

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' רש/1077

שם תוכנית: צומת ראשונים, המבואה לעיר רמת השרון

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת השרון
 סוג תוכנית: מתאר מפורטת

אישורים

מתן תוקף	
----------	--

<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת השרון</p> <p>דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 1077/13 והמליצה - להעבירה ל-1077/13 בשיבה מס' 2013003 איגוד יו"ר ליון מהחלטה הוועדה מליבר הועדה המקומית לתכנון לתכנון ולבניה צומת השרון רמת השרון</p>	
---	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 1077/13 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 10.6.13 לאשר את התכנית גילה אהרון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית הינה לעצב ולקבוע שטח לבינוי המהווה את המבואה הראשית לעיר רמת השרון.
להרחיב את מערכת התנועה הפונה מזרחה.

בנוסף התכנית נועדה לקבוע הוראות בינוי ועיצוב לרחבת הכניסה לעיר ולאפשר פיתוחה,
ולקבוע הוראות בינוי לאורך רחוב הראשונים-וגבולו הצפוני של הפארק העתידי ע"פ תמ"מ/5.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

הכניסה לעיר רמת השרון

שם התוכנית:

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

רש/1077

מספר התוכנית

6.566 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

תאריך עדכון המהדורה 13/10/2013

יפורסם
ברשומות

- תוכנית מתאר מקומית
- תוכנית מפורטת
- כן
- ועדה מחוזית

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי: רמת השרון	1.5.1 נתונים כלליים
קואורדינטה X קואורדינטה Y	671: 650-671: 775 184: 550-184: 800
כניסה לעיר רמת השרון	1.5.2 תיאור מקום
רמת השרון	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית
• חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות
תל-אביב-יפו	נפה
רמת השרון	יישוב: שכונה
הראשונים	רחוב:
1	מספר בית :

ימורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6614	• מוסדר	• חלק מהגוש	450	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
03.09.1992	4037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רש/685 ממשיכות לחול.	• שינוי	רש/685
11.03.1999	4736		• כפיפות	רש/781
18.03.1971	1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית רש/210 ממשיכות לחול.	• שינוי	רש/210 א
10.05.2010	6077		• כפיפות	תמ"מ/5

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		אבנר גולן אדריכל	12/09/13	לי"ר	17	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		אבנר גולן אדריכל	12/09/13	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		דגש הנדסה- חורחה פקטור אבנר גולן אדריכל	12/09/13	1	לי"ר	1:250	מנחה, אך מחייב לעניין רוחב מעברים לציבור והפניית חזיתות מסחריות לרחוב ולפארק.	נספח בינוי ותנועה
		גדעון הארטמן אגרונום	21/10/2013	1	לי"ר	1:250	מחייב	סקר עצים
			12/09/13	לי"ר	1	לי"ר	מחייב	נספח טבלת הקצאה

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

מאשר

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

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש / חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				03-5483813	ביאליק 41	תאגיד	רשות מקומית עירונית רמת השרון + שלמה אליהו				

יזם בפועל 1.8.2										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-5483813	ביאליק 41	תאגיד	רשות מקומית עירונית רמת השרון + שלמה אליהו				

בעלי עניין בקרקע 1.8.3										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							51826394	שלמה אליהו		• בעלים
							55063267	רות אליהו		• בעלים
							34853283	אורן אליהו		• בעלים
							37157682	אסף אליהו		• בעלים
							024656423	מרדכי אליהו		• בעלים
							052056009	מאיר אליהו		• בעלים
							44929236	יהודה אליהו		• בעלים
							056386873	ששון אליהו		• בעלים
							05403674	אלנה חס		• בעלים
							055019244	דזי סינואני		• בעלים

משרד

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
k-golan@zahav.net.il	09-8663150	052-5281242	09-8663150	השונות 14 חופית מיקוד 40295			42513	05489715-2	אבר גולן	אדריכל	עורך ראשי
averiz@zahav.net.il	03-5226791		03-5235891	רחוב דיונון 190 תי"א			461		אברבנן ית. בע"מ	מורד מוסמך	מורד
jorge@DCSH.co.il	03-7554433		03-7554444	בן גוריון 2 רמת גן					דגש הנדסה חורחה פקטור		יועץ תנועה
									גדעון הארטמן		אגרונום

מאשר

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
לי"ר	

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**

- מטרת התכנית הינה לייעד שטח לבינוי דופן הפארק העירוני שנקבע בתמ"מ/5 ולעצב את המבואה הראשית לעיר רמת השרון.
- הסדרת פתרון ותבורתי בפנייה ימינה (מזרחה) לדרך הראשונים, ע"י הוספת נתיב פניה נוסף.
- חלוקה חדשה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי ייעוד אזור איזור חקלאי¹ למסחר תומך פארק בלבד.
2. הרחבת דרך רחוב הראשונים בחלק הפונה מזרחה.
3. קביעת הוראות וזכויות בנייה.
 - קביעת שימושים מותרים.
 - קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.
 - קביעת קווי בניין.

¹ בייעוד "עירוני בדגש מגורים" ע"פ תמ"מ/5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	6.566
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מס' יח"ד	
		1500	+	0	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה- משרדים, בילוי
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד
	זיקת הנאה למעבר רגלי		01	מסחר
	זיקת הנאה למעבר ברכב		02	שטח ציבורי פתוח
			03	דרך מוצעת
			04	דרך קיימת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	
29.72	1950	33.42	2195	קרקע חקלאית ²
11.08	728	14.30	938	שטח ציבורי פתוח
52.28	3433	52.28	3433	דרך מאושרת
6.92	455			דרך מוצעת
100	6,566	100	6,566	סה"כ



מאושר

² ע"פ תמ"מ/5/ הקרקע ביעוד "יעודי בדגש מגורים".

מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מסחר	
4.1.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותרו שימושים מסחריים תומכי פארק בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, חנויות לצידוד ספורט, אופניים, מחנאות, מכון כושר וכל שימוש אחר לצרכי בילוי המותאמים לאופי הפארק. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. בקומות המרתף יותרו מחסנים, חניות וכד' שימושים תומכי פארק שניתן לממש בקומת המרתף.	
4.1.2	הוראות	
א.	מרתף	קוי בניין למרתף יהיו לפי טבלת זכויות וכמפורט בנספח הבינוי. המרתף יהיה כולו מתחת לפני הקרקע ע"פ חוק התו"ב ועל פי כל דין. פתרונית האוורור יופנה לכיוון הגג.
ב.	חלחול	הרצועה ברוחב 3.5 מטר בחזית הצפונית בקומת קרקע תהווה אזור מדרכה וחלחול למי נגר.
ג.	ביוב	בהיתר הבניה יוצג פתרון ביוב המראה חיבור למערכת העירונית ע"פ תמ"א 34 וע"פ כל דין.
ד.	זיקת הנאה למעבר ברכב	השטח המסומן אלכסונים ירוקים הינו שטח זיקת הנאה לצרכי מעבר לפארק העירוני העתידי המתוכנן מדרום. הכניסה אליו תהיה מותרת רק להולכי רגל, רוכבי אופניים ולרכב תפעולי לצרכי תחזוקה של הפארק.
ה.	זיקת הנאה למעבר רגלי	השטח המסומן זוגות אלכסונים ירוקים הינו שטח זיקת הנאה למעבר רגלי מתחת לקולנדה ולאורך הרחוב.
ו.	חזית המבנה	שימושי המסחר יופנו הן אל הרחוב והן אל הפארק העתידי.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.2.1	שימושים	
א.	זכויות בנייה ושימושים לשטח ציבורי פתוח יהיו לפי תכנית מתאר רש/210/א או כל תכנית שתחליף אותה ולפי תכנית זו. תותר הקמת תחנת מידע עירוני בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר.	
4.2.2	הוראות	
א.	תיאור השצ"פ	השצ"פ בצומת הראשונים יפותח כמרחב פתוח ורפרזנטטיבי של העיר.
ב.	תוכנית פיתוח	תוכנית פיתוח תאושר בנפרד על ידי הועדה המקומית התכנית תכלול התייחסות ל: גינות, טרסות, מקומות ישיבה, רחבות מרוצפות. התוכנית תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הפארק העירוני העתידי.
ג.	שימושים אסורים	לא יותרו הקמה של קיוסקים, דוכנים, ושלטים מיסחריים.
ד.	שימושים מותרים	תותר הקמת תחנת מידע עירונית להולכי רגל ורוכבי אופניים.

4.3	שם ייעוד: דרך מוצעת ומאושרת	
4.3.1	שימושים	
א.	השטחים הצבועים באדום ובחום הינם שטחי "דרך מוצעת" ו" דרך מאושרת" בהתאמה. "דרך" כמשמעה בפרק א: פרשנות. לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.	
4.3.2	הוראות	
ב.	דרך מוצעת	מיקומן של דרכים, רוחבם וקווי בניין מדרכים יקבעו לפי המסומן בתשריט ולפי נספח התנועה המצורף למסמכי התכנית. יש לשמר את העצים הקיימים בתחום הדרך המוצעת (מדרכה קיימת) בהתאם להנחיות שיתקבלו מאגרונום העירייה ובהתאם למצבם.
ג.	דרך מאושרת	מיקומן של דרכים, רוחבם וקווי בניין מדרכים יקבעו לפי המסומן בתשריט ולפי נספח התנועה המצורף למסמכי התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות לדונם (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כלכליים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/מזדבג-מבד-מ"ר	מס' תא שטח	יעוד	
			מתחת הקובעת	מעל הקובעת		מתחת לבנייה הקובעת	שטח שירות							שירות	עיקרי				
0	0	0	0	0	0	1	1+	10	בכל תחום קווי בנין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2,250 מ"ר + מרתפים חניה	2 קומות מרתף וחניה (בתחום קווי בנין למרתף).	0	750	1500 לשימוש מסחרי תומך פארק	01	מסחר
0	0	0	0	0	0	1	1	10	בכל תחום קווי בנין	לי"ר	לי"ר	לי"ר	2,250 מ"ר + מרתפים חניה	2 קומות מרתף וחניה (בתחום קווי בנין למרתף).	0	750	1500 לשימוש מסחרי תומך פארק	01	מסחר

מאשר

ע"פ המסומן בתשריט

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. אישור מחלקת איכות סביבה בעיריית רמת השרון לגבי שטחי התארגנות ושלבי עבודות הבניה, הפיתוח, העיצוב האדריכלי, ההריסה והשיפוץ.
- ב. אישור מחלקת תנועה בעיריית רמת השרון.
- ג. הבקשה להיתר תיערך על מפת מדידה שבה יסומנו כל העצים בתחום החלקה.
- ד. הריסת מבנה המשתלה.
- ה. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. סעיף 6.5.
- ו. נספח ניקוז מי נגר שיראה את פתרונות הניקוז בתחום התכנית וסביבתה.
- ז. תנאי להיתר לשימוש בעל השלכות סביבתיות כגון מסעדות, בתי קפה, סדנאות, מועדונים, יהיה אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ח. רישום בפועל ברשם המקרקעין של זיקת הנאה למעבר הציבור ע"פ התשריט.
- ט. הכנת תכנית לצרכי רישום ההפקעות שבוצעו בעבר בכל חלקת המקור.
- י. תאום עם חברת חשמל בהתאם לסעיף 6.2.
- יא. תנאי להקמת עגורנים ומתקני עזר לבניה לגובה העולה על 30 מטר מעל פני הקרקע הינו תאום עם רשות שדות התעופה

6.2 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
8.50 מ'	-	בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
20.00 מ'	-	בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
-	1 מ'	ו. מהנקודה הקרובה ביותר לארון רשת
-	3 מ'	ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006.

6.3. שטח זיקת הנאה

בתחום התכנית מסומן שטח זיקת הנאה לציבור למעבר לפארק העתידי.
שטח זה ירשם בספר המקרקעין כתנאי למתן היתר בנייה בתחום התכנית.

- "זיקת הנאה לרכב" לפארק בתחום תא שטח 01 כמוראה בתשריט - תבוצע חסימה של דרך "התפעול לפארק" וכך שלא תהיה גישה רכב לפארק פרט למטרות אחזקה ותפעול וכן מעבר להולכי רגל ואופניים.
- ו"זיקת הנאה להולכי רגל" במדרכה הגובלת ברחוב הראשונים בתחום תא שטח 01 במוראה בתשריט-בתחום זיקת הנאה זו יש לשמור על העצים הקיימים במדרכה במידת האפשר, כל עקירה תבצע באישור פקיד היערות קק"ל ו/או באישור מחלקת סביבה של רמת השרון.
- בנוסף ראה לעיל הוראות ג. 4.1, ד. 4.1.

