

רמת השרון

תיק מידע

הסבר

מתן המידע הינו שלב מקדים ומהותי לעריכת בקשה להיתר הן למגיש הבקשה להיתר והן לבודקיה. המידע הנמסר על ידי רשות הרישוי ומוסרי מידע אחרים, מחייב. מידע מקיף ומלא מאפשר לעורך הבקשה להכיר מבעוד מועד את התנאים הנדרשים, מצמצם את הצורך בתיקון הבקשה ומאפשר את אישורה, תוך עמידה בלוחות זמנים וזאת תוך שיפור איכות הבקשה המוגשת.

1. כללי

1.1 זיהוי המידען:

שם:	תאריך:	חתימה:
-----	--------	--------

1.2 זיהוי הבקשה >ימולא על ידי מגיש הבקשה לתיק מידע<:

מספר הבקשה:	שם מגיש הבקשה:	שם עורך הבקשה:	מס' רישיון עורך הבקשה:
ת.ז. מגיש הבקשה:	מייל עורך הבקשה:	טלפון עורך הבקשה:	
כתובת:	גוש:	חלקה:	
תאריך קליטת הבקשה:	תאריך מסירה:		

1.3 תאור הבקשה >ימולא על ידי מגיש הבקשה לתיק מידע<:

1.3.1 סוג העבודה המבוקשת:

>יש לסמן את המבוקש. ככל שנידרש יש לסמן יותר מסוג עבודה אחד (דוגמא מס' 1: בבקשה להיתר לחפירה ודיפון, יש לסמן גם חפירה וגם דיפון. דוגמא מס' 2: בבקשה לבנין מגורים לפי תמ"א 38 בהריסה ובניה יש לסמן: בניה חדשה, הריסה, מגורים בניה מירקמית, תמ"א 38 הריסה ובניה)<

בניה חדשה	תוספת / שינוי למבנה קיים	הריסה	
חפירה	דיפון	תשתית	
מגורים: צמוד קרקע	מגורים: בניה מירקמית (רוויה)	מגורים: בניה גבוהה	
חזית מסחרית	מבנה מסחר	בנין משרדים	
מבנה ציבור	מבנה תעשיה	מבנה חקלאי	
תמ"א 38 – חיזוק מבנה	תמ"א 38 – הריסה ובניה	שילוט	
חדר על הגג	בריכה	מרפסת (הוספה או סגירה)	

רמת השרון

תיק מידע

2

	מחסן	פיתוח שטח	סלילת כביש
	מתקן הנדסי	שימוש חורג (מתוכנית)	שימוש חורג (מהיתר)
1.3.2 הסבר מילולי למהות הבקשה :			
1.3.3 מספר קומות מבוקש <לפרט אם רלוונטי> :			
1.3.4 מספר יחידות דיור מבוקש <לפרט אם רלוונטי> :			
1.3.5 היתרים קודמים שניתנו בנכס <לפרט אם רלוונטי> :			
1.3.6 אומדן חיבור חשמל נדרש (באמפר) <לא רלוונטי למבנה מגורים> :			
1.3.7 לשימוש חורג :			
	שימוש קיים :	שימוש מבוקש :	
1.3.8 האם הבנייה המבוקשת קיימת בפועל <כן / לא> :			

1.4 מפה מצבית :			
על המפה המצבית להיות עדכנית (עד שישה חדשים שקדמו למועד הגשת הבקשה)			
1.4.1 תאריך המדידה :			
	תקינה	לא תקינה	פרוט <אם המדידה לא תקינה יש לפרט>
1.4.2 צרופות <יש לסמן> :			
	תרשים מתאר	תמונות מגרש	
	אישור על פטור	אחר (לפרט)	
1.5 תשלום אגרה :			
	תאריך תשלום :	מס' אסמכתא :	

2. תכנון	
2.1 תכנון : מידע	
2.1.1 תב"עות חלות (כולל תב"עות בהכנה לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב) :	
2.1.2 קומפילציית הנחיות תכנוניות	
2.1.2.0 יעוד הקרקע	

