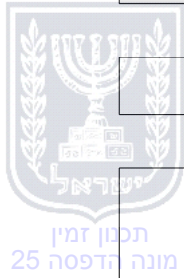


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0344051

צומת ראשונים, רמת השרון



תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/04/2016

להפקיד את התכנית

29/10/2018

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

המתחם ממוקם בצומת רח' ראשונים ורח' סוקולוב. במיקום מרכזי בכניסה הדרומית לרמת השרון, ובאזור מוטת תח"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

התכנית מציעה מבנה ייחודי בכניסה לעיר. הן בנוכחותו הפיזית כ"שער" כניסה ייצוגי לעיר, והן במהותו התפקודית: מבנה המערב שימושים, הכולל מגורים ביח"ד קטנות עם דיור להשכרה, מסחר, שטחי תעסוקה ואף שטח ציבורי.

תכנית זו באה לענות על צורך קיים ברמת השרון ביח"ד קטנות ברות השגה, בכדי לענות על הביקוש הרב מצד אוכלוסיה צעירה של בני העיר, יחידים וזוגות צעירים, כמו גם אוכלוסיה מבוגרת, המבקשים להתגורר בעיר. התכנית מייעדת שימושי מסחר תומכי פארק, שטחי ציבור ומגורים על דרך ראשונים, בגבול שבין השטח העירוני הבנוי לבין השטחים הפתוחים או הפארק העירוני העתידי בכניסה לעיר.

עיקרי התכנית:

1. שינוי ייעודי הקרקע.
2. עירוב שימושים הכולל שטחי מסחר תומך פארק, משרדים, שטחי ציבור ומגורים: 88 יח"ד בתמהיל מגורים הכולל דירות קטנות ודיור להשכרה ארוכת טווח 10-20 שנה. שילוב שטחי ציבור במבנה בהיקף של 150 מ"ר. מסחר תומך פארק בהיקף של 1,000 מ"ר עיקרי בקומות הקרקע והגלריה. חללי תעסוקה בהיקף של 300 מ"ר עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

צומת ראשונים, רמת השרון

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

553-0344051

מספר התכנית

6.592 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית



לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכניתהאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

רמת השרון

קואורדינאטה X

184722

קואורדינאטה Y

671640

1.5.2 תיאור מקום

צומת ראשונים, כניסה לעיר רמת השרון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - חלק מתחום הרשות: רמת השרון

נפה

תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת השרון	דרך ראשונים		

שכונה

נווה רסקו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6614	מוסדר	חלק	450	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 5	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	6077	2592	15/04/2010
רש/ 1077	החלפה		6709	1909	05/12/2013
רש/ 210 / א	החלפה		1708		18/03/1971
רש/ 685	החלפה		4037	4485	03/09/1992
רש/ 781	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 781. הוראות תכנית רש/ 781 תחולנה על תכנית זו.	4736	2671	11/03/1999



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				אורי מזור			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אורי מזור		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 500	1	26/07/2018	אורי מזור	26/07/2018	מחייב לעניין קווי בניין וגובה הבינוי.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 250	1	07/10/2018	עודד לנדאו	11/10/2018	טבלת איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	5	10/05/2018	ניסים פינס	11/07/2018	נספח שמירה על עצים בוגרים - פרשה מילולית: טבלאות והנחיות	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	11/07/2018	ניסים פינס	11/07/2018	נספח עצים בוגרים - גיליון	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	17/10/2018	חורחה פקטור	18/10/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/07/2015	אורי מזור	18/08/2015		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

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
	פרטי	שלמה אליהו			רמת השרון	התלמים	11			shlomo@gnr.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלמה אליהו			רמת השרון	התלמים	11			shlomo@gnr.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אורי מזור	00112984	אדם מזור-אלי פירשט אדריכלים	תל אביב-יפו	אלון יגאל	67	03-5628022	03-5628022	arch@mazor-first.com
	יועץ תחבורה	חורחה פקטור	34639	חורחה פקטור הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	בני ברק	מצדה	7	03-7404130	03-7404133	office@fctr.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יצחק אברבוך	461	חברת אברבוך י.ת. בע"מ	תל אביב- יפו	דיזנגוף	190	03-5235891	03-5226791	
	שמאי	עודד לנדאו	1899		תל אביב- יפו	חנקין	7			oded.landau@gmail.com
	אגרונום	ניסים פינס		אגרו-אפ	בית חנן	(1)		03-9675499	03-9504388	nissim@agro-up.net

