

תכנית מס'

מאוסרת

מבט"ת 2006

גרסה מס'	
תאריך	30/6/08

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/376 א

טרומפלדור 10 רמה"ש

תל אביב

מחוז

רמת השרון

מרחב תכנון מקומי

שינוי לתכנית מתאר מס רש/210 א'

סוג התוכנית

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מסדירה חריגות בניה במבנה קיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מאוסרת**מחוז תל אביב****תוכנית מס' 376 א/1****1. זיהוי וסיווג התוכנית**

טרומפלדור 10 רמת השרון

1.1 שם התוכנית

1114.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4

מספר מהדורה

19.05.2008

תאריך עדכון

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת
מימדי

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף

• 62 א(א) סעיף קטן _____ , 62 א (ג)

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה
ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

מאוסרת**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי **תל אביב**

קואורדינאטה X 533.98

קואורדינאטה Y 512.37

1.5.2 תיאור מקום טרומפלדור 10 רמה"ש**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית עיריית רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת השרון

שכונה

רחוב טרומפלדור

מספר בית 10

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6794	מוסדר	• חלק מהגוש	11	

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**1.6.1**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
210 א'	• שינוי • • • • •	על תכנית זו חלה תכנית מתאר רש/210 א' ו-376 א' במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות האחרות, תקבענה הוראות תכנית זו.		

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אדריכל מדנס חנוך	5.10.06	20			• מחייב	הוראות תכנית
		אדריכל מדנס חנוך	5.10.06	1		1:250	• מחייב	תשריט התכנית
		אדריכל מדנס חנוך	5.10.06	1		1:100	• לא מחייב *	נספח בינוי
		אדריכל מדנס חנוך	5.10.06	1		1:250	• מחייב	נספח חניה

כל מסמכי התוכנית 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 המסמכים המחייבים על התשריטים.

* למעט גובה הבניין.

מאושרת

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					ועדה מקומית, רמת השרון.	שד בינאליק 41 רמה"ש	03-5483888		03-5401784	

1.8.2 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
		אהרון בראל			25502626	טרומפלדור 10 רמה"ש	03-5496190	050-5339038		
		ציון ששון			4763666		03-5474761	052-2599880		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל	ציון ששון	25502626	4763666		טרומפלדור 10 רמה"ש	03-5496190	050-5339038		
		אהרון בראל					03-5474761	052-2599880		

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אדריכל	מרים חנוך	5182610	29913		העמק 11 רמה"ש	03-5402907	054-7807000	03-5405362	Madanes@madanes.net
	מודד	יאר שילה		580		כוכב יאיר	09-73940478			shilo@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי לתכנית מתאר רש/210 א'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קומת המרתף – מפלס +55.41 תוספת שטחים ושינוי שימוש במקום "מחסנים" ל"מסחר"
 על פי הקיים בשטח שהינם שטח עיקרי.
 קומת הקרקע – סגירת קומת עמודים מפולשת בחזית מסחרית ובחלק האחורי ושינוי
 יעוד משירות לעיקרי.
 קומה א' מגורים – סגירת מרפסות בתוספת לשטחים עיקריים
 בקומת המרתף – שינוי קו בנין צדדי, ובצד המזרחי מ 4.16 מ' ל 3.99 מ' ובצד המערבי מ-
 4.00 מ' ל- 2.00 מ'.
 קומה א' מגורים – שינוי קו בנין צדדי בצד המערבי מ 4.00 מ' ל 3.15 מ'.
 שינוי בקו בנין מערבי מ 4.0 מ' קיים ל 2.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1114.0 מ"ר	שטח התוכנית – דונם
				2	מגורים – מספר יח"ד
		347.74	115.77	231.97	מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר
					מגורים מיוחד – מספר יח"ד
		457.8	284.5	173.3	מסחר – מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ומסחר	11	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד

4.1.1 שימושים

שטח מגורים + מסחר - חנויות ו/או מסעדות והכנת סנדביצ'ים

4.1.2 הוראות

תשריט התכנית

4.2 יעוד

4.2.1 שימושים

חניה

4.2.2 הוראות

נספח חניה

4.2.2.1

4.2.2.2

לא תותר גישה לכלי רכב למגרש דרך שביל ציבורי.
כל מקומות החניה הנדרשים על פי התקן, בהתאם לשימושים במגרש, ימוקמו בתחום המגרש וככל שיידרש גם במרתף.
מימוש זכויות הבניה לשטח העיקרי במרתף יתאפשר רק לאחר עמידה בתקן כאמור.

מספר קומות				קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח
אחוזי	שמאלי	צידי- ימני	צידי- ימני		קדמי	מחצית						מפל	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי		
15.0	3.99	2.0	5.0			2	10.0		2		34.22	381.31	22.91	10.66	347.74	1114	מגורר
											60.58	674.9	217.1		307.8		מסחר

מאוסרת**6. הוראות נוספות****בחרו את שם ההוראה מטבלת נתונים מספר 3 בפרק 9.**רשמו
מספר
סעיף

- תנאי להיתר בניה - שיפוץ המבנה. 6.1
- שימושים שיותרו במגרש במסגרת הייעודים המאושרים ייקבעו ע"י הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי בניה, בכפוף לטיפול במטרדים סביבתיים הנובעים מסוג השימוש המבוקש. 6.2
- היטל השבחה - הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. 6.3
- תנאי למתן היתר בניה לכל שימוש שהוא במסגרת הייעוד המאושר יהיה - עמידה בתקן התניה הנדרש. 6.4
- מחסום תניה - יותקן מחסום פיזי במקומות התניה עבור המגורים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

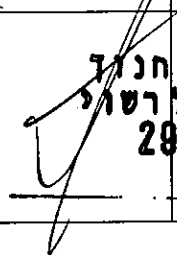
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	
2	התניה - כאמור בסעיף 6.1 וסעיף 6.3.	

7.2 מימוש התוכנית - מיידי

מאושרת**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		הועדה המקומית רמת השרון			מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
			25502626 4763666	ציון ששון אהרון בראל	בעלי עניין בקרע
ה	 מדנס חנוך אדריכל רשמי 28913		5182610	חנוך מדנס	עורך התוכנית

מאושרת

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

מאושרת

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התוכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
ועדה מקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב רמת השרון דנה בתוכנית מתאה/מפורטת מס' 19376 והמליצה - להעבירה ל בישיבה מס' 2007002 חתימה מהנדס הוועדה הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מרחב רמת השרון	
ועדה מחוזית	משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 19376 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 19/11/07... לאשר את התכנית. גולת אורון יו"ר הועדה המחוזית	
שר הפנים		

מאוסרת**13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית****רשימת תיוג****טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית**

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית		
	1.1	שם התוכנית		
		מחוז		
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)		
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)		
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)		

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

מאוסרת

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	√	
	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	√	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	√	
תשריט התוכנית ⁽²⁾	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽³⁾	√	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√	
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
נוספים	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

⁽²⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽³⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

מאושרת**14. תצהירים****תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדריכל מדנס חנוך (שם), מס' תעודת זהות 5182610 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 376 א' (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 29913.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. _____
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

מדנס חנוך
אדריכל רשוי
29913

מאשרת

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____,

מס' תעודת זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה
מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה)
שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית
בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות
דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי
תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר _____

הצהרת המודד

מספר התוכנית: _____

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 04.09.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שילה יאיר
מ.ב.ר. 580
מיפוי תוכניות

580
מספר רשיון

יאיר שילה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

מאושרת**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

טרם אישורה של התוכנית:
יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור השר/לא טעונה אישור השר		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		התוכנית אושרה ע"י ועדת הערר	

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.