

מאשרת

12-2-03
4
מס' תכנית מס'.....

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מס' רש/813

שנוי מס' 1 לתכנית מפורטת מס' רש/631/א'

1. שם התכנית: תכנית מס' רש/813 שנוי מס' 1 לתכנית מפורטת מס' רש/631/א'.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב, נספח תנועה וחניה וכן תכנית רעיונית לפתרון החניה בתחום התע"ש, גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:250 ותכנית בינוי - כחלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. השטחים הנכללים בתכנית:
חלקה 450 בגוש 6418 (להלן: "המגרש").
4. גבולות התכנית:
בצפון - חלקות 12, 430, 431.
במערב - חלקה 12, רחוב השופטים.
בדרום - חלקה 159.
במזרח - רח' הנצח.
5. שטח התכנית: 3,289 מ"ר.
6. המקום:
המחוז - תל-אביב
הנפה - תל-אביב
רשות מקומית - רמת השרון
גוש - 6418
חלקה - 450
7. תחום התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט.
8. בעלי הקרקע: מכבי שירותי בריאות
9. יוזם/י התכנית: מכבי שירותי בריאות.
10. עורך התכנית: ברוך שיין אדריכל בע"מ.
11. מטרת התכנית:
 - 11.1.1 שינוי יעוד המגרש מבנין ציבורי למגרש מיוחד הכולל שפ"פ ואשר ישמש למרפאה איזורית.
 - 11.1.2 תוספת שטחי שירות.
 - 11.1.3 שינוי מיקום שטחים עיקריים מותרים במסגרת 105% משטח המגרש.
 - 11.1.4 שינוי קוי הבניין.
 - 11.1.5 הגדרת שטחי חניה.

12. הוראות התכנית -

12.1. תכליות -

12.1.1. המגרש המיוחד ישמש למרפאה אזורית ללא אשפוז וללא שימושים נוסחריים.

12.1.2. השטח הפרטי הפתוח שבתחום המגרש המיוחד ישמש כגינה ציבורית.

לגבי השטח הפרטי הפתוח יחולו הוראות אלה -

12.1.2.1. תאסר בניה מעל לפני הקרקע זולת: מבנה כניסה לחניון תת קרקעי ופירי אורור (כמסומן בתשריט) בקו אפס.

השפ"פ יהיה מגוון ללא מתקנים על קרקעיים שאינם קשורים לפיתוח השפ"פ ויתוחזק על-ידי מכבי.

כל הקשור בפיתוח השפ"פ יהיה באישור הועדה המקומית ויהיה תנאי לאכלוס הבנין.

12.1.2.2. תרשם זיקת הנאה לציבור בדבר זכות גישה ומעבר בשטח הפרטי הפתוח.

12.1.2.3. תותר בניה מתחת לפני הקרקע למטרות חניה, שירות ושירותי בריאות בהתאם לזכויות הבנייה כמפורט בטבלה שבסעיף 12.2.3.2 להלן.

12.2. קווי הבניין, גובהו וזכויות הבניה -

12.2.1. קווי הבנין -

כאמור בטבלה שלהלן, אך בכפוף לסעיף 12.1.2.1 לעיל ולמסומן בתשריט: מבנה כניסה לחניון ופירי אורור בשטח הגינה הציבורית בקו אפס, מטעת יציאה מהחניון, פירי אורור, מעקות, רצופים, מזרקות פתוח - בקו אפס.

דיום	צמון	מערב	מזרח	
0	0	0	0	מתחת מפלס 0.00
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	5	5	מעל מפלס 0.00

12.2.2 גובה אבסולוטי –

גובהו האבסולוטי של הבנין מעל מפלס הכניסה – 20.0 מ' (כולל מעקה בטיחות על גג הקומה הטכנית).

