



תאריך: 23.3.2022

מספר: 553-0285353

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
רמת השרון

א.נ.,

הנדון: תכנית - 553-0285353: תכנית מפורטת לחיזוק מבנים עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 - רש/3838

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 916 מיום 21.3.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית להתחדשות עירונית לחיזוק ועיבוי מבנים בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38, בעיר רמת השרון (בשטח העיר שמצפון לכביש 5).

מטרת התכנית להתאים את התמ"א למאפייני העיר, לרבות באמצעות עידוד ותמרוץ המסלול של הריסה ובבניה מחדש במקומות המתאימים. התכנית נבחנה במספר היבטים על מנת להביא ליישום מיטבי של הוראות התמ"א ומטרתה לחזק ומגון מבנים בעיר, הן בהיבט התחבורתי (היינו כמות יחידות הדיור הניתנת למימוש מכוח תמ"א 38, בהתאם ליכולת הנשיאה של הרשת התחבורתית הקיימת), אינטגרציה אל מול תכניות נוספות המקודמות בעיר, ובחינה כוללת של ההיבט האורבני בעיר, בחינה פרוגרמטית של מבנה הציבור, בחינה כלכלית לבחינת הוודאות הכלכלית למימוש ויישום התכנית. בסיומה של בדיקה זו נקבעה מכסה של 1,500 יחידות דיור הניתנות למימוש בכלל העיר.

התכנית מחלקת את העיר ל-9 מתחמי מימוש, אשר בכל אחד מהם נקבעה תוספת יח"ד האפשרית מכוח תכנית זו, אשר הוקצתה מכוח 1,500 יחידות הדיור. המכסה עבור כל אזור מימוש נקבעה בהתאם לאופי מרקם הבינוי הקיים, הבינוי בו ומגמות התכנון הצפויות. כך שהוועדה המקומית ביקשה ליתן תעדוף למתחמים מסויימים כגון מרכז העיר הוותיק, והצירים המכרזים של רחוב "סוקולוב" ורחוב "אוסישקין". כאשר מתחמים אחרים המאופיינים בבניה צמודת קרקע, או בעלי פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית במסגרת תכניות פינוי בינוי, נקבעו מכסות נמוכות יותר. בכל מתחם מימוש ניתן לממש את הוראות התמ"א בבחינת כל הקודם זוכה.

כמו כן, התכנית קובעת מנגנונים נוספים להגדלת מימוש מספר יח"ד מכוח התמ"א אשר כפופות לביצוע תועלות תחבורתיות.

תוקף התכנית הינו ל-5 שנים עם אפשרות להארכה על ידי הוועדה המחוזית, בכפוף לדיווח הוועדה המחוזית לנושא מימוש התכנית בפרק הזמן המצוין לעיל כנגד דו"ח תחבורה ציבורית ויוחלט אם להאריכה בהתאם לאחוזי המימוש.

התכנית אושרה בחודש יוני 2017.

הוועדה המקומית דנה בתכנית בישיבתה מתאריך 22.02.2022, והחליטה להמליץ בפני הוועדה המחוזית לבטל את פקיעת התכנית ולקבוע כי התכנית תפקע עם הגעה למיצוי תוספת 1,500 יח"ד הקבועות בה.

הוחלט:

הוועדה מחליטה להאריך את תוקף התכנית בשנתיים נוספות או עד למיצוי 1,500 יח"ד הקבועות, המוקדם מבניהם.

כמו כן, בהתאם לתשתית העובדתית שהונחה בפני הוועדה בנושאי פרוגרמה ותחבורה, יבוטלו מכסות יח"ד לכל מתחם, ותותר הוצאת היתרים ללא הגבלה בין המתחמים בכפוף למיצוי 1500 יח"ד או תום תוקף התוכנית המעודכן לפי המוקדם. ביתר הוראות התכנית לא יחול כל שינוי.

הוועדה קוראת לוועדה המקומית להגיש תכנית עדכנית להתחדשות עירונית אשר תעודד בהתאם למדיניות, התחדשות מתחמית ולא התחדשות מגרשית.

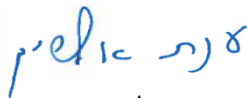
[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,



ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית