

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': רש/1819

שם תוכנית: "מתחם גאולים", שיכון המועצה - רמת השרון

מחוז: תל-אביב
 מרחב תכנון מקומי: רמת השרון
 סוג תוכנית: תכנית שינוי מפורטת
 איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב רמת השרון</p> <p>דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' 11819/רש וחמליצה - להגנת כל בישיבה מס' 11819/רש ביום 28.4.14</p> <p>א"ב מנהל מחוז תל-אביב לתכנון ובניה</p>	
--	--

<p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' רש/1819 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28.4.14 לאשר את התכנית גילה אורין יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>מהדורה מס': 33</p>
---	-----------------------

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
SCHOOL OF EDUCATION
DEPARTMENT OF CURRICULUM AND INSTRUCTION
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3300
WWW.UCHICAGO.EDU

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
SCHOOL OF EDUCATION
DEPARTMENT OF CURRICULUM AND INSTRUCTION
1100 EAST 58TH STREET
CHICAGO, ILLINOIS 60637
TEL: 773-936-3300
WWW.UCHICAGO.EDU

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה לקבוע בינוי מחדש של שטח בן כ-7 דונם בצומת הרחובות יבנה וגאולים – שיכון המועצה.

כיום בנויים בשטח 24 בתים צמודי קרקע על חלקי מגרש של כ-250 מ"ר כל אחד. תכנית רש/819 שאושרה לא מכבר, הגדילה את מס' יח"ד ל-142 יח"ד בבניה רוויה. תוספת יח"ד המבוקשת מאפשרת שינוי מערך הבינוי והתאמתו לריקמה הקיימת מצפון וממערב. כמו כן יוצרת תוספת יח"ד היתכנות כלכלית לפינוי מתחם התוכנית מדיריו, הריסת המבנים הישנים (שנבנו, ברובם, בשנות ה-50) במסגרת התחדשות עירונית, לאחר שהמתחם הוכרז כמתחם לפינוי לשם בינוי, בהחלטת ממשלה מס' 3746, מיום 6.10.11.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

"מתחם גאולים", שיכון המועצה – רמת השרון	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
רש/1/819	מספר התוכנית	
7071 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
33	מספר מהדורה בשלב	
20.5.2013	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית שינוי מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
פרק ג' סימן ז' לחוק	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית/בחלק מתחום התכנית.	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינטה X 185500
קואורדינטה Y 673000

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות כל תחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמת השרון

שכונה רחוב מספר בית
יבנה, גאולים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6416	מוסדר	חלק מהגוש	365-386, 399, 401	400

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
6416	חלק מחלקה 400

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/819	120-125, מגרש 100, 121A, 124A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
רש/819	שינוי			23.5.2008

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	20.5.2013		20		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	20.5.2013	1		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	ישראל רוזין	20.5.2013	1		1:500	מנחה	נספח בניוי התוכנית
	ועדה מחוזית	אילן קליגר	18.7.2012	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מוטי מערבי	20.5.2013		28	כולל מסמך שומה		טבלת איזון ולוח הקצאות

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבשים לבין המסמכים המתייבשים יגברו המסמכים המתייבשים.

מסמך 17

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-5401784		03-5483813	כתובת ביאליק 41 רמת השרון	מס' תאגיד	רשות מקומית	רשות מקומית	רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.2 יזם בפועל

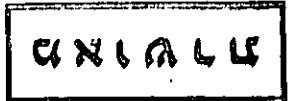
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	יזם בפועל
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מספר רישיון	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	יזם בפועל
	רמת השרון	03-5483813		03-5401784		רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מספר זהות	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	מספר זהות	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	רמת השרון					רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
israel@tishbyrozio.co.il	03-6964423	052-3434777	03-6954455	דרך השלום 7 תל-אביב	513348367	תשבי-רוזין, אדריכלים בע"מ	רשות מקומית	29135	050256197	ישראל רוזין	אדריכל
pgl@pgl.co.il	03-7914112		03-7914111	המסגר 9 תל-אביב		תחבורה בע"מ	מס' תאגיד	12572	00868088	אילן קליגר	מהנדס
Ongil_noam@bezeqint.net	03-5291051	052-2422883	03-5236162	איציק מנגר 3 תל-אביב		אומן הנדסה בע"מ	מס' תאגיד	630	05259145	נעם אונגיל	יועץ תנועה
moti@netivot-yezira.com	03-5467794	052-2657744	03-5467803	הירקון 282 תל-אביב	511609794	נתיבות יצירה שמאות יזום וניהול בע"מ	מס' תאגיד	1167	037616133	מוטי מערבי	מודד



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

א. הריסת מבנים צמודי קרקע הקיימים בשטח.
 ב. הקמת שכונת מגורים בת 180 יח"ד במקום 142 המאושרות כיום עפ"י תכנית רש/819, וזאת במסגרת התחדשות עירונית.

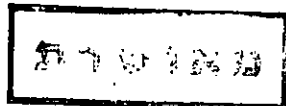
2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים ג', דרך מאושרת ושצ"פ למגורים ד', שצ"פ, ודרך מוצעת.
- ב. קביעת השימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
- ג. קביעת הוראות בניה הכוללות הגדלת הצפיפות, קווי בנין, שינוי גובה הבנינים וקביעת הנחיות בינוי.
- ד. קביעת הוראות לבניית דירות גן.
- ה. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- ו. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 7071 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		19800	+5600	14200	מ"ר	מגורים ד'
		180	+38	142	מסי יח"ד	

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	101,102,103,104	
שצ"פ	501	
דרך מאושרת	601	
דרך מוצעת	602	

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 שם ייעוד: מגורים ד'	4.1.1 שימושים
א.	בכל אחת מתאי שטח 101 ו-102 לאורך רחוב יבנה, יבנו 2 בנייני מגורים בני 10 קומות מגורים מעל קומת כניסה, ובסה"כ 4 בניינים. בתא שטח מסי 101 2 בניינים בני 25 ו-26 יח"ד ובסה"כ 51 יח"ד. בתא שטח מסי 102 2 בניינים בני 26 יח"ד כ"א ובסה"כ 52 יח"ד. בתא שטח 103 לאורך ביה"ס אלון, יבנו 2 בניינים בני 10 קומות מגורים מעל קומת כניסה בני 25 ו-26 יח"ד ובסה"כ 51 יח"ד. בתא שטח מסי 104 יבנה בנין בן 10 קומות מעל קומת כניסה ובו 26 יח"ד. סה"כ דירות בתכנית - 180. כל הבניינים יבנו מעל חניון משותף בכל שטח המגרש, למעט שטחי חלחול.
4.1.2 הוראות	א. שטחן העיקרי של 20% מיחידות הדיור שיבנו ולא פחות מ-36 יח"ד, לא יעלה על 68 מ"ר (או 80 מ"ר שבו כלול שטח הממ"ד). ב. יותר לבנות קומת כניסה (לובי) בגובה עד 6 מ'. בחלק מקומת הכניסה יותר לבנות גלריה. ג. בקומה עליונה תותר בניית דירות קוטגי ובתנאי עמידה בגובה המותר עפ"י משרד הבטחון. ד. תותר בניית מתקנים טכניים על הגג העליון של דירות המגורים. ה. תותר בניית דירות גן בקומת קרקע וכן תותר הצמדת שטח הקרקע הגובל בדירה - לדירת הגן. ו. תותר בניית קומה נוספת בתנאי בניה מדורגת בשתי הקומות העליונות ובתנאי עמידה בגובה המותר עפ"י משרד הבטחון. ז. לדירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר ובתנאי עמידה בגובה המותר עפ"י משרד הבטחון. ח. תותר בניית מחסנים בני 8 מ"ר. כל מחסן יוצמד לדירה ספציפית ובתנאי שהכניסה אליו לא תהיה מתוך הדירה. ט. קווי בנין - כמסומן בתכנית. י. תותר בניית 3 מרתפי חניה. יא. תכנית התת קרקעית הפנויה תהיה 15% בהתאם לתמא/4/ב/34, בהעדפה לשולי המגרש. יב. חניה למגורים: החניון יתוכנן לפי 2 מקומות חניה לכל דירה. תותר הצמדה של עד 3 חניות לדירה. לדירות 3 חדרים תתוכנן חניה אחת. יג. התניה לדיריים תהיה תת קרקעית בלבד. החניון התת קרקעי יהיה משותף לכל הבניינים. יד. התניה לאורחים בקומת הקרקע, תהיה במקביל וכן לאורך רחוב יבנה מצפון למתחם. טו. במרתפי החניה תרשם זכות מעבר לדיריים. טז. בשטחים המסומנים בתכנית תרשם זיקת הנאה לציבור. יז. החיפוי החיצוני של הבניינים יהיה ציפוי עמיד כמו אבן נסורה, מתכת, זכוכית וכו', באישור מהנדס העיר. יח. תותר בניית מרפסות לדירות בסה"כ ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד. תותר בניית מרפסות גדולות מ-12 מ"ר. יט. בנוסף לשטחי המרפסות תותר בניית "גינות תלויות" צמודות למרפסות הדירות, בשטח ממוצע של 15 מ"ר לגינה ובתנאי שיהיו בגובה 2 קומות לפחות.
4.2 שם ייעוד: שצ"פ (מגרש 501)	4.2.1 שימושים
	השצ"פ יהיה פתוח לשימוש הציבור.
4.2.2 הוראות	א. תותר הקמת מתקנים הנדסיים לכלל הציבור בהעדפה לתת קרקעיים לשרות בשטח של עד 50 מ"ר. מתקנים לשימוש המגורים יהיו בתחומי מגרשי המגורים. ב. לא יתוכננו מקומות חניה מתחת לשצ"פ אך תהיה זיקת הנאה למעבר רכב לחניון המגורים. ג. 1. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע השצ"פ והמעברים בין השצ"פ לבין שטחי הציבור בתכנית ובסביבתה. 2. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה ביצוע השצ"פ במלואו.