(1) כתובת : ת.ד. 131.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה שער לעיר רמת השרון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

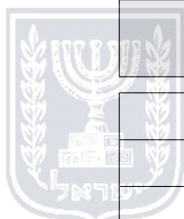
עיקרי התכנית:

- א. שינוי ייעודי הקרקע מדרך, מסחר ושטח ציבורי פתוח לדרך, מגורים ומסחר, ושטחים פתוחים..
- ב. קביעת הנחיות בדבר הקצאת שטחי ציבור בשטח המבנה..
- ג. שינוי קווי בנין.
- ד. קביעת חניה תת קרקעית.
- ה. קביעת זיקת הנאה למעבר רגלי.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי ולהשתלבות במרקם.
- ח. קביעת הוראות בדבר סטייה ניכרת.
- ט. קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים בתחום התכנית.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4 - 6
מגורים ומסחר	3
שטחים פתוחים	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ומסחר	3
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	1
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	5, 6
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים ומסחר	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	3
להריסה	מגורים ומסחר	3
להריסה	שטחים פתוחים	2
קו בנין עילי	מגורים ומסחר	3
קו חשמל מתח נמוך	דרך מאושרת	5, 4
קו חשמל מתח נמוך	שטחים פתוחים	2

3.2 טבלת שטחים

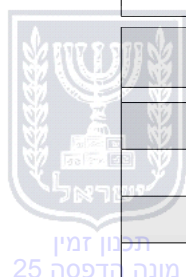
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,888	59.21
מסחר	1,950	29.70
שטח ציבורי פתוח	728	11.09
סה"כ	6,566	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,903.85	59.21
מגורים ומסחר	1,957.71	29.70
שטחים פתוחים	731.15	11.09
סה"כ	6,592.71	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	א. מסחר תומך פארק בקומת הקרקע והגלריה. ב. מגורים - כולל דירות להשכרה. ג. חנייה ודרכי גישה. ד. הקצאת שטח בנוי לצרכי ציבור. ה. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים. ו. שטחים משותפים לרווחת הדיירים (להלן: שטחי רווחה), כגון: מכוני כושר ובריאות, בריכת שחייה וכיוב', לשרות הדיירים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה המאפשר גלריה ושתי קומות מרתף. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים נטו. 3. גובה קומת קרקע לא יעלה על 7 מטרים נטו. 4. בקומת הקרקע יותרו שימושי: מסחר, שטח לצרכי ציבור ושטחים משותפים לרווחת הדיירים. 5. קווי בנין כמסומן בתשריט. 6. מתקנים טכניים - קולטי שמש ודודי מים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבנין או יוסתרו ב-3 צדיים. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בנייה. אלמנטים המוצעים לחזית ישולבו כחלק אינטגרלי של החזית המעוצבת. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.
ב	דרכים וחניות 1. מיקום הכניסה לחניה תת"ק כמסומן בנספח התנועה. 2. החניה למגורים תהא תת קרקעית בתחום תא השטח בתקן של 0.5 מקום חנייה לכל יח"ד. 3. החניה למסחר - אפשר שתהיה עילית בחלקה. פריקה וטעינה על בסיס חניות לאורך דרך ראשונים. בסה"כ יוקצו כ- 20 מקומות חנייה לצרכי המסחר והתעסוקה. 4. מקומות החנייה למגורים ולמסחר לא יוצמדו וינוהלו על ידי חברת הניהול. 5. חניה לשטח ציבורי - על בסיס דרך הראשונים, לאורכה. 6. במסגרת שטחי המרתפים ייכלל חניון תת קרקעי לאופניים שיכלול 150 מקומות חנייה. 7. תכנית המרתפים התת קרקעיים תותיר לפחות 15% שטחים פנויים בתת קרקע עבור חלחול והחדרת מי נגר (תמא 4/ב/34). 8. גובה המילוי מעל תקרת החניונים יהא באופן שיאפשר נטיעת צמחייה על מצע מנותק ואחזקתה לאורך שנים, אשר תפורט בתכנית הפיתוח ובבקשה להיתר בנייה. כל בקשה להיתר תכלול תכנית גינון ופיתוח אשר תפרט, בין השאר, גם גינון, ע"ג מצע מנותק, על פי הצורך, כמוזכר לעיל.
ג	הוראות בניוי 1. תמהיל מגורים ודיור להשכרה: א. 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד בתמהיל דיור מגוון; מתוכן 20% מיח"ד להשכרה לטווח של 10 שנים.