רמת השרון

תיק מידע

3

2.1.2.1 קווי בניין			
	אחורי:		צידי:
2.1.2.2 זכויות בניה			
	שרות מעל הקרקע:		עיקרי מעל הקרקע:
	שרות מתחת לקרקע:		עיקרי מתחת לקרקע:
2.1.2.3 מספר יחידות דיור במגרש			
2.1.2.4 שטח המגרש			
2.1.2.5 מספר קומות			
2.1.2.6 שימור			
2.1.2.7 תנועה			
2.1.2.8 חניה (תקן והנחיות)			
2.1.2.9 בינוי, אדריכלות ופיתוח			
2.1.2.10 רת"א (רשות התעופה האזרחית)			
2.1.2.11 משרד הביטחון			
2.1.2.12 משרד להגנה על הסביבה			
2.1.2.13 רשות הטבע והגנים			
2.1.2.14 רשות העתיקות			
2.1.2.15 תמ"א 38 ותוכנית מפורטת מכוחה רש/3838			

<רלוונטי לבקשות לפי תמ"א 38>

1. על פי הוראות תמ"א 38 ותוכנית מפורטת לפי סעיף 23, כלל יישובית מכוחה (להלן תוכנית מפורטת 553-0273805 - רש/3838), תחולת התוכנית:
 - 1.1. התכנית תחול על בניינים קיימים אשר הוקמו מכוחם של היתרי בנייה אשר הונפקו לפני 1 בינואר 1980 למעט בניינים כאמור שתקן 413 פטר אותם מתחולתו.
 - 1.2. מבנים קיימים להם ניתן היתר בנייה לאחר המועד האמור ואשר לגביהם נקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו עפ"י תקן 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות התכנית למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11 בתמ"א 38 על שינוייה לרבות שינויים בתכנית המפורטת מכוחה.
 - 1.3. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה כמפורט בסעיף 4.2 בתמ"א 38, על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.
 - 1.4. מבלי לגרוע מן האמור לעיל- הוראות תכנית זו ובכלל זה ההוראות לעניין תוספות הבניה כמפורט בתכנית זו, יחולו על בניינים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-1 לינואר 1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב על ידי מהנדס כי לא נבנו על פי תקן 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18.05.2005.
2. בתאריך 22.6.15 פרסמה הועדה המחוזית הודעה לפי סעיפים 77 ו 78 לחוק התו"ב לתוכנית 553-0273805 (רש/3838), בדבר הכנת תוכנית והגבלת הוצאת היתרי בניה בתחומה.
3. נקבעו בהחלטת הועדה המחוזית, התנאים הבאים ע"פ סעיף 78 לחוק התו"ב, להוצאת היתרי בניה ו/או היתרים לשימוש בקרקע: לא יינתנו היתרי בניה מכוח תמ"א 38 על שינוייה בתחום התכנית. למרות זאת הועדה המקומית או ועדת המשנה של הועדה המקומית, יהיו רשאיות ליתן היתרי בניה כאמור לעיל, אך לא יותר מ- 500 יח"ד נוספות וזאת לאחר שנתקבלה המלצת מהנדס העיר למתן היתר הבניה ולאחר שבחנה כי היתר הבניה תואם את המגבלות ועקרונות התוכנית המפורטת ונדרש לצורך חיזוק מידי של מבנה קיים בהתאם לחו"ד קונסטרוקטור.

מתחם מימוש ע"פ רש/3838 הינו:

2.1.2.16 הצבת סוככים עונתיים

בהתאמה לתוכנית רש/1052 הועדה רשאית להתיר הקמת סוככים עונתיים בעונת החורף על המדרכות שבחזיתות בתי האוכל, בתנאי שלבית האוכל היתר תקף להעמדת שולחנות וכסאות באותו השטח, בהתאם לחוק העזר העירוני לרמת השרון (חוק שימור מדרכות 1981), ובכפוף להוראות התכנית. יש לעיין במסמכי התכנית להנחיות נוספות.

