

**מאוסרת**

13.4.03  
7  
מוקדמת מס'.....

**מחוז תל - אביב**

**מרחב תכנון מקומי רמת השרון**  
**תכנית מתאר מס' רש / 447 ב'**  
**שינוי לתכנית רש / 447 א'**

1. **שם התכנית**  
תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מס' רש / 447 ב'" שינוי מס' 1 לשנת 1994 לתכנית מפורטת מס' 447 א'.

2. **המקום**

מחוז	-	תל - אביב
נפה	-	תל - אביב - יפו
מועצה	-	רמת השרון
גוש	-	6415
חלקה	-	חלק מחלקה 83

3. **גבולות התכנית**  
מסומנים בקו כחול בתשריט.

4. **שטח התכנית**  
4.678 דונם.

5. **היזום**  
נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ (מקודם : קלקא נחום בע"מ).

6. **בעלי הקרקע**  
נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ (מקודם : קלקא נחום בע"מ).

7. **עורך התכנית**  
ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.  
רח' תובל 11, רמת-גן 52522 טל : 6123040-03 פקס : 6123050-03

**8. מסמכי התכנית**

- א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
  - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1: 250, 1: 1000 (להלן "התשריט")
  - ג. נספח בינוי מחייב ערוך בקני"מ 1: 250.
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

**9. מטרת התכנית**

- א. להוסיף בתוך מבנה קיים קומת מרתף נוספת ללא שינוי במעטפת החיצונית של הבנין.
- ב. קביעת שימושים במרתפים.
- ג. שינוי יעוד 330 מ"ר בקומת קרקע, משטח המיועד לסופרמרקט ואחר, לשטח מסחרי.
- ד. קביעת שטחים עיקריים ושטחי שירות בקומת הקרקע ובקומת המרתף.

**10. יחס לתכניות אחרות**

על תכנית זו יחולו כל הוראות תכנית מסי רש/ 447 א'. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית הני"ל לבין הוראות תכנית זו, יחולו הוראות תכנית זו.

**11. זכויות בניה**

קומה	מצב קיים				מצב מוצע			
	שטח עיקרי		שטח שרות		שטח עיקרי		שטח שרות	
	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת	מעל	מתחת
מרתף 2			1787	1787 (1)			1787	1787 (1)
מרתף 1			3767	3767 (4)			2267	2267 (4)
קומת קרקע	1039		1379	1379 (2)	1039		1379	1379 (2)
סה"כ	1039	1379	5554	7972	1039	1500	4054	7972

- (1) כולל חניון, ח. מכוונת, ומחסנים.
  - (2) כולל 170 מ"ר חניה מקורה, 238 מ"ר אזור פריקה, כ- 600 מ"ר קרוי קונולוי של כל המעברים והשטח שביב הבנין עם זיקת הנאה לציבור, מבואות חדרי מדרגות, ח. אשפה וגז קיימים עבור המגורים.
  - (3) כולל: 600 מ"ר עם כניסה מרחי' סוקולוב שיועברו לציבור ללא תמורה ישמשו למטרות ציבוריות אשר אינן מושכות קהל רב. הבעלות בשטח האמור תרשם ע"ש המועצה המקומית.
- 210 מ"ר ארכיון וכספת בנק קיימים.

יתרת השטחים של המרתף העליון (למעט השטח האמור למטרות הציבוריות ולמעט השטח לארכיון וכספות בנק) ישמשו למועדון בריאות ונופש לדיירי הבנין ברח' סוקולוב 90 רמה"ש, עפ"י החלטה בכתב של רוב דיירי הבניין ובתנאי שהשטח יירכש על-ידי הדיירים מהבעלים.

במידה והדיירים לא ירכשו את השטח מהבעלים, ישמשו השטחים הנ"ל לאחסנה לשטחי המסחר שבקומת הקרקע.

- (4) כולל 341.0 מ"ר מקלט עבור המסחר והמגורים, 1562 מ"ר חניון הכוללים 15 חניות המסומנות בנספח הבינוי, בצבע אפור שישארו ברשות הבעלים ויוצמדו לאחת או יותר יחידות, 166 מ"ר שטחי שרות אחרים. ניתן להעביר שטחים משטח שרות אחד למשנהו בהתאם לתקנות.

#### תכליות מותרות בשטח המסחרי

השימושים המותרים בשטח מסחרי כמפורט בחוק התכנון והבניה למעט: לא יותרו שימושים של סופרמרקט או שימוש אחר אשר יאפשר מכירת פרות וירקות טריים ולא יותרו שימושים של אולם שמחות או ארועים, בתי קולנוע, בתי אוכל ושימושים הכרוכים בהשמעת מוסיקה.

#### 12. חניה

- א. החניה תהיה בהתאם לנספח תנועה וחניה המאושר ע"י יועץ תנועה והמהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
- ב. החניה עבור המגורים הינה במרתף תחתון סה"כ 60 מקומות חניה.
- ג. מקומות החניה במרתף העליון (סך הכל 45 מקומות חניה), ישמשו את דיירי הבנין בלבד ובתנאי שהשטח יירכש ע"י הדיירים מהבעלים. במידה והדיירים לא ירכשו את השטח האמור מהבעלים, ישמשו מקומות החניה האמורים לחניה ציבורית כאמור בסעיף ד' להלן.
- ד. מקומות החניה בקומת הקרקע (סה"כ 18 מקומות חניה) המסומנים בנספח הבינוי בפסים אלכסוניים אפורים, ירשמו ע"ש המועצה המקומית לשימוש כחניון ציבורי עם זיקת הנאה לציבור.
- ה. 15 מקומות החניה בקומת הקרקע המסומנים בצבע תכלת בנספח הבינוי, ישארו ברשות הבעלים, ויצמדו לאחת או יותר יחידות.

#### 13. תנאי למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה לחנויות בקומת הקרקע יהיה השלמת כל החזיתות החיצוניות של הבנין לרבות הפתחים הנדרשים ודלתות לכניסות לחנויות.

#### 14. מיתקנים הנדסיים

המתקנים ההנדסיים לרבות מתקני מיזוג אויר לא ימוקמו בשטחים המיועדים לציבור.

#### 15. היטל השבחה

היטל השבחה יחול על תכנית זו כדין.

**מאושרת**

נכסי אופטימה  
בנין והשקעות בע"מ

יוזם התכנית:

ברעלי מינצקי כסיף  
אדריכלים ואנשי שים (1988) בע"מ

עורך התכנית:

נכסי אופטימה  
בנין והשקעות בע"מ

בעל הקרקע:

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	
מרחב ימת השרון	
דנה בתוכנית מתאר: מפורטת מס' 2447	מס' 2447
והמליצה - להעברה ל	מס' 2447
בשיבה מס' _____	מיום _____
חתימה _____	מועצה הייעוץ _____
יו"ר _____	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב ימת השרון

אישור הועדה:

ועסי פהאט ג וולאס  
מיו"ר

משרד הפנים מחוז תל אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 2447	
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 21.2.03 לאחר את התכנית.	
שמאל לסקר	
יו"ר הוועדה המחוזית	

תאריך: 27 אפריל, 2003  
שם: KLK3840.ADR.doc1

24.4.03