4.1	מגורים ומסחר
	ב. תתאפשר תוספת של 22 יח"ד בשטח ממוצע של 57 מ"ר ליח"ד, ובלבד שכלל 22 היחיד הנוספות תהיינה להשכרה למשך 20 שנה (סך השטחים בטבלה 5 משקפים את שטחי סה"כ 88 יח"ד). ג. כל יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות, עד 75 מ"ר. חריגה משטח דירה מקסימלי תהווה סטייה ניכרת. 2. בקומת הקרקע והגלריה ישולבו שטחים לצרכי ציבור כמפורט בטבלה 5. שטחי הציבור ישמשו לטובת חברה, קהילה ורווחה; השימוש יקבע ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בנייה. הבקשה להיתר בניה תכלול את השטח הציבורי. תנאי לאיכלוס המבנה יהיה מסירתו לעירייה. 3. קומת הקרקע בעיקרה שימושים מסחריים, עם חזית מסחרית הפונה לרח' הראשונים, בקומה גבוהה שניתן לכלול במסגרתה גלריה. 4. חללי תעסוקה בהיקפים המופיעים בטבלה 5, יתאפשרו במסגרת קומת הגלריה או בכל מפלס אחר; חללי התעסוקה לא ישוייכו ליח"ד.
ד	עיצוב פיתוח ובינוי 1. קווי בנין כמסומן בתשריט: א. קו בניין "0" בחזית הדרומית והמערבית בכלל המפלסים. ב. קו בניין בחזית רח' ראשונים: "0" במפלסים העיליים; 1.5 מ' במפלס הרחוב. ג. חזית מזרחית, הפונה לשכונת נווה רסקו בקו בנין של 8 מ' במפלס הקרקע, הגלריה וקומות 1,2 ("קו בניין עילי א"י" בתשריט ובנספח הבינוי); מעליהן, יתר המפלסים בנסיגה של 4 מ' נוספים ("קו בניין עילי ב"י", שם); כמו כן, תכסית קומת הגג, בנסיגה נוספת של 8 מ' ("קו בניין עילי ג"י") לא תעלה על 50% מהתכסית המתאפשרת בתחום קווי הבניין המקסימליים. 2. במסגרת היתר הבנייה יינתן דגש בין היתר גם על פתרון יוצא דופן- איקון אדריכלי, שיהווה יצוג הולם לכניסה ראשית לעיר. 3. במפלס הקרקע יתוכנן מעבר נגיש להולכי רגל בכיוון צפון-דרום, אשר יאפשר מעבר בין רחוב הראשונים אל השטח הפתוח מדרום. רוחב המעבר לא יפחת מ- 3 מ' וגובהו יהיה זהה לגובה קומת הקרקע ובכל אופן לא יפחת מ- 4 מ'. על המעבר יחולו הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה).
ה	מסחר 1. ימוקם בקומת הקרקע (קומה גבוהה המאפשרת גלריה במסגרתה) ויפנה - לדרך הראשונים-תתאפשר גם הפניית חזית מסחרית לדרום לשטח הפתוח. 2. על תחום זיקת ההנאה, לאורך החלק הצפוני של תא השטח יחולו הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה). הפיתוח באזור זה ובכלל זה: ריצוף, מפלסים, וכדומה יתוכנן באופן המשתלב במרחב הציבורי בתא שטח 6, ויהווה חלק רציף ובלתי נפרד ממנו.
ו	מרתפים 1. שני מפלסי מרתף; 2. 15% מתכסית המגרש לפחות, יוותרו פנויים בתת קרקע עבור חלחול והחדרת מי נגר (בהתאם