2.1.2.17 אחר

2.2 תכנון: תנאים ותאומים

פרוט	לתעודת גמר	להגשת בקשה להיתר
<p><u>תצ"ר</u>: הכנת תוכנית לצרכי רישום (תצ"ר), הגשתה ואישורה בועדה המקומית.</p>		
<p><u>שימור</u>: עפ"י סקר שימור האתרים של רמת השרון (גרסת עדכון אוקטובר 2015) נמצא כי המתחם נכלל בתחום אתר לשימור.</p>		
<p>יש להכין תיק תיעוד, להגישו ולאשרו בועדת השימור של הרשות המקומית. תיק התיעוד יתייחס</p>		

<p>לממצאי סקר שימור האתרים, תוך מתן דגש על ערכי השימור שפורטו בסקר (ההיסטוריים, האדריכליים והנופיים).</p> <p>בקשה להיתר תיערך תוך תיאום אדריכלי ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו בדגשים הבאים: עיצוב המבנה, חזיתות, סוגי גמר ופרטים, יכללו התייחסות עיצובית ואדריכלית למבנה ההיסטורי ולממצאי תיק התיעוד. יינתן דגש מיוחד גם על שימור הצמחייה הותיקה ככל שהדבר מתאפשר, או לחילופין, העתקתה ו/או שחזורה.</p>		
<p><u>שימור שכונת נווה רסקו</u>: תיאום אדריכלי ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו בדגשים הבאים: עיצוב חזיתות המבנה, סוגי גמר ופרטים, כולל פריסות, בהתאמה להוראות תוכנית רש/698 והצהרה לעניין ההתאמה לתב"ע. כל זאת תוך שמירה על הצמחייה הותיקה ומערך השבילים המקורי.</p>		

3. הנחיות מרחביות		
<p>ההנחיות המרחביות, כהגדרתן בסעיף 145 ד' לחוק התכנון והבניה, מתייחסות לחזותו ולמראהו החיצוני של בניין, למפלסי הכניסה לבניין, להשתלבות הבניין בסביבתו, לחיבור תשתיות ולעניינים נוספים.</p> <p><u>מטרת ההנחיות המרחביות:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • לאפיין את "רוח התכנון העירוני" של רמת השרון על ידי הנחיות תכנוניות פיזיות. • ליצור מרחב ציבורי איכותי לכלל תושבי העיר: חיזוק הממשק שבין הרחוב לבניין, יצירת מקומות מפגש ושיפור תחושת רחוב נגיש, קהילתי, רציף, בטוח ומגוון. • לחזק את תחושת ההזדהות עם מקום המגורים, לקבוע אוריינטציה והיררכיה (ציבורי, כללי, פרטי וייחודי). • ליצור סטנדרט תכנוני ועיצובי לבניה ברמת השרון (גיאומטריה, חומר, צבע וטקסטורה). <p>הנחיות מרחביות חלות על הבקשה, כמפורט להלן:</p>		
<p>פרק 1: עקרונות והגדרות</p>	<p>חל במלואו</p>	
<p>פרק 2: מיקום הבקשה במרחב העירוני</p>	<p>חלות רק ההנחיות הרלוונטיות לבקשה</p>	
<p>פרק 3: מרכיבי הבנין</p>	<p>חל במלואו</p>	
<p>פרק 4: עיצוב כללי</p>	<p>חל במלואו. סעיפים ב', ו- ד' חלים רק על בקשות לבנייני מגורים</p>	
<p>פרק 5: סוג בנין</p>	<p>סעיף כללי חל על כל בקשה. בנוסף, חלות רק ההנחיות על פי סוג בנין המבוקש בהיתר. הנחיות אלו מחליפות במקרים מסוימים, הנחיות כלליות מפרקים אחרים. לסוג בנין, שאינו אחד מסוגי המבנים שפורטו בפרק 5 (לדוגמא מוסדות ציבור, מוסדות רפואה, וכדומה) – אין הנחיות פרטניות לפי סוג אבל כל ההנחיות האחרות חלות.</p>	
<p>פרק 6: הנחיות מתחמיות</p>	<p>חלות רק ההנחיות למתחם הרלוונטי לבקשה</p>	
<p>נספחים</p> <p>נספח א' (מהדורות): על הבקשה חלה המהדורה המאושרת לעת הגשת הבקשה למידע.</p> <p>נספח ב' (קישורים לאתרים רלוונטיים): לידיעה ושימוש כללי</p> <p>נספח ג' (תכן נדרש בבקשה להיתר בניה): חל במלואו</p> <p>נספח ד' (גינון ופיתוח המגרש): חל בבקשות למבנה חדש, או בשיפוץ מבנה קיים במפלס הפיתוח</p>		
<p><u>הערות:</u></p> <p>במקרה של סתירה בין הנחיות מרחביות שונות, הנחיות פרטניות גוברות על הנחיות כלליות, למעט מקרים בהם נרשם אחרת.</p> <p>יחס בין הנחיות מרחביות להוראות החוק, התקנות והתוכניות החלות במגרש נשוא הבקשה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בכל מקרה של סתירה, גוברות הוראות החוק והתקנות על ההנחיות המרחביות. 		

- בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תוכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות (למעט במקרים בהם הוראות התוכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלו שגוברות). לעניין זה נספח בינוי הינו חלק ממסמכי תוכנית והוראותיו גוברות על ההנחיות המרחביות.
- בכל מקרה של סתירה בין תוכנית בינוי, פיתוח ועיצוב (שנדרשה הכנתה בתב"ע, כתנאי להיתר בניה) להנחיות מרחביות, יגברו ההנחיות המרחביות על הוראות תוכנית הבינוי, פיתוח והעיצוב.

4. תשתיות

4.1 תשתיות: מידע

כל עבודות התשתית הנדרשות בשטח, לרבות: ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת ודרכים, יבוצעו בהתאם להנחיות אגף ההנדסה של הרשות המקומית ובהתאמה לדרישות הרשויות השונות.
מידע בנושאי תשתית יסומן על גבי המפה המצבית. ובנוסף כמפורט להלן:

4.1.1 ניקוז

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק את המיותר <

בבקשה יוצע פתרון מלא ומפורט לניקוז מי גשם ונגר מכל שטח הנכס, כולל כיוון, ללא הזרמתם דרך מגרשים סמוכים.
חיבור לניקוז עירוני קיים ו/או מתוכנן: יש לפרט קווי ניקוז גובלים בתחום הבקשה, כולל סימון קו ראשי, כולל קטרי קווים, מיקום תאים וקולטנים, T.L (Top Level) תאים והקולטנים. I.L (Invert Level) הצינור.
נגר עילי:

- הנחיות להחדרה: היקף החדרה כמפורט בהנחיות המרחביות (פרק 3 סעיף ג' ופרק 5).
 - דרישה לקידוחי ניסיון.
- ככל שהדבר יידרש, יותר מעבר קווי ביוב ותיעול (ציבוריים ופרטיים) דרך מגרש המבקש. ככל שעוברים קווי ביוב ותיעול בשטח המגרש, יהיה המבקש אחראי על שמירת המצב התקין של הקווים במהלך העבודה.

4.1.2 מים

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק את המיותר <

קבלת הנחיות ממשד הבריאות (כולל הנחיות לשימוש במים אפורים)
רדיוסי מגן של בארות מים (קידוח).

חיבור מים: יש לפרט נקודת וקוטר החיבור הראשי במגרש, נקודת וקוטר החיבור הראשי המזין, משטר לחצים ברשת (רגיל, מינימום, מקסימום), צורך / חובה בהגברת לחץ, הנחיות / דרישות מיוחדות (מיכלי אגירה, וכדומה).

4.1.3 ביוב

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק את המיותר <

כללי:

ככל שהדבר יידרש, יותר מעבר קווי ביוב ותיעול (ציבוריים ופרטיים) דרך מגרש המבקש. ככל שעוברים קווי ביוב ותיעול בשטח המגרש, יהיה המבקש אחראי על שמירת המצב התקין של הקווים במהלך העבודה.

- T.L (Top Level) של תא הבקרה בתחום המגרש יהיה על פי הל"ית (סעיף 4.5.7.1 ו-4.5.7.2).
- מפלס ה +0.00 של הבנין יהיה גבוה ממפלס ה T.L של תא הביקורת העירוני באופן שלא יפחת מ 0.35 מטר.