12.2.3 מספר הקומות, גובה כל קומה ושימושה –

12.2.3.1 **מפלס 0.00 ומעליו** - קומה במפלס 0.00 בגובה 3.90 מ' לשימוש כשטחים עיקריים, כשטחי שירות וכניסה לחניה, קומה במפלס 3.90 בגובה 3.90 מ' לשימוש כשטחים עיקריים וכשטחי שירות, קומה במפלס 7.80 בגובה 3.90 מ' לשימוש כשטחים עיקריים וכשטחי שירות, גג במפלס 11.70 ועליו חדרי מכוונות ובריכת אגירה למים עד לגובה 18.35 מ' (לא כולל מעקות) - והכל על-פי החלוקה בטבלה, סעיף 12.2.4 להלן.

12.2.3.2 **מתחת למפלס 0.00** - מרתף תחתון (-8.40) בגובה 3.60 מ' לשימוש כחניה וכשטחי שירות, מרתף עליון (-4.80) בגובה 4.80 מ' לשימוש כשטחים עיקריים, כשטחי שירות (לרבות מסעות לחניה) - והכל על-פי החלוקה בטבלה, סעיף 12.2.4 להלן.

12.2.4 זכויות הבניה –

שטחי הבניה הקיימים היום הינם לפי טבלת זכויות הבניה שלהלן. לא תותר תוספת בניה מעבר לקיים בפועל כדלקמן (מעוגל):

שטחי בניה מותרים							הקומה והמפלס בבנין	שטח המגרש ויעודו	
%	סה"כ	%	שטחי שירות		שטחים עיקריים	%		סה"כ שטח המגרש	
			חניה	שירות			3,289 מ"ר		
							השטח	היעוד	
93	3,073	93	2,559	514	----	----	-8.40	2,190	מגרש מיוחד
85	2,789	39		1,275	46	1,514	-4.80		
42	1,381	27		884	15	497	0.00		
39	1,267	17		546	22	721	3.90		
39	1,267	17		546	22	721	7.80		
3	106	3		106		----	11.70		
301	9,883	196		2,559	3,871	105	3,453	סה"כ	1,099

מאשרת

13. חניה -

- 13.1. החניה בבניין תהיה במרתף התחתון, מפלס 8.40-.
- 13.2. איכלוס הבנין יהיה בשלבים ויותנה במציאת פתרונות חניה על-פי תקן חניה של 238 מקומות חניה או לפי התקן שיהיה תקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- 13.3. שלביות איכלוס הבנין תהיה כדלקמן:
- 13.3.1. שלב א' - איכלוס שטחי בניה שלהם 118 מקומות חניה: במבנה - 65 מקומות חניה ועוד 23 מקומות חניה כפולים, בתחומי רח' הנצח- 30 מקומות חניה.
- 13.3.2. שלב ב' - יתרת שטחי הבניה לאיכלוס מותניים בביצוע פתרון חניה בתחום התע"ש וכפופים לאישור של התע"ש או פתרון אחר באישור הועדה המחוזית.
- 13.4. לא תהיה גישה לחניה למגרש מכיוון רחוב השופטים.

14. תכנית בינוי -

החלוקה הפנימית בכל קומה אינה מחייבת.

15. היתרי בניה -

תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חו"ד אקוסטית והטמעתה בתנאי ההיתר לנושא הכניסה והיציאה מהחניה, מותקנים טכניים, אורזר מרתפים ומתקני אשפה.

16. יחס לתכניות אחרות -

הוראות תכנית 210א, על תיקוניה, והוראות תכנית מפורטת מסי רש/631א, ככל שאינן סותרות הוראות תכנית זאת, יחולו עליה. במקרה של סתירה יגברו הוראות תכנית זו.

תאריך: 3.2.2003

1. שיון אדריכל בע"מ
רח' סוקולוב 32
ת.ד. 1947 ימת השניון
47119 טל 03-5406759

עורך התכנית

יוזם התכנית

משרד המגורים מחוז תל אביב
תוקן התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מס' 813/03
התנודו המתוודות לתכנון ולבניה החלטיה
ביום 9.9.03 לאחר את התכנית
18.1.03
10.2.03