מגורים ומסחר	4.1
להנחיות תמ"א 4/ב/34.	
זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. בחלקו הצפוני של תא שטח 3, בייעוד מגורים ומסחר, תקבע זיקת הנאה למעבר הולכי רגל עד לחזית קומת הקרקע, כפי שיתוכנן לבנייה בפועל (קו בניין 1.5 מ'); ולפי הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה). 2. במפלס הקרקע, בתא שטח 3, יתוכנן מעבר נגיש עבור הולכי רגל בכיוון צפון-דרום, ויאפשר מעבר בין רחוב הראשונים לשטח הפתוח מדרום, בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ד.4). תתאפשר זיקת הנאה למעבר רגלי בתחום זה, כפי שיתוכנן לבנייה בפועל, ולכל הפחות ברוחב של 4 מ', ובגובה קומת הקרקע, באופן שלא יפחת מ- 4 מ'; ולפי הוראות סעיף 6.2 (זיקת הנאה).	ז
שטחים פתוחים	4.2
שימושים א. שטח טבעי, חורשות, נטיעות עצים, גינון, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים. ב. מתקני משחקים, מתקני ספורט פתוחים שאינם כוללים בינוי, פעילות פנאי ונופש. ג. ריהוט רחוב, תאורה, מערכות השקיה, אלמנטי מים הקשורים לניהול נגר, אלמנטי הצללה וכיו"ב.	4.2.1
הוראות עיצוב פיתוח ובינוי 1. השצ"פ יפותח כמרחב פתוח ההולם את מיקומו ככניסה ראשית לעיר. 2. תכנית פיתוח תאושר בנפרד ע"י הועדה המקומית. 3. שימושים אסורים - לא תותר הקמה של קיוסקים, דוכנים ושלטים מסחריים. 4. לא יותר בינוי בתחום השצ"פ למעט בינוי נלווה לשימוש, כגון: ריהוט גן, מתקני משחקים, וכד'. 5. השצ"פ המזרחי בתכנית יוקצה לצורך שביל ציבורי ויאפשר נגישות ומעבר של הציבור אל הפארק (העתיד) מדרום לתחום התכנית.	4.2.2 א
דרך מאושרת	4.3
שימושים כהגדרתה בחוק.	4.3.1
הוראות דרכים תנועה ו/או חניה כהגדרתה בחוק.	4.3.2 א

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי				
													הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים ומסחר	מגורים	3	1950	5680 (1)	2272 (2)	3880	12888	661	88	7	2	0	8 (3)	0	0 (4)	1056 (5)
מגורים ומסחר	מסחר	3	1950	1000	400		1400	72								
מגורים ומסחר	תעסוקה	3	1950	300			300	15								
מגורים ומסחר	מבנים ומוסדות ציבור	3	1950	150			150	8								
מגורים ומסחר	<סך הכל>	3	1950	7130	2672	3880	14738	756	88	7	2	0	8 (3)	0	0 (6)	1056

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

גודל מגרש בתא שטח 3 - הינו שטח אנליטי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי עבור 88 יח"ד: 66 יח"ד בגודל ממוצע של 67 מ"ר ליח"ד ועוד 22 יח"ד בשטח ממוצע של 57 מ"ר ליח"ד.

(2) שטחי המיגון יהיו במסגרת ממ"קים, ושטחים אלו יתווספו לסך שטחי השירות, כפי שמופיעים בטבלה, ובכל מקרה ע"פ תקנות חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1982.

(3) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי: 8 מ' - בקומת הקרקע, הגלריה וקומות 1,2 (קו בניין עילי א'); 12 מ' - בקומות 3,4,5 (קו בניין עילי ב'); 20 מ' - בקומת הגג (קו בניין עילי ג') שהנסיגה בקומה אחרונה תהווה כמחצית משטח הקומה המלאה. קו הבניין בתת הקרקע - אפס..

(4) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

(5) מחושב ע"פ 12 מ"ר ממוצע ליח"ד. שטח נוסף למרפסת, מעל 14 מ"ר ליח"ד, יחשב שטח עיקרי.

(6) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי..

6. הוראות נוספות**6.1****תכנית בינוי**

נספח הבינוי בקנה המידה 1: 500 , מחייב מהבחירות הבאות :

- א. גובה מקסימלי של בנינים ואו מספר קומות כפי שמסומן בנספח הבינוי ובהוראות התכנית.
- ב. קווי בנין מקסימליים כמסומן בתשריט, בהוראות התכנית ובנספח הבינוי.
- ג. דירוג המבנה - בהתאם לקווי הבניין המפורטים בתשריט ובסעיף 4.1.2 ד'.