חיבור לביוב עירוני קיים:

- מיקום התא הראשי להתחברות
- קוטר הצינור המחובר
- שיפוע וכיוון הקו והסעיף למגרש
- T.L של התא הבקרה

- I.L היציאה מהתא והסעיף

חיבור לביוב מרכזי מתוכנן:

- מיקום התא המתוכנן אליו מתחברים
- I.L, T.L התא אליו מתחברים
- קוטר הצינור המחובר
- שיפוע וכיוון הקו היוצא מהתא

התקנת מפריד שומן

4.1.4 כבישים / דרכים

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק אם מיותר <

על פי חוק העזר לסלילת רחובות, תשלום היטל הסלילה / הרחבה של הכבישים והמדרכות שבחזית הבנין, על ידי המבקש ועל חשבונו.

העתקת מערכות (חשמל, תקשורת, ביוב ומערכות אחרות) כחלק מעבודות הסלילה / הרחבה של הכבישים והמדרכות שבחזית הבנין, על ידי המבקש ועל חשבונו.

תוכנית פיתוח מפלס הקרקע בבקשה יכלול גם את הפרוט הבא:

- גבהים וקווי גובה
- שבילי גישה לרכב ולהולכי רגל
- מדרכות ושבילים ציבוריים גובלים, לרבות ציון אחוזי שיפוע
- פרוט הרכיבים הקיימים: סוגי מדרכות ושבילים, סוגי וגבהי קירות, מקומות חניה קיימים, פילרים ומערכות.
- פרוט רכיבים מוצעים: שבילי גישה ומקומות חניה, פילרים ומערכות.

4.1.5 חשמל

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק אם מיותר <

עלויות כתוצאה מנזקים שיגרמו למערכת החשמל במהלך וכתוצאה מעבודות הבניה יחולו על המבקש.

מתח נמוך: אספקת מתח נמוך תתבצע בקווים תת קרקעיים.

קווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו ממוקם מתחת לקו חשמל עילי. בקרבת קו חשמל עילי יינתן היתר בניה בהתאמה למרחקי המינימום המפורטים להלן (המרחק המצוין יימדד בקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הקרוב של המבנה):

- קו מתח נמוך (עד 1000 וולט): 2.0 מטר
- קו מתח גבוה (עד 22 ק"ו): 5.0 מטר
- קו מתח עליון (עד 160 ק"ו): 20.0 מטר

קווי חשמל תת קרקעיים:

לא יינתן היתר בניה לבנין אם חלק ממנו ממוקם מעל לכבל חשמל תת-קרקעי. בקרבת קו חשמל תת קרקעי יינתן היתר בניה בהתאמה למרחקי המינימום המפורטים להלן:

- קו מתח נמוך (עד 1000 וולט): 0.5 מטר
- קו מתח גבוה (עד 22 ק"ו): 1.0 מטר
- קו מתח עליון (עד 160 ק"ו): 3.0 מטר

חפירה בקרבת קו חשמל תת-קרקעי בתאום ובאישור חברת החשמל.

קו חשמל בסמוך לתחנת דלק:

בסמוך לתחנת דלק יינתן היתר בניה בהתאמה למרחק אופקי מינימאלי (שיימדד ממרכז קו החשמל עד גבול פתח מילוי או אוורור או מרכז משאבת הדלק) המפורט להלן:

- ברשת מתח נמוך - 5 מ'

- ברשת מתח גבוה - 9 מ"י.

קבלת מידע והנחיות חברת החשמל:

- פרטים ותנאים של קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, קיימים ומתוכננים, למגרש ולסביבתו הגובלת.
- הנחיות לגבי מרחקי בניה מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים ומגבלות שימוש.
- צורך במבנה או חדר השנאה ו/או חדר מיתוג במבנה המבוקש (שאיננו מגורים: צמוד קרקע) או בסביבתו. מידע מתקדם מחברת החשמל לתחנת השנאה או חדר, ככל שאלו נדרשים.

4.1.6 חפירה ודיפון

> יש להוסיף פרוט. יש למחוק אם מיותר <

- בקשה להיתר כריה, דיפון וחפירה חייבת לעמוד בתנאים הסביבתיים והנחיות למניעת מטרדי רעש ואבק באתרי הבניה.
- דרישה לקידוחי ניסיון.
 - מידע והנחיות לפינוי עודפי עפר.

