

הוראות התכנית

תכנית מס' 417-0463380

הארכת דרך להסדרת צומת התרנגול- רמות השבים שד/מק/68/290



מחוז

מרכז, תל-אביב

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, תע"ש השרון

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/10/2017

להפקיד את התכנית

05/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מאפשרת פיתוח דרכים במערב רמות השבים וגישה לשכונת התרנגול, בהתבסס על תוואי קיים אשר שרת במהלך השנים את תנועת כלי הרכב, בוטל סטטוטורית בתכניות קודמות. כעת הוחלט לשוב ולהסדירו כדי לייעל את תנועת כלי הרכב במרחב, על מנת לאפשר נגישות בין רמות השבים לשכונת התרנגול. התכנית תואמת לעקרונות תכנית המתאר החדשה של כפר רמות השבים. לתכנית זו ישנה תכנית משלימה לביטול הדרך המאושרת סטטוטורית בציר מזרח-מערב שמספרה 417-0480749 ונמצאת בתחום מחוז מרכז.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הארכת דרך להסדרת צומת התרנגול- רמות השבים שד/מק/290/68	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-0463380	מספר התכנית	
5.505 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	דרום השרון, תע"ש השרון
	קואורדינאטה X	188150
	קואורדינאטה Y	674300

1.5.2 תיאור מקום
בתחום הועדה המשותפת כפי שנקבע בצו התכנון והבנייה (ועדה מקומית משותפת לתכנון מתחם תע"ש השרון) למחוזות תל אביב והמרכז התשנ"ד 1994.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות: רמות השבים

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה התרנגול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6453	מוסדר	חלק		1, 27
6560	מוסדר	חלק		48
6589	מוסדר	חלק		9

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
הר/290/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/290/10 ממשיכות לחול.	0		15/04/1970
הר/290/10/ד	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית הר/290/10/ד ממשיכות לחול.	3729	1242	25/12/1989



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איריס ענבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		איריס ענבר		תשריט מצב מוצע	לא
קומפילציה	רקע	1: 500	1	05/06/2018	איריס ענבר	05/06/2018	תצרף תכניות	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/05/2018	דוד בז'רנו	05/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/06/2018	איריס ענבר	11/06/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית לתכנון ולבנייה דרום השרון	כפר מל"ל (1)			03-9000562	03-9000569	
	פרטי			ועד מקומי רמות השבים	רמות השבים (2)	בית העם)	34	09-7426255	09-7604192	vaadrh@ramot-hashavim.org

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 200.

(2) כתובת: ת.ד. 3457.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ועד מקומי רמות השבים	רמות השבים (1)	בית העם)	34	09-7426255	09-7604192	vaadrh@ramot-hashavim.org

(1) כתובת: ת.ד. 3457.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	02-5456163	
בעלות רשות מקומית				מ.א. דרום השרון	כפר מל"ל (1)			03-9000562	03-9000569	

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רון ברקאי			רמות השבים	דרך הסולטן				ronenbarkai@gmail.com
בעלים		אלון חן			רמות השבים	דרך הסולטן				henalon@netvision.net.il
בעלים		אביחי סטולרו			רמות השבים	דרך הסולטן				avichay@as-holdings.com
בעלים		קרן סטולרו			רמות השבים	דרך הסולטן				gsk@netvision.net.il
בעלים		אייל שופט			רמות השבים	דרך הסולטן		09-7410162		shofet.mali@gmail.com
בעלים		מלכה שופט			רמות השבים	דרך הסולטן		09-7410162		shofet.mali@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים שונים: שופט אביגיל 561107, ברקאי יעקב 339288, ברקאי רבקה 352303 (1) כתובת: ת.ד. 200.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלות ובינוי ערים	עורך ראשי	איריס ענבר	31132	ענבר שמיר אדריכלות בע"מ	משמר העמק	משמר העמק		04-9896017	04-9898920	inbar.iris@gmail.com
מתכנן תנועה וכבישים	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	מודיעין-מכבים-רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
	מודד	עירית פנקס	780		גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

הארכת דרך להסדרת מערך דרכים מצומת התרנגול כגישה לשכונת התרנגול

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הסדרת מערך דרכים על בסיס תכנון מפורט.