6.2**זיקת הנאה****סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי**

השטחים המצויינים בתשריט ובהוראות התכנית כ"זיקת הנאה למעבר רגלי" מיועדים לשימוש הציבור. מידותיהם ומיקום המדוייקים ייקבעו לעת היתר בניה. להבטחת האמור לעיל, תירשם הערה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. שטחים אלו יפותחו כחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

6.3**איכות הסביבה****1. כללי**

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.

2. רעש

- א. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש כמתואר בד"ן.
- ב. רמות הרעש הגבוליות המותרות באתר תהיינה לפי הקריטריונים לרעש דרכים שקבעה הוועדה הבינמשרדית לקביעת תקני רעש כבישים (פברואר 1999).

3. קרינה

יובטח כי רמות הקרינה האלקטרומגנטית, העלולה להיפלט ממתקני שידור מרכזיים ו/או מתקני חשמל מרכזיים, לא יחרגו מהמותר ויהיו תואמים את התקנות והקריטריונים הקיימים.

4. איכות אוויר

ידרשו פתרונות תכנוניים, והתקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של חומרים מזהמים וריחות מכל מקור שהוא, ועמידה בתקנים ובהוראות החוק.

5. פסולת

א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.

ב. פינוי האשפה יהיה לאתר אשפה מוסדר, וסידורי הסילוק יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, כחלק ממתן היתר הבניה .

ג. לא ינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה.

ד. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת מתאימה באופן שיאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למיחזור.

6.3

איכות הסביבה

6. טיפול בפסולת יבשה

א. פינוי פסולת יבשה- לא יינתן היתר הריסה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה.

ב. כל היתר לבנייה, שפסולת הבניין שתיווצר מבצועה תעלה על 250 טון, ובכפוף להחלטת הרשות המקומית, יכלול הנחיות בדבר מחזור בהיקף של 20% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת מיחזור פסולת הבניין כולה או מקצתה, מנימוקים שיירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד לאיכות הסביבה.

7. עבודות עפר

א. לפני תחילת פיתוח השטח, תוגש תכנית מיקום והיקף עבודות עפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי האחסון. כמו כן, תוכן תכנית למניעת ניזקי סחף קרקע, מניעת נזק למי תהום, תוך מניעת נזקים לחי ולצומח.

ב. תבוצע תכנית למיחזור אבן/פסולת בניין ע"י גריסתה לשימוש חוזר.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1. כללי

היתר בניה לבנין בשלמותו או לחלקים ממנו, יותנה, בין השאר בתנאים הבאים:

א. אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי ונוף לכל שטח התכנית.

ב. בכל בקשה להיתר בנייה, יסומנו העצים לשימור, העצים להעתקה ומיקומם החדש, בהתאם לנספחי שמירה על עצים ותיקים של תכנית זו.

ג. אישור מכון תקינה מוסמך על התאמת הבקשה להוראות ת.י. 5281 על תיקוניו, עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

2. עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי

א. תכנית עיצוב אדריכלי ונופי תוגש לאישור הוועדה המקומית, טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, בהתאם, בין השאר, להנחיות מרחביות עירוניות תקפות לעת הוצאת היתר.

ב. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח שתוצג לוועדה המקומית תכלול תכנון תלת מימדי של הפרויקט.

ג. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לפיתוח בגבולות התכנית כולל התייחסות תכנונית לדרך ראשונים, לשצ"פ הצמוד ממערב, ולשטח הפתוח מדרום - עפ"י ההנחיות המרחביות התקפות ועפ"י תכניות תקפות מפורטות גובלות או לחילופין אם טרם אושרו עד למועד הגשת תכנית הפיתוח, חתכי רחוב מפורטים (כולל תחום הקולונדות) והגדרות סוגי הריצוף של רחבות, מדרכות, ושבילים, אבני שפה, אבני גן, פרטים סטנדרטיים לקירות תומכים ולגדרות, פרטים סטנדרטיים לשילוב ארונות ופילרים בקירות/גדרות גובלים, סוגי העצים, שיחים, סוג ומיקום עמודי התאורה, רמזורים ושילוט רחוב, אפיון פרטי ריהוט רחוב וגן כולל פירוט מפלסים ומידות לני"ל.