4.1.7 שטחי התארגנות

עבודות באתר הבניה יבוצעו על פי ובהתאמה לתקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), התשמ"ח-1988. יש לתאם עם אגף ההנדסה טרם הגשת הבקשה להיתר בניה את הנושאים הבאים:

- דרכי הגישה.
- אזורי אחסנה ואצירת פסולת בניה.
- שטח התארגנות (לרבות מכולות ומשרדים).
- אזור העמדת מגרסה (אם נדרשת).
- עמדת שפיכה (לעודפי בטון) ועמדת שטיפה (אם נדרשת).
- מיקום עגורן (אם נדרש).
- גידור זמני לאתר הבניה (תוואי, חומר וגוון, גובה וצורה, תכן על גבי הגידור).
- שילוט האתר (אם מבוקש).
- תוכנית בטיחות הכוללת פרוט השיטה ואמצעי הבטיחות באתר ובסביבתו.
- כל דבר אחר הנדרש לשלב ההקמה.

תשריט אתר התארגנות: יש לכלול בבקשה להיתר תשריט מתואם לאתר התארגנות, על רקע מפה מצבית עדכנית. בתשריט זה יפורטו ויסומנו דרכי הגישה, אזורי אחסנה ואצירה, שטחי התארגנות, אזור העמדת מגרסה, עמדת שפיכה ועמדת שטיפה (אם אלו נדרשו), מיקום עגורן (אם נדרש), בטיחות, גידור זמני, שילוט האתר וכל דבר אחר הנדרש לשלב ההקמה.

התארגנות בשטחים ציבוריים: ככל שיש בכך צורך, על מגיש הבקשה לבקש ולקבל היתר להתארגנות בשטחים ציבוריים בנפרד או כחלק מתשריט אתר ההתארגנות.

4.2 תשתיות: תנאים ותאומים

פרוט	לתחילת עבודות	לבקרת תכן	להגשת בקשה להיתר
אישור על התקשרות עם מעבדה מוסמכת לחומרי בניין ומערכות, הכולל בדיקות ע"פ דרישות התקן (מכון התקנים / איזוטופ / איזוטסט / סיסטם)			
אישור על עריכת הנספח הסניטרי ע"פ הל"ת מחלקת תשתיות מים וביוב (רח' אוסישקין 71, רמה"ש. טל': 03-5490483)			
אישור תאגיד המים 'שרונים' (שרונים תשתיות מים וביוב, רחוב אוסישקין 5 רמת השרון. טלפון: 073-2275555)			

אישור חברת החשמל			
אישור לפינוי פסולת בנין לאתר לטיפול בפסולת חוקי, כולל חישוב כמויות פסולת (הרצליה, טל': 09-9546268, 1700-700056)			
תאום דרכי גישה, אחסנה, התארגנות, מיקום עגורן, אמצעי בטיחות, גידור, שילוט, כניסות ויציאות וכל דבר אחר לשלב ההקמה, כמפורט בסעיף 4.1.7 (שטחי התארגנות)			
תשריט אתר התארגנות כמפורט בסעיף 4.1.7 (שטחי התארגנות)			
היתר התארגנות בשטחים ציבוריים			
קידוחי ניסיון (נגר עילי וניקוז / קרקע)			
הוראות ביסוס המבנה			
הוכחה על ביצוע הריסה בפועל: מחלקת פיקוח על הבניה			

5. סביבה

5.1 סביבה: מידע

5.1.1 גזי קרקע

מיקום ומהות הבקשה נבדקו מול המתווה לטיפול בגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה. נמצא כי הבקשה ממוקמת ב:

תחום התייעצות (ירוק)	תחום חובת בדיקה (צהוב)	תחום חובת מיגון (אדום)

הסבר:

תחום התייעצות: אין חובת מיגון.

תחום חובת בדיקה: יש להגיש תכנית לבדיקת גזי קרקע ספציפית למבנה על פי עומקי החפירה המתוכננים ושטח המבנה - לאישור יועץ מטעם המשרד להגנה על הסביבה. יש לבצע מיגון בהתאם לממצאי הסקר, על פי הנחיות המיגון של המשרד להגנת הסביבה.

