

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/מק/1051

קהילת לודז' – השפלה.

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

סוג תוכנית תכנית מפורטת, איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>הועדה המקומית רמת אשור תכנית מס' 1051 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית ביום 9.12.08 מחוז תל אביב - ארץ ישראל רמת השרון - רמת השרון</p>	

9.12.08

הועדה המקומית רמת
אשור תכנית מס' 1051
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
ביום 9.12.08
מחוז תל אביב - ארץ ישראל
רמת השרון - רמת השרון

דברי הסבר לתוכנית

התכנית יוצרת שיפור אדריכלי של המבנה תוך ניצול מושכל של תנאי השטח. איחוד המגרשים ובנית מבנה אחד מגדיל את השטח הירוק הרציף ומעניק חזות משופרת לכניסה הראשית לבנין, מהחזית המרכזית, ללא הפרעות הנובעות מכניסת רכב לחניה התת קרקעית.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	קהילת לודז' – השפלה.
		מספר התוכנית	רש/מק/1051
	1.2 שטח התוכנית		1,540 מ"ר
	1.3 מהדורות	שלב	•מילוי תנאים למתן תוקף.
		מספר מהדורה בשלב	2, בוועדה מקומית לתכנון ובניה.
		תאריך עדכון המהדורה	4.12.2008
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה	• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף ⁽¹⁾ בחוק	• כן • לא • ועדה מקומית
		היתרים או הרשאות	62 א(א) סעיף קטן (1), (4), • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.
עמוד 3 מתוך 18
21/12/2008

1.5 מקום התוכנית1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי **רמת השרון**

קואורדינטה X 673012
 קואורדינטה Y 185440

1.5.2 תיאור מקום

מתחם אלון, רמת השרון.
 בצפון – רחוב גאולים.
 במערב – רחוב השפלה.
 במזרח – רחוב קהילת לודג.

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית **רמת השרון**

התייחסות לתחום הרשות
 • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב
 שכונה
 רחוב
 מספר בית
רמת השרון.
אלון.
גאולים.

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6415	• מוסדר	• חלק מהגוש	760, 759	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.2.2004	5273	על תכנית זאת תחולנה הוראות תכנית רש/1/647, כל עוד לא שונו עי"י הוראות תכנית זאת.	• שינוי	רש/1/647
18.3.1971	1708	תכנית זאת אינה פוגעת בהוראות התכנית	• כפיפות	רש/210 א'
30.1.2007	5621	תכנית זאת אינה פוגעת בהוראות התכנית.	• כפיפות	רש/997

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שפייזמן שסל אדריכלים	6.6.2007	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שפייזמן שסל אדריכלים	6.6.2007	ל"ר	ל"ר	1:250	• מחייב	תשריט התוכנית

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

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

מגיש התוכנית										
גוש/חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' חאג'ד	שם האג'ד/שם רשות מקומית	שם האג'ד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5400786	03-5472067/8	סוקולוב 91, רמת השרון	513024150	אדריכלים / תכנון נושאים / אדריכלים / תכנון נושאים / תכנון עירוני ומשקלתי בע"מ	אדריכלים / תכנון נושאים / תכנון עירוני ומשקלתי בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

יום במעל									
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' חאג'ד	שם האג'ד/שם רשות מקומית	שם האג'ד/שם רשות מקומית	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-5400786	03-5472067/8	סוקולוב 91, רמת השרון	513024150	אדריכלים / תכנון נושאים / תכנון עירוני ומשקלתי בע"מ	אדריכלים / תכנון נושאים / תכנון עירוני ומשקלתי בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' חאג'ד	שם האג'ד/שם רשות מקומית	שם האג'ד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							046722955	זוליתר דהסנינה		לי"ר
							054520952	ניצן דהסנינה		
							054239829	איתר דהסנינה		
							057860199	טאה ברקוביץ		
							024409039	סניג'לית אבידן		
							8856691	רחל גולן		

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' חאג'ד	שם האג'ד	שם האג'ד	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מקצוע / תואר
spclarch@inter.net.il	03-5353514	054-4451108 054-4451149	רח' יוסף ספר 5 רמת גן	557371499	שפיצ'ר שס"ח אדריכלים	שפיצ'ר שס"ח אדריכלים	23270 20988	זוהר שפיצ'ר אבי	אדריכל אדריכל	עורך ראשי
mihmed@bezeqint.net		052-2550723	טייבה במשולש 40400				894	מסארה תומאס	מדד מוסמך	מדד שמתא

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב.