3. דרכים וחניות

א. תנאי למתן היתר בנייה- הבטחת אמצעים לבטיחות באתר וסביבתו, בפרט לעת ביצוע עבודות המיסעות מתחת לדרך המאושרת, הקצבת זמן לעבודות והבטחה להחזרת השטח למצבו הקודם. - כל זאת בתיאום ובאישור עם הרשות המקומית.

ב. תנאי להיתר בניה הינו הצגת תכנית בינוי מפורטת לחניונים.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

4. נגישות

תנאי למתן היתר בנייה הינו עמידה בדרישות מתן נגישות לאנשים עם מוגבלויות בהתאם לדין.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

תנאים למתן היתרי בנייה - אישורים נדרשים:

1. בטיחות טיסה:

א. תנאי להיתר בנייה למבנה שגובהו הכולל 30 מ' מעל פני השטח ומעלה, הינו תיאום רשות התעופה האזרחית.

ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 35 מ' מעל פני השטח בזמן הבנייה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

2. אישור משרד הבריאות - תכניות הנדסיות של מים וביוב.

א. תוכניות מפורטות יוגשו לאישור משרד הבריאות בשלב היתר הבנייה.

ב. תכנית אספקת מים שתכלול: תקני המים העירוניים, קווי המים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, חלוקה למתחמים לביצוע, התקנת מזח"ים בנקודות נדרשות, הכנה לברז דיגום בשוחות הביקורת של קווים ראשיים ובכניסה לכל מבנה, תכנון המערכת "בלולאות" זרימה סגורות, תכנון לפי מהירות זרימה 6 מינימלית של 0.3 מטר לשניה בקווים, הבטחת נושא ההפלרה וההכלרה לרבות הכנה להכלרה אפשרית ברשת בנקודות שונות.

ג. תכנית מערכת ביוב ותיעול שתכלול: סוג הצינורות וקוטרים, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, תחנות שאיבה, כמויות וזרימות צפויות בזמני שפל ושיא, דרגת מילוי הקווים, מתקני טיפול והיחס בין קווי הביוב והתיעול לקווי המים בתכנית.

3. איכות הסביבה - לכל בקשה להיתר בנייה יצורפו בין היתר המסמכים הבאים או התייחסות לנושאים המפורטים להלן, ככל שהדבר נדרש לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו (הבדיקה תיעשה בהתאם לעקרונות והנחיות שפורטו בסעיף 6.3 לעיל).

א. המבנים והמרחבים הפתוחים בין הבניינים יתוכננו לעמידה בת"י 5281 ואו בכל תקן "בניה ירוקה" שיהיה בתוקף ביום הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לא ינתן היתר בניה בשטח המגרש, אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אשפה בשטח המגרש ויסומן בבקשה להיתר הבניה.

4. אישור רשות העתיקות

א. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהייה הועדה המקומית רשאית להיתר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ב. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.6

תנועה

1. שינויים מאושרים כחוק בהסדרי התנועה בנספח התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית.



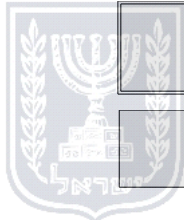
6.6	תנועה
	2. חניה 2.א. תקן החניה לרכב יהיה עד 0.5 ליח"ד (תקן מקסימלי); יוקצו 20 חניות עבור המסחר; חנייה תת"ק לאופניים 150 מקומות חנייה. 2.ב. לא תותר הצמדת חניה; החניות לא יוצמדו ליח"ד, לתעסוקה ו/או למסחר, וינהלו על ידי החברה המנהלת את הפרויקט. 2.ג. יש להבטיח בכל שלב בניה אספקת מקומות חניה על פי תקן החניה. 2.ד. תכנית העיצוב האדריכלי שתובא לאישור ועדה מקומית תגדיר כניסות ויציאות מחניונים לכלי רכב, צורת השתלבות במערכת הכוללת וסוג גימור המיסעות למיניהן.