תחום חובת מיגון: יש לבצע מיגון למבנה על פי הנחיות המיגון של המשרד להגנת הסביבה. המיגון שיבוצע, ייבדק ויאושר על ידי יועץ מטעם המשרד להגנת הסביבה.

רשימת יועצים מאושרים על ידי המשרד להגנה על הסביבה, להכנת / בדיקת סקר קרקע ו/או תוכנית דיגום לגזי קרקע ו/או אישור על ביצוע מיגון:

1. **רומנו בנד** (אורנה): טלפון: 03-6155900 מייל: orna@huch.co.il כתובת: ברוך הירש 28 בני ברק.
2. **ביטלמן** (לימור): טלפון: 09-7741595 מייל: limor@bitelman.com כתובת: עציון 8, רעננה.
3. **ברקוביץ ז'אן**: טלפון: 09-7674675 מייל: jeanb@netvision.net.il כתובת: משה דיין 88, כ"ס.

5.1.2 אקוסטיקה

5.1.2.1 תחבורה:

- בקשה להיתר בניה לאורך כביש ראשי חייבת בביצוע מיגון דירתי, באופן שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה על 40 דציבל.
- מבנים רגישים: מגורים, בתי חולים, בתי ספר, גני ילדים. בבתי ספר וגני ילדים מפלס הרעש בכתות הלימוד עם חלונות סגורים, לא יעלה על 35 דציבל.

5.1.2.2 **מערכות מכאניות במבנה:** בקשה להיתר בניה הכוללת אחד או יותר ממקורות הרעש הבאים: גנראטור חירום, פירי אוורור, מרתפי חניה (מפוחים), חדר משאבות, מתקן חנייה מכאני, דחסן אשפה, מתקן גריסת קרטונים, חדר

מכונות בריכת שחיה, ג'קוזי, מערכות קירור, מערכת מיזוג אוויר מרכזית או מקבץ של מעבים במקום אחד וכד', חייבת בהכנת חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך, שתוגש לאישור המחלקה לאיכות הסביבה. מיקומם של מקורות הרעש במבנה המתוכנן יסומנו בהגשה.

5.1.2.3 מסחר, בתי אוכל, בתי קפה ומקומות התכנסות: בקשה להיתר בניה הכולל מסעדה, בית קפה, בית עסק המשמיע מוסיקה, מקום להתכנסות ו/או הופעות: על פי מסמך 'הנחיות המחלקה לאיכות הסביבה לחו"ד אקוסטית לעסקים משמיעי מוזיקה'.

5.1.2.4 בריכות שחיה: הגשת היתר בניה לבריכת שחיה מחויב בהכנת חו"ד אקוסטית של אקוסטיקאי מוסמך.

5.1.3 איכות אוויר, אורור ומנדפים

פירים וארובות: בקשה להיתר לבניין המשלב מסחר עם שימוש אחר כגון מגורים, משרדים, תעסוקה וכד' חייב בתכנון וביצוע פיר מרכזי לכל גובה הבניין וארובה בגובה של 2 מטר מעל הגג. יש לסמן את הפיר בתכנית ההגשה ואת הארובה בחתך. בבקשה להיתר לבנין הכולל שימוש במנדפים (תעשייה / מלאכה / מעבדות וכד') יש להתקין פיר מרכזי וארובה שיאפשרו את הפעילות.

מסעדות/ בתי אוכל: על פי מסמך דרישות מקדמיות של המחלקה לאיכות הסביבה רמת השרון (מערכות טיהור אוויר – אמצעים נדרשים למניעת עשן, ריחות וזיהום אוויר).

חניון תת קרקעי: בקשה הכוללת חניון תת קרקעי, ללא אורור טבעי, מעל 12 מקומות חניה חייב בתכנון מערכת אורור מאולץ ע"י יועץ מיזוג אוויר. מיקום פתחי הפליטה יתוכנן כך שלא תגרם חשיפה של דיירים ועוברים ושבים לאוויר הנפלט מהחניון. על היועץ למלא את שאלון המפרט הטכני של החניון ובו פירוט מס' גלאי CO, שם החברה, מיקום נקודות הפליטה, גובהן וכד'.

