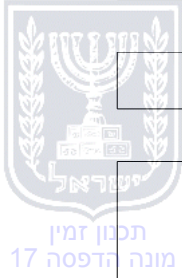


הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0565671

רח' החרש 8, רמת השרון



מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי רמת השרון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז תל-אביב
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/05/2019

לאשר את התוכנית
26/09/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת תכנית זו היא שינוי ייעוד ותוספת זכויות במגרש ברחוב החרש 8, אזור התעשייה נווה מגן, רמה"ש. כיום המגרש הוא ביעוד "תעשייה ומלאכה" וקיים בו מבנה קיים בן 3 קומות המשמש בפועל לתעסוקה. התכנית מבקשת לשנות את ייעוד הקרקע במגרש ליעוד "מסחר ותעסוקה" ולהוסיף 3 קומות נוספות למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית רח' החרש 8, רמת השרון

מספר התכנית 553-0565671

1.2 שטח התכנית 1.570 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	185550
קואורדינאטה Y	671616

1.5.2 תיאור מקום

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	החרש	8	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6552	מוסדר	חלק	126	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
13/10/2009	107	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 1052. הוראות תכנית רש/ 1052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 1052
18/03/1971		1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 210/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 210/ א
27/01/1994	190	4186	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 679. הוראות תכנית רש/ 679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 679
11/03/1999	2671	4736		כפיפות	רש/ 781
19/01/1961		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 203. הוראות תכנית רש/ 203 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 203



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	16: 24 06/06/2019	עדו אלונים	06/06/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי מנחה	15: 34 13/06/2019	עדו אלונים	13/06/2019	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 34 08/08/2019	יגאל פצ'ירסקי	24/06/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה

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			ש.ב אדווארד החזקות בע"מ	רמת השרון	הבנים	49	03-7553111	03-7553100	Yossi@bfks.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ב אדווארד החזקות בע"מ	רמת השרון	הבנים	49	03-7553111	03-7553100	Yossi@bfks.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים		אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	0722203555		ido@al-goor.co.il
מודד מוסמך	מודד	באדיר מועד	1426		כפר קאסם	(1)		050-4605002		badiermoad@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	יגאל פצ'רסקי	000	טליסמן הנדסה בע"מ	נוף הגליל	(2)		077-3451008		igal.st.eng@gmail.com

(1) כתובת : ת.ד 23.

(2) כתובת : ת.ד 17647 נצרת עילית 17802.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מטרת תכנית זו היא שינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מסחר ותעסוקה" ותוספת זכויות במגרש ברחוב החרש 8, אזור התעשייה נווה מגן, רמה"ש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי ייעוד "תעשייה ומלאכה" ל"מסחר ותעסוקה".

2.2.2 תוספת שטחי בנייה ב-3 קומות נוספות למבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	1,570.79	100
סה"כ	1,570.79	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	1,570.79	100
סה"כ	1,570.79	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. משרדים ב. מסחר ג. תעסוקה ד. הסעדה ה. מרפאות ו. אחסנה בתת הקרקע</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. חזית חמישית: א. מערכות טכניות יסומנו בתכנית ההגשה וישולבו מבחינה אדריכלית במראה הגג. ב. מהנדס העיר רשאי לדרוש פריסת מתקנים מצומצמת שתבטיח שטחים פנויים ממתקנים.</p> <p>2. עיצוב החזית המזרחית ומפגש עם השצ"פ ממזרח: א. החזית המזרחית של המבנה הפונה לכיוון שצ"פ מקומי תהיה חזית ייצוגית, עם שיעור גבוה של חלונות ופתחים ולא תהיה "חזית אחורית". ב. גדר המבנה הפונה מזרחה לעבר השצ"פ הסמוך לא תעלה על 1.2 מ' מגובה פני המגרש. ובצמוד לה ינטעו שיחים ועצים כ"גדר חיה". ג. יתוכנן פתח אחד לפחות בין חצר המבנה לבין השצ"פ הסמוך. ד. תשמר אפשרות לחזית מסחרית בחזית המזרחית והמערבית של המבנה. ה. לא יתאפשר שימוש למטרות הסעדה בחזית המזרחית של המבנה הפונה לכיוון שכונת המגורים.</p> <p>3. מפגש עם המרחב הציבורי: א. חיפוי קירות המבנה הקיימים לאורך חזית המבנה יהיה בהתאם לתפיסה הכוללת לפיתוח אזור נווה מגן. ב. לטובת חיפוי אלמנטים ועיצוב חזיתות המבנה, תותר חריגה מקו בניין שלא תעלה על 0.50 מ'. ג. תובטח נגישות מלאה לעגלות/בעלי מוגבלויות מחזית המבנה לרחוב החרש.</p> <p>4. מרתף: בקומות המרתפים יתאפשרו שימושים לטובת אחסנה ומערכות השהייה וניהול הנגר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
							ממעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות					
5	7	4	4	2	6 (1)	25	60	2829		1048	2100	1570	1000	תעסוקה	מסחר ותעסוקה
										210	420		1000	מסחר	מסחר ותעסוקה

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

לא תותר המרת שטחי שירות לשטח עיקרי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 6 קומות+קומת גג+מתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. אישור הועדה המקומית למסמך בינוי ועיצוב אדריכלי.