- הרחבת דרכי גישה והארכת דרכים - סעיף 62א (א) 2

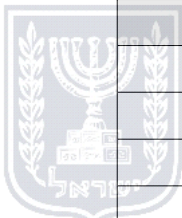
תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי ב'	4,505	81.84
דרך קיימת ו/או מאושרת	1,000	18.17
סה"כ	5,505	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,000.08	18.17
דרך מוצעת	4,504.81	81.83
סה"כ	5,504.88	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרכים בהתאם לתקנות התעבורה ולתכנית הר/10/290: דרכים, חניות ומפרכי חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, סככות המתנה לרכב ציבורי, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, הקמת מתקני דרך והצבת מתקני אשפה - בכפוף לתכנית פיתוח לדרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. הפיתוח והבניה בתחומי הדרך יהיו אך ורק בהתאם לנספח התנועה. (כולל בין היתר שינוי ברוחב מיסעה ו/או בהסדרי תנועה בצומת).
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרכים בהתאם לתקנות התעבורה ולתכנית הר/10/290: דרכים, חניות ומפרכי חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, סככות המתנה לרכב ציבורי, מדרכות ומעברים להולכי רגל.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח אין להקים על קרקע שהיא מקום לדרך כל בניין או לבצע בה כל עבודה למעט עבודות הקשורות לסלילת הדרך, אחזקתה, תיקונה, או עבודות הקשורות באספקת שירותי תשתית. מעבר קווי תשתית עילית ותת-קרקעית בכפוף לדיני התעבורה, הקמת מתקני דרך והצבת מתקני אשפה - בכפוף לתכנית פיתוח לדרך. לאחר השלמת התשתיות הציבוריות בדרכים - לא יונח בתוך דרך כל צינור מים, ביוב, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מעל או מתחת לפני הדרך, אלא אם נתקבל רשיון לכך מאת אדם שהוסמך ע"י הרשות המקומית. א. חתך של רצועת הליכה נטו ברוחב שלא יפחת מ- 2 מ' ב. פיתוח רצועת הליכה ונטיעות, בהתאם למסמך המדיניות לנטיעת עצים של הוועדה המחוזית תל אביב. ג. יש לבחור בחומרים ובאלמנטי חיבור שיתאימו לאופי הכפרי של המרחב ויהיו באותו המפלס ככל הניתן. הפיתוח והבניה בתחומי הדרך יהיו אך ורק בהתאם לנספח התנועה. (כולל בין היתר שינוי ברוחב מיסעה ו/או בהסדרי תנועה בצומת).
ב	תנועה הסדרי התנועה בזכות הדרך ייקבעו ע"י הרשות המקומית ורשות התמרור מעת לעת, בהתאם לצרכים המשתנים ועומסי התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. כל עוד המקטע המזרחי של דרך שרת (בין דרך הסולטן ובין כביש הגישה לבית העלמין של גבעת חן) לא בוטל, ייעשה שימוש בדרך המוצעת בתכנית זו אך ורק כל עוד לא נעשה שימוש במקטע האמור.
- ב. אישור רשות תמרור מוסמכת להסדרי התנועה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

עם אישור התכנית, ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל שטח התכנית, אשר יאושר כחוק ע"י הועדה המקומית.

6.3**היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ועל פי כל דין.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יופקעו על ידי הועדה המקומית הרלוונטית לאותה עת (כיום ועדה מקומית דרום השרון) ויירשמו על שם הרשות המקומית הרלוונטית לאותה עת ובהתאם לכל דין.

6.5**תשתיות**

בכפוף להוראות כל דין, העברת קווי חשמל, תקשורת ושרותים עיליים ותת קרקעיים אחרים בתחום תכנית זו תותר לפי תכניות מאושרות ע"י הועדה המקומית, מהנדס הרשות המקומית והרשות המוסמכת לכך.

כל קווי השירותים העירוניים יועברו ברובם בתחום התוואי של הדרכים והשבילים. כל קווי השירותים העירוניים החדשים ו/או המחודשים יהיו תת-קרקעיים ויעברו בתחומי דרכים, מדרכות, שטחים מרוצפים, גינות, שבילים וכו', ובאופן שלא יהוו מטרד בטיחותי או עיצובי. בעת חציית דרכים לצורך הנחת תשתיות חשמל, תקשורת וטל"כ תהא חובה להניחם בצנרת קשיחה בלבד.

לא תותר הקמת רשת חשמל עילית חדשה בתחום התכנית.

ניקוז: תנאי לקבלת היתר בנייה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית.

6.6**חשמל**

תשתיות חשמל יוכנו לפי דרישות חברת החשמל.

כל קווי החשמל הציבוריים החדשים ו/או המחודשים יועברו ברשת תת-קרקעית בתחומי דרכים ושטחים ציבוריים. איתור עמודי חשמל וארונות סעף ייקבעו בתשריט פיתוח באישור הועדה.

א. לא תותרנה תחנות השנאה חדשות על עמודים בתחומי תכנית זו.

ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, למעט היתר סלילה ופיתוח תשתית

ג. תחנות השנאה: מיקום תחנות ההשנאה ייעשה בתאום עם חברת החשמל.



חשמל	6.6
	<p>ד. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה למעט סלילת דרכים בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>ג. 1. מרחקי בניה מהתיל החיצוני / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף ----- 3 מ' מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד ----- 5 מ' מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה ----- 2 מ' מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) --- 2 מ' מ' ה. כבלי חשמל מתח נמוך ----- 0.5 מ' מ' ו. כבלי חשמל מתח גבוה ----- 3 מ' מ' ז. כבלי חשמל מתח עליון ----- בתאום עם חברת חשמל ח. ארון רשת ----- 1 מ' מ' ט. שנאי על עמוד ----- 3 מ' מ'</p> <p>ג. 2. מרחקי בניה מציר קו החשמל:</p> <p>י. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו ----- 20 מ' מ' יא. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו ----- 35 מ' מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006).</p>
	<p>6.7 פסולת בניין</p> <p>א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת - אצירה, טיפול וסילוק - שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.</p> <p>ד. לא יינתן היתר בנייה ו/או פיתוח אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> <p>כל עודפי העפר מפיתוח הדרכים יטופלו בתחום התכנית.</p> <p>עודפי עפר אשר לא יימצא להם פתרון בתחום התכנית יפנו לאתר שפיכת עודפי עפר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
	<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>על תאי שטח בהם קיימים עצים הבוגרים בתכנית מדידה כרקע לבינוי לביצוע ו/או כרקע לבקשה להיתר בנייה יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מאישור התכנית