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**

איחוד שני מגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי בינוי, הקמת מבנה אחד על מגרש מאוחד במקום שני מבנים על שני מגרשים נפרדים.
2. קביעת קווי בנין למגרש המאוחד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1,540 מ"ר
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2,300		2,300 - עיקרי	מ"ר	מגורים 2
		23		23	מסי יחיד	
					מ"ר	מגורים
					מסי יחיד	מיוחד
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב' 2	101	

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

שם ייעוד: מגורים ב' 2	4.1
שימושים	4.1.1
ללא שינוי מתכניות מאושרות קודמות לפי סעיף 1.6	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
	א.
	ב.
	ג.

שם ייעוד:	4.2
שימושים	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

מחזור	קווי בניין (מטר)			מפתר קומות	מספר מעל לפנייה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	אפיקות לדונים (ח"י/ד נט')	מספר יחיד	תכסית משטח (מטרים)	אחוזי בנייה מכללים (%)	סה"כ שטחי בנייה	שטחי בנייה מ"ר/מחוזים			גודל מגרש/מגררי/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד מתווסף		
	צו"ד- שפארק	צו"ד- ימני	קדמי									שטחי בנייה מ"ר/מחוזים							
												מתחת לפנייה הקובעת	מעל לפנייה הקובעת						
9	4	4	4	1	6			23			6510	שרות	עיקרי				101	מתווסף	
												2900	שרות	עיקרי					
												1310	שרות	עיקרי					
												2360	עיקרי						

10/11/2008

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1

6.2

6.3

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
11/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>	אדירים (תבור בו שם) חבי לבנין והשקעות בע"מ			מגיש התוכנית
11/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>	אדירים (תבור בו שם) חבי לבנין והשקעות בע"מ			יזם בפועל (אם רלבנטי)
18/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>			זולחה רחמינוב ניצן רחמינוב איתן רחמינוב נאוה ברקוביץ סיגלית אבידן רחל גולן	בעלי עניין בקרקע
18/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>				
18/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>				
19/11/08	<i>[Handwritten signature]</i>				
10.11.08		שפייזמן שסל אדריכלים			עורך התכנית

שפייזמן שסל
 אדריכלים
 תחילת ספירת זמן 52622
 סל 5340586 מס 5353519

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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 (2)
✓		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		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
		פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.
⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לנובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (3)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע -- בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	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		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (5)
		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)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (5)
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

⁽³⁾ נוספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 מחלק א' בנוהל מבא"ת.

⁽⁵⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה __שפייזמן אבי__, מספר זהות __050393867__,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רש/מק/1051 ששמה -מתחם אלון - גאולים (להלן - "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 23270.

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.

שפייזמן אבי
אדריכלות
52622
רח' מס' 5
5303514
טל 5240584

חתימת המצהיר

10.11.08

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר 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

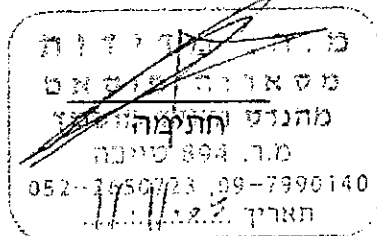
_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 7/107/051

(בעת המדידה המקורית)

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



894
מספר רשיון

מסלול בוסאן
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 בעניין.

_____ 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.

נספח הליכים סטטוטוריים

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

שימו לב! טרה ומשרדה של התוכנית יש לעדכן את סעיף 1.5 והמנון בתוכניות מופקדות שאושרו כיוחיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחלת התוספת	שם מוסד המאשר	התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטת
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

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