מאשרת

תכנית מסי רש/1/819

מבא"ת 2006

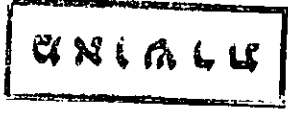
שם ייעוד: דרכים (מגרשים 601,602)	4.3
שימושים	4.3.1
השטחים המיועדים לדרכים יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר) (1)	מסחית תא (%)	מסחית תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) (לדגום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת							מעל	מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			
כמורט בתשריט	3	11 ק'	מ"ר+100 מעל פני הים	60	30	766	45903	16353	9750	19800	5997	1743	101	מגורים ד'		
												2762	5558		102	
												2817	5748		103	
												2762	5558		104	
							45903	16353	9750	19800	5997	7071	סה"כ			
											861	501	שצ"פ			
											30	601	דרך מאושרת			
											183	602	דרך מוצעת			
														סה"כ		

הערות:

- * לירות בקומה העליונה תותר בניית חדר על הגג בשטח של 40 מ"ר בנוסף לשטחים בטבלה מס. 5.
- ** תותר בניית קומה טכנית על הגג.
- *** תותר העברת זכויות בניה בין תאלי השטח בתנאי עמידה בדרישות משרד הבטחון לגובה מירבי המותר 104, 102, 101, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה ומספר הדירות במתחם לא ישתנו.
- **** יותרו שטחים עיקריים בסך 250 מ"ר בקומות הקרקע או במרתף לצורכי מועדון /או ח. כושר / או ח. משחקים לדיירי הבית, שטח זה יהיה נוסף לשטחים המופיעים בטבלה מס' 5.
- (1) הגובה המאושר מטעם תכנית זו הינו בחריגה מההגבלות הקיימות בגין קיום שדה תעופה הרצליה ולא יתנו חריגות נוספות לגובה זה, אלא באישור מינהל התעופה האזרחית ומשרד הבטחון.



6. הוראות נוספות

6.1 בינוי:

- נספח הבינוי מחייב בעניינים הבאים:
- א. רמפת הכניסה לחניון התת קרקעי מרחוב קהילת לודג' ומרחוב פדויים.
 - ב. זיקת הנאה לציבור.
 - ג. גובה הבניינים (ראה סעיף 4.1.2 ז).
 - 6.1.1 קווי בנין: קו בנין לגבול החיצוני של התכנית – מחייב.
 - 6.1.2 המרחק בין הבניינים לא יפחת מהמצויין בתכנית הבינוי.
 - 6.1.3 בניה בשלבים: תותר בניה בשלבים, בתנאי שבכל שלב יתוכנן ויבוצע פתרון חניה במרתפי החניה.
 - 6.1.4 תותר הבלטת מרפסות 2 מ' מקו בנין.
 - 6.1.5 במידה ובקומת הקרקע ימוקמו מחסנים לדיירים, שטחם הכולל לא יעלה על 50% משטח קומת הקרקע וכן תאסר פתיחת חלונות החוצה.
 - 6.1.6 פינוי אשפה יעשה אך ורק מהרחובות החיצוניים ולא מתוך המתחם.
 - ד. תאום מול נתי"ע:
 1. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המתע"ן, אלא לאחר שהתבצע תיאום עם נתי"ע, בשלב תכניות ההיתר.
 2. בחזית הגובלת עם תוואי המתע"ן במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים זמניים בלבד בעומק שלא יפחת מ-5 מטרים, מתחת למפלס הקרקע. בתום הביצוע יודאו היזום והקבלן שחרור העוגנים הזמניים או שליפתן. כל האמור לעיל יבוצע בתאום עם נתי"ע.
 3. בעת הקמת/ביצוע העוגנים יש לקחת בחשבון את מעבר הרק"ל בסמיכות, בכל הקשור לזרמים תועים וקורוזיה, ע"י שימוש בעוגנים מבודדים וכדומה.
 4. בתכנון רחבת כיבוי אש ילקח בחשבון מעבר המתע"ן בדרך, תכנון הרחבה יועבר לבדיקת חברת נתי"ע, טרם הוצאת היתר בניה.
 - ה. היתר הבניה יהיה על פי התקן התקף לבניה ירוקה לעת הוצאת היתרי בניה.