ב. בקשות להיתרי בניה יכללו חתכים בהם יפורטו פני הקרקע הטבעית, הגבהים החדשים שיווצרו בעקבות עבודות העפר, מפלסי 0.00 וגדרות (גובה ועיצוב).

ג. טיפול בפסולת בנין: לא יינתן אישור להיתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם ל"תקנות התכנון והבניה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה "2005" וכמפורט להלן:

1. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבנייה.

2. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור התקשרות מגיש הבקשה או הקבלן ובין אתר לטיפול חוקי בפסולת בניין.

ד. הבטחת שיפור המדרכה, נטיעות והצללה.

ה. עמידת המבנה בתקן בניה ירוקה שיהיה תקף לעת הוצאת היתר בניה.

ו. השמשת החניה התת קרקעית.

ז. תכנון גג ירוק/ כיסוי טוף במסגרת החזית החמישית ולצורך ניהול הנגר.

ח. הגשת נספח ניהול נגר הנדסי מפורט אשר יציג פתרונות ניהול נגר במטרה להקטין את ספיקות השיא היוצאות מהמגרש באירוע שעתי בהסתברות של 1:50 שנים לפחות.

ט. פירוט מתקנים טכניים והנדסיים במרתפים ובגגות לצרכי ניהול נגר באופן שלא תתאפשר הוצאת מי הנגר מתחום המגרש, לנפחי נגר הנוצרים מתקופת חזרה של 20 שנה לפחות, ויכלול פירוט קונסטרוקטיבי של אופן שילוב מערכות ניהול הנגר במבנה.

י. בתקופות חזרה הנדירות מ-20 שנה, הנגר היוצא מתחום המגרש יתוכנן בהתאם לספיקות המקסימליות המאושרות ע"י מהנדס הועדה.

יא. נספח ניהול הנגר ההנדסי (כמפורט בסעיף 6.1 ח') יפרט את שיטת תחזוקת והפעלת המתקנים, לרבות פיקוח ובקרה.

יב. אישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו למסמך למניעת מטרדים סביבתיים, לרבות פסולת בניין ואסבסט, רעש, איכות אוויר, קרינה ומטרדי ריח.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

א. יוכן מסמך תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי מפורט לכל שטח התכנית, בקנ"מ של 1:500. המסמך יכלול בין היתר:

פירוט מיקום המבנה, כניסה וגישה למבנה מהרחוב, פתרון פינוי אשפה, מפלסי כניסה, גישות לרכב פרטי, רכב כיבוי אש ורכב פינוי אשפה, הנחיות לעיצוב המבנה, חומרי גמר, פיתוח, גינון ונטיעות, ריצוף, ניהול מי נגר, ריהוט, מתקנים הנדסיים, גדרות בחזיתות לרחוב ומקום למתקנים עירוניים, מצללות, עמודי תאורה, מערכות השקיה עיצוב קירות ומעקות של חניונים, מיקום עצים וערוגות, חומרי גמר, מתקני אצירה לאשפה ולפסולת למיחזור, גז ומים, חדר חשמל, ארונות חשמל, תקשורת וכד'.

ב. המסמך יוכן בהתאם להנחיות המרחביות של רמת השרון.

ג. המסמך יכלול חתכים וחזיתות עקרוניים של המבנה לרבות פרטי גמר גגות, מתקנים סולריים ומתקני מיזוג אוויר.

ד. פיתוח מפלס הקרקע בין המגרש לשצ"פ הסמוך, תוך התייחסות ליצירת מפגש איכותי ונגיש לציבור וחלחול מי נגר.

ה. הנגשת האזור להולכי רגל, לרבות מהשצ"פ ממזרח אל רחוב החרש דרך השביל הקיים.

6.3 חניה	
	א.תקן חניה לרכב ולרכב דו גלגלי ואופניים יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ב.לא תותר הצמדת חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.4 ניהול מי נגר	
	1.תתקיים הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ממערכות הניקוז. 2.ינקטו אמצעים להשהיית מי נגר על גג המבנה. 3.מי הנגר שיצטברו בחלקו המזרחי של התכנון יופנו באופן מבוקר לשצ"פ הצמוד.

6.5 חשמל	
	א.בשלב היתר הבנייה ייבחן שילובו של חדר החשמל הקיים, כחלק מהמבנה הראשי, ובמסגרת זו, תמוקמנה תחנות השנאים (טרנספורמציה) בתת הקרקע או בשיקוע ממפלס הקרקע והכל בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית. תוסדר הגישה ברכב אליהם בתחום הגישה לרכב תברואה/חירום/תפעול/אספקה, ללא פגיעה במרחב הציבורי ככל שניתן. ב.מתקני החשמל יוקמו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת ובהתאם להיתרי סוג מכוחו.

6.6 היטל השבחה	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.7 זיקת הנאה	
	ככל שחדר החשמל ישולב בבניין הראשי, או יוקם מחדש בתת הקרקע, תינתן זיקת הנאה ברוחב 1 מ' לאורך הגבול הדרומי של המגרש, וזאת לצורך הרחבת השביל הקיים. זיקת ההנאה תסומן במסמך בינוי ועיצוב אדריכלי המהווה תנאי להיתר בניה.

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 17