6.7	תשתיות
	לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, מילוי וכל עבודה אחרת למטרות פיתוח הקפיות מבלי להתחשב בגבולות המגרש/התכנית בטרם הוחל בעבודת ביצוע הפרויקט וזאת מבלי לפגוע בזכות קיימת של בעל הקרקע. 1. ביוב א. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית של הביוב. ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף מרכזי יהיו בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים. 2. ניקוז א. הניקוז יעשה בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י מהנדסת הועדה המקומית. ב. מערכת הניקוז תהיה תת קרקעית ופנימית ותתחבר למערכת הניקוז העירונית. ג. לרשות המקומית, או מי שיפעל מטעמה או הרשאתה אפשרות לבצע עבודות חפירה, הנחת צינורות ומילוי בכל קרקע, ציבורית או פרטית, וכן תהיה להם זכות הגישה לכל קרקע כאמור, לשם ביצוע עבודות אחזקה ותיקונים בצנרת הניקוז. ד. פרט לזכויות המפורשות בפסקה ג דלעיל, לא יקנו הוראות אלו לרשות המקומית, שום זכות נוספת לגבי קרקע כלשהיא, אשר הונחה בה צנרת ניקוז ולא יגרעו מכל זכות קיימת של בעלי הזכויות בקרקע כאמור, לרבות זכויות הבניה והשימוש בה. ה. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים, אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים (כגון חצץ, חלוקים וכו'). 3. חשמל : א. מערכת החשמל: מתח גבוה, מתח נמוך וחיבור החשמל למבנים יהיו ברשת תת קרקעית. ב. התקנת ארונות תשתית וחדרי טרנספורמציה עבור מגרשי המגורים תעשה בתחום המגרשים. 4. תקשורת : קווי תקשורת למיניהם, טלפון טל"כ וכו' יהיו תת קרקעיים בלבד ויונחו על פי התקנים המאושרים.

6.8	הוראות בזמן בניה
	בכל שלב ניתן יהיה לבצע דרכי גישה זמניות להבטחת גישה ועמידה בדרישות רכב חרום

6.8 הוראות בזמן בניה ואספקה.	6.8
6.9 הריסות ופינויים א. תנאי למתן היתר בניה הוא הריסה ו/או פינוי המבנים, המתקנים ופסולת הבנין כמסומן בתשריט בהתאם לדין. ב. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר בהתאם לדין. ג. פינוי עודפי עפר - לפני תחילת פיתוח השטח, תוגש תכנית מיקום והיקף עבודות עפר, אופן סילוק עודפי העפר והסדרת שטחי האחסון, אם הללו ידרשו. ד. יובטח פתרון מיטבי לתנועת הולכי רגל וכלי רכב במהלך העבודות - לשיקול דעת מהנדס/ת העיר.	6.9
6.10 איחוד וחלוקה איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים. השטחים הציבוריים המסומנים במגרשים 1,2,4,5 ו-6 ירשמו ע"י עיריית רמת השרון בדרך של רישום איחוד וחלוקה.	6.10
6.11 הוצאות הכנת תוכנית הוצאות עריכת התכנית לרבות מדידות ורישום פרצלציה יחולו על יזם התכנית.	6.11
6.12 היטל השבחה בהתאם לכל דין.	6.12
6.13 כתב שיפוי יזם התכנית יחויב במתן כתב שיפוי לוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק.	6.13
6.14 תנאי להפעלה ניהול ותיפעול 1. תוקם חברת ניהול אשר תנהל את כלל הפרוייקט בשלמותו, על כל שימושיו, כולל אחזקתו וניהול השטחים להשכרה והחניון בתת"ק. 2. תנאי למתן טופס 4 הבטחת רישום הערה לפי תקן 27 תקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב-2011 בדבר ייעוד השטח להשכרה בהתאם להוראות התכנית.	6.14
6.15 שמירה על עצים בוגרים סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור א. עצים המיועדים לשימור כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה והמסומנים בנספח שמירה על עצים בוגרים, יסומנו ויגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. ב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ או קבוצת עצים המסומנים לשימור. ג. שינוי מהמסומן בנספח העצים יותר באישור פקיד היערות והוועדה המקומית. ד. תנאי לרישוי: - בכפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. - בכפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות. - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ה. במידה ותידרש העתקת עצים בוגרים יש להעדיף השארתם בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים בתכנית.	6.15

6.16	סטיה ניכרת
	חריגה משטח דירה מקסימלי של 75 מ"ר , תהווה סטייה ניכרת לתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית - 15 שנים.
--	-------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25