6.2 פיתוח:

- א. תכנית הפיתוח תכלול פתרון לגידור המתחם. ניתן לאפשר גידור בחלקו ההיקפי של המתחם בלבד.
- ב. תוך מתחם ותאפשר הפרדה מפלסית בין המרחב הפתוח לכלל הדירות ובין אזורי המגורים, כך שהבניינים ימוקמו במפלס גבוה יותר מהשצ"פ.
- ג. בתכנית הפיתוח יתן פתרון למעבר בין השצ"פ לבין השצ"פ הקיים ממערב לבית הספר, וכן ליצירת קשרים וצירים ירוקים לסביבה הקרובה ולשב"צים.

6.3 זיקת הנאה:

תרשם זיקת הנאה לרכב והולכי רגל וכן למעבר בין המגרשים השונים, כמסומן בתשריט ובהתאם לתכנון המפורט של הכניסות והציאות לחניות בתחום התכנית.

6.4 איחוד וחלוקה מחדש:

- 6.4.1 התוכנית כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
 - 6.4.2 החלוקה מחדש של המגרשים תהיה בהתאם לטבלת שטחי המגרשים שבתשריט ותירשם בלשכת רישום המקרקעין על פי טבלאות ההקצאה והאיוון המצורפות לתוכנית, בהתאם לחוק התכנון והבניה.
 - 6.4.3 השטחים המיועדים לצורכי ציבור בתחום התוכנית ירשמו, ללא תמורה, בבעלות על שם עיריית רמת השרון במסגרת רישום החלוקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינני גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם, או חפץ וחופשיים מכל שימוש חזקה ואו שעבוד מכל סוג שהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים שנועדו בתחום התוכנית לשטחי ציבור ולתפוס חזקה בהם עם ביצוע התוכנית.

6.5 הוראות לאיכות הסביבה:

- תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התוכנית, לרבות היתרים לחמירה ודיפון, יהיה כלהלן:
- א. ביצוע סקר קרקע בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה ברוחב יבנה מס' 6.
 - ב. ביצוע סקר גז קרקע בתום התוכנית בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

6.6 תנאים למתן היתרי בניה:	
6.6.1 תנאי למתן היתר בניה ראשון – הכנת תכנית פיתוח בקני"מ 1:250 לכל המתחם ואישורה ע"י מהנדס העיר.	6.6.1
6.6.2 תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש יהיה הריסת המבנים בשטח המגרש.	6.6.2
6.6.3 תנאי למתן היתר בניה ראשון – התחייבות היזמים לבצע רישום השצ"פ ע"ש העיריה.	6.6.3
6.6.4 תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם נתי"ע.	6.6.4
6.6.5 הבטחת ביצוע השצ"פ.	6.6.5
6.6.6 תנאי למתן היתר הריסה/חפירה/בניה, הוא בצוע הפעולות הבאות: א. אישור ובצוע תכנית הדיגום וסקר קרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ב. במידה ותמצא באתר קרקע מזוהמת, יש לטפל בקרקע זו, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. ג. לא ינתן היתר הריסה/חפירה/בניה, עד אשר יתקבל אישור בכתב מהמשרד להגנת הסביבה על כך שתהליך הטיפול בקרקע המזוהמת (במידה ותמצא), הסתיים לשביעות רצון המשרד להגנת הסביבה. הכנת תוכנית לצורכי רישום של החלוקה החדשה על פי תוכנית זו.	6.6.6
6.6.7	6.6.7

6.7 תנאים למתן טופס 4:	
א. הסכם חתום עם חברת ניהול ותחזוקה לתפעול המתחם.	א.
ב. ביצוע השצ"פ במלואו.	ב.
ג. אישור תוכנית החלוקה החדשה ככשרה לרישום על פי הוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.	ג.

