתאריך אישור התכנית.

17. מס השבחה: התכנית כפופה להיטלי מס השבחה.

18. הוראה כללית: שטחי הבניה עפ"י תכנית זו הינם סופיים, לא יינתנו הקלות מעל המותר עפ"י תכנית זו.

א. מס' החניות ייקבע עפ"י דרישת מהנדס העיר אך לא פחות מתקן החניה הארצי.

ב. רישום החניה: החניה למסחר תהיה חניה ציבורית כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, ולא תורשה הצמדת מקומות חניה. החניה למגורים תרשם ע"י הדיירים ותוסדר בחלק מרתפי החניה המיועד למגורים בלבד.

20. תנאים להיתר:

א. ביצוע בפועל של תכנית שלב א' של רחוב סוקולוב בהתאם לנספח התנועה והחניה המאושר ע"י משרד התחבורה, ועדכון הרמזור בצומת הרחובות סוקולוב ביאליק עפ"י תכנית שתאושר ע"י משרד התחבורה - יהיו תנאי להיתר הבניה.

ב. ביצוע בפועל של הפרדה לחניית המגורים לפי נספח התנועה והחניה יהיה תנאי לאכלוס המבנה.

ג. בבנין ובמתקניו ייכללו אמצעים טכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע ובמבנים יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה וימנעו מטרדים סביבתיים (רעש, זיהום אוויר וכו') מן המגורים בסביבה. היתר הבניה ילווה בחוות דעת אקוסטית בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. חוות הדעת תתייחס למטרדים העלולים להגרם מהמתקנים הטכניים של המבנה ומתנועת כלי הרכב בכניסות לחניון לפריקה וטעינה. היתר הבניה יכלול את אמצעי המיגון שיידרשו בהתאם לממצאי חוות הדעת.

ד. תנאי להוצאת היתר בניה הוא פנוי והריסת כל המבנים הקיימים בשטח התכנית.

21. הוצאות התכנית: כל הוצאות התכנית וזאת לפי סעיף 69 (12) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 לרבות הוצאות עריכתה וביצועה יחולו על מגיש התכנית או חלופיו.

חתימות:

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע והמגיש:

המתכנן:

תאריך: 8/5/96

רמתהשרון/TK

הוועדה המקומית לתכנון ובניה  
מרחב רמת השרון

דנה - בתכנית מתאר/מפורטת  
והמליצה - להעברה - לתקן  
לועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א  
בשיעור מס' 3944 מיום 9.10.96

15.4.96 ישיבה מס' 184  
584-227-15.4.96

תחילה  
מנכ"ל  
מחוזית לתכנון ובניה  
מרחב רמת השרון  
96.5.96  
104

**משרד המנים מחוז תל-אביב**  
 חוק התכנון והבניה השכ"ח-1965  
**אישור תכנית מס. 2063/כ**  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 15.4.96 לאשר את התכנית.  
 6.5.96  
 שבו אל לסקר  
 יו"ר הועדה המחוזית

10  
237.96