6.4. חנייה

א. חנייה תת קרקעית תהיה ע"פ נספח יועץ תנועה ובתיאום עם מחלקת הנדסה. בין היתר יבחנו הנושאים הבאים: גודל השיפוע של כביש הגישה, הנצפות שלה רוחב פתח הכניסה אליה וגובהה המירבי.

ב. חזית קומת החניה התת קרקעית - חזית קומת החניה תהיה אטומה למעט פתחי אורור ע"פ דרישות כיבוי אש.

ג. פתרון החנייה בנספח החניה של תכנית זו מתייחס למלוא זכויות הבנייה הניתנות ע"פ תכנית זו.

ד. פתרון החניה בהיתר בנייה יהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר.

6.5. מבנים להריסה

א. המבנים המסומנים בצהוב בתשריט התכנית הינם מבנים להריסה. מבנים יהרסו בחלק מבקשה להיתר בנייה.

6.7. חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף חומרי החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה לשינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.8. פסולת בניין

לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות התשל"ל - 1970 וטיפול בפסולת בניין התשס"ה-2005 כלהלן:

- קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
- בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה פחות או יותר (לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.

ב. חובת גריסה- היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

6.9. ניקוז משמר נגר

תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.

א.מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים המגבירים את העשרת מי התהום.

6.10. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.11. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. א. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה. המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.12. חלוקה

חלוקה חדשה ע"פ תכנית זו, תבוצע על פי סעיף 143 לחוק התו"ב תאושר ע"י הוועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.

6.13. הפקעות

כל השטחים המיועדים ע"פ תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 189, 188, 190 בפרק ח' של חוק התו"ב וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 26 לחוק התו"ב.

7. ביצוע התוכנית

7.1. שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2. מימוש התוכנית

מיידי

8. חתימות

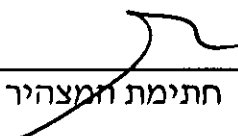
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: עיריית רמת השרון + שלמה אליהו	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: אבנר גולן ארכיטקט	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: עיריית רמת השרון + שלמה אליהו	יזם בפועל
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: שלמה אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: רות אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: אורן אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: אסף אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: מרדכי אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: יהודה אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: שרון אליהו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: אילנה הס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך: 12/09/13	חתימה:	שם: דזי סינאוני	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד:	

אריאל אבנר גולן
 חתימה שרון חשונית 14 טל: 42513
 40295
 מספר תאגיד: 09-8261150
 17/10/13

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אניג. ביגלי (שם), מספר זהות 017580317 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רש/1077 ששמה צומת ראשונים, המבואה לעיר רמת השרון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה/ארכיטקטורה ויש בידי תעודה מטעם הרמ"ה (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 34639 או לחילופין (מתק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים הנדסה/ארכיטקטורה 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

17.10.2013
תאריך

דגש הנדסה
תכנון תשתית ודרכים
בע"מ

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה
מרחב רמת השרון

דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 1077/10 והמליצה - להעבדה ל אניג. ביגלי כמשיכה מס' 017580317 מיום 17.10.13

אניג. ביגלי
מנהל העליונה המקומית לתיכנון
מחבר העדה המקומית רמת השרון
לתכנון ולבניה ומת השרון

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אד' אבנר גולן (שם), מספר זהות _____ 05489715-2, מצהיר בזאת כדלקמן:

- אני ערכתי את תוכנית מס' רש/1077 ששמה "צומת ראשונים, המבואה לעיר רמת השרון" (להלן – "התוכנית").
- אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון _____ 42513.
- אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

- א. דגש הנדסה יועץ תנועה נספח תנועה
- ב. גדעון הארטמן אגרונום סקר עצים בוגרים
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.