6.8 הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה:	
א. הגובה המירבי המותר לבניה בתחום בתכנית לרבות תרנים, דודי שמש, מעקות, חדרי שירות וכן עגורנים/מנופים הינו בין 100 מ' מעל פני הים. שינוי גובה - רק באישור משרד הבטחון.	א.
ב. תנאי למתן היתר בניה בגין בטיחות טיסה: 1. תנאי למתן היתרי בניה לרבות הקלות בתחום התכנית יהיה אישור רשות התעופה האזרחית. 2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.	ב.

6.9 כללי:	
א. גובה מרבי של הבניה בתחום התוכנית באישור משהב"ט.	א.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
	תותר בניה בשלבים – ביצוע פתרון החניה בשלבים יציג הבטחת יישום הפתרון הסופי למתחם ויאושר ע"י מה"ע. בכל שלב בניה הכניסה למרתפי החניה תתוכנן מהרמפה הראשית.	

7.2 מימוש התוכנית:

זמן משוער לביצוע תוכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון	מגיש התוכנית
				עיריית רמת השרון	יזם בפועל
				קק"ל וחוכרים שונים ובהם עיריית רמת השרון	בעלי עניין בקרקע
		תשבי-רוזין, אדריכלים 2002 בע"מ	050256197	ישראל רוזין	עורך התכנית

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

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	תחום הבדיקה
	+	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	+	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכ"י?		
		אם כן, פרט: _____		
	+	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	+	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית ⁽¹⁾
	+	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 וחותמת ⁽²⁾ .	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		
	+	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות 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⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק בי בנהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנהל	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?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾
		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או:	פרק 12	
+		קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)		
	+	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
+		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
+		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן ⁽⁶⁾
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		

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

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

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

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

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ישראל רוזין (שם), מספר זהות 050256197,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' רש/1819 ששמה "מתחם גאולים", שיכון המועצה – רמת השרון (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום האדריכלות מספר רשיון 29135.
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.

תשכ"ד-רוזין, אורזיכלים 2002 בני
 דוד העולם חת"א 67892
 טלפון: 03-6934455
 ח.פ. 513348367

חתימת המצהיר

1.6.2014

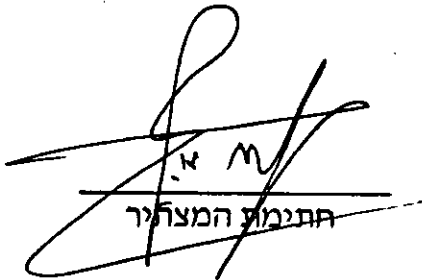
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אילן קליגר (שם), מספר זהות 00868088,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רש/1/819 ששמה "מתחם גאולים", שיכון המועצה – רמת השרון (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום הנדסה אזרחית ויש בידי תעודה מטעם רשם המהנדסים (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא 12572 או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום תנועה שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים נספח תנועה 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

1.1.2014
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : רש/819/1

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10.7.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



 חתימה

630
 מספר רשיון

נעם אונגיל
 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

630
 מספר רשיון

נעם אונגיל
 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

630
 מספר רשיון

 שם המודד המוסמך

הסבר :

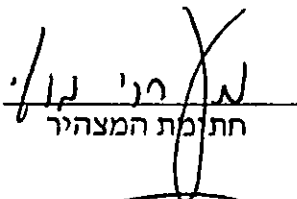
1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.


תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה **מוטי מערבי** (שם), מספר זהות **037616133**,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' רש/1/819 ששמה "מתחם גאוליס", שיכון המועצה – רמת השרון (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום שמאות מקרקעין ויש בידי תעודה מטעם מועצת שמאי מקרקעין (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) או לחילופין (מחק את המיותר):
 3. אני מומחה בתחום שמאות מקרקעין ותכנון ערים שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 4. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים טבלת איזון ולוח הקצאות בתוכנית.
 5. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 6. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר


תאריך

מוטי מערבי
מ.ר. 1167
* מכלל שמאי מקרקעין *

נספח הליכים סטטוטוריים

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

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

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
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.			