אדריכל אבנר גולן
 רשיון
 42513
 ט' עונת 14
 40295
 09-8551550
 חתימת המצדד

17/10/13
 תאריך

1027

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
מרחב רמת השרון
דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' _____ והמליצה להעבירה ל_____
בשיבה מס' _____ מיום _____
חתימה _____
איוג' _____
מחבר _____
מזכיר _____
לתכנון ולבניה/רמת השרון

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה __גדעון הארטמן__ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רש/1077 __ששמה צומת ראשונים, המבואה לעיר רמת השרון (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

מאושרת

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : _____
 רש/1077 _____

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2-9-13 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: אביגיל ג' גרין מספר רשיון: 461 חתימה: [חתימה] תאריך: 27.10.13

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 29.13 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: אביגיל ג' גרין מספר רשיון: 461 חתימה: [חתימה] תאריך: 27.10.13

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אדריכל אבנר גולן
 רשיון 42513
 חשונות 14 חפ"ת 40295
 טל: 08-8663150

תאריך: 17/10/13 חתימה: *א.א.א.*

עורך התוכנית:

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה והעמדת בינוי	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	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 שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .		
	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	✓	
התאמה בין התשריט להוראות 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 (יזם, מגיש, בעלי קרקע)		
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)		
		מספר התוכנית	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."
⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

מאוסרת

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		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?		
	✓	צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
✓		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ("Pre-Ruling") מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות? האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 כנהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

Handwritten signature

תאריך: **31/10/17** חתימה: *[Signature]*

אדריכל אבנר גולן
 רש"מ
 עורך התוכנית חשופת
 42513 אבנר גולן
 40295 דופית 4
 טל: 8663150-09

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

שימו לב!: 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	<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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	אישור 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, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

מאשרת

נספח טבלת הקצאה

לתוכנית מספר: רש/1077

מס' סדורי	גוש	חלקה	תא שטח לפי תכנית 1077/רש	ייעוד תכנית 1077/רש	שם בעלים רשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח תא שטח במ"ר ע"פ תכנית 1077/רש	שטח החלקה במ"ר (רשום בטאבו)	החלקים בבעלות	ראה שטר	חתימת הבעלים
1	6614	450	01	מסחר	אליהו שלמה	51826394	1950	6566	1/6	021838 0001	
2	6614	450	01	מסחר	אליהו רות	55063267	1950	6566	1/6	021838 0001	
3	6614	450	01	מסחר	אליהו אורן	34853283	1950	6566	1/6	021838 0001	
4	6614	450	01	מסחר	אליהו אסף	37157682	1950	6566	1/6	021838 0001	
5	6614	450	01	מסחר	אליהו מרדכי	024656423	1950	6566	1/12	045126 0002	
6	6614	450	01	מסחר	אליהו מאיר	052056009	1950	6566	1/12	045126 0002	
7	6614	450	01	מסחר	אליהו יהודה	44929236	1950	6566	1/30	045126 0002	
8	6614	450	01	מסחר	אליהו שלמה	051826394	1950	6566	1/30	045126 0002	
9	6614	450	01	מסחר	הס אילנה	05403674	1950	6566	1/30	045126 0002	
10	6614	450	01	מסחר	סינאוני דזי	055019244	1950	6566	1/30	045126	
11	6614	450	01	מסחר	ששון אליהו	056386873	1950	6566	1/30	045126 0002	
12	6614	450	02	שצ"פ	עיריית רמת השרון		728	-	בשלמות		

מאשרת

חתימת הבעלים	ראה שטר	החלקים בבעלות	שטח החלקה במ"ר (רשום בטאבו)	שטח תא שטח במ"ר ע"פ תכנית 1077/רש	מס' זהות או מס' תאגיד	שם בעלים רשום	יעוד ע"פ תכנית 1077/רש	תא שטח לפי תכנית 1077/רש	חלקה	גוש	מס' סדורי
		בשלמות	-	455		עיריית רמת השרון	דרך מוצעת 1077/רש	03	450	6614	13
		בשלמות	-	3433		עיריית רמת השרון	דרך מאושרת	04	450	6614	14

הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה
מרחב רמת השרון

דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 1024
והמלצה - להעביר ל- 1024/1024

515/13 מיום 10.12.00

איוג ו...
מנהל מחלקת
הנדסת הוועדה

מס' הוועדה המקומית לתיכנון
ובנייה מרחב רמת השרון

1024

1024