דיזל-גנראטור:

- לא יופעל גנראטור לייצור חשמל אלא בעת הפסקת חשמל בלבד ולצורך בדיקת תקינות.
- ייעשה שימוש בדלק סולר תחבורתי בלבד בעל תכולת גפרית של 10 ppm או פחות.
- פתח היציאה של ארובת הגנראטור יכונן כלפי מעלה ללא כיפה נגד חדירת גשם.
- כעיקרון, יש למקם את ארובת הגנראטור בגובה של 2 מטר מעל גג הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר. במידה והדבר לא ניתן, יש להרחיק את קצה הארובה ככל הניתן משימושים רגישים כגון דלתות וחלונות נפתחים, מרפסות, פתח הכנסת אוויר צח למערכות מיזוג וכד'. המרחק המינימאלי בין קצה הארובה לשימושים הרגישים יהיה 5 מטר.
- יש לסמן את ארובת גנראטור חירום בחתך בהגשה.
- הפעלת דיזל גנראטור במסגרת השלה יזומה חייבת באישור המשרד להגנת הסביבה.

קמין: יש להתקין ארובה להרחקת גזי הפליטה. תכנון הארובה יהיה בהתאם לתקן (ת"י 838 חלק 3) 1991.

5.1.4 קרינה

חדרי שנאים / חדרי מיתוג:

- הניסוח שקבע הממונה מטעם המדינה על הקרינה הסביבתית: "על חדר השנאים לקבל היתר סוג מהמשרד להגנת הסביבה. החשיפה לקרינה אלקטרומגנטית במקום בו שוהים בני אדם שהיית קבע לא תעלה על 2 מיליגאוס בממוצע ל-24 שעות". על עורך הבקשה מוטלת מלוא האחריות להבטיח בתכנון המבנה את המרחקים הנדרשים בין אזורים בהם מתקיימת שהיית קבע של בני אדם לחדר השנאים כך שהערכים לא יעלו מעל 2 מיליגאוס בממוצע ל-24 שעות.
- חדרי שנאים בשפ"פ ו/או שצ"פ: יש לגדר בגדר היקפית את מבנה חדר השנאים/ חדר טרנספורמציה במפלס הקרקע במרחק של 3 מטר מגבול מבנה הטרפו על מנת למנוע התקרבות של עוברים ושבים. את הגדר יש לסמן בהגשה.
- בגני ילדים ובתי ספר המרחק בין חדר השנאים/ חדר טרפו יהיה 6 מ'. גם במקרה זה חלה חובת גידור.
- במקרים בהם יידרש עורך הבקשה להמציא למחלקה לאיכות הסביבה דו"ח קרינה יגיש דו"ח ע"י מודד קרינה מוסמך.
- בקשות להיתרי בניה לבתי ספר, גני ילדים, ומבני ציבור עירוניים תבוצע מדידת קרינה ע"י מודד קרינה מוסמך.

5.1.5 אסבסט

יש לסמן גגות אסבסט במבנים קיימים ו/או מבנים להריסה בתחום המגרש. טיפול באסבסט על פי חוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשע"א - 2011

5.1.6 חומרים מסוכנים

תעשייה ובתי מלאכה בהם בתהליך העבודה והייצור יש שימוש בחומרים מסוכנים: בכל בקשה להיתר בניה לתעשייה

ובתי מלאכה בהם, בתהליך העבודה וייצור יש שימוש בחומרים מסוכנים יש לפנות לייעוץ מכוון, הכנת סקר סיכונים, ביקורת בשטח ובקרה למחלקה לאיכות הסביבה.

בריכות שחיה: בכל בקשה להיתר בניה של בריכת שחיה ציבורית או בריכת שחיה משותפת בבניה רוויה נדרש להמציא למחלקה לאיכות הסביבה היתר רעלים בר תוקף בשלב מתן תעודת אכלוס ולזמן לביקורת בשטח את נציג המחלקה לאיכות הסביבה.

5.1.7 אצירת אשפה

כמפורט בפרק 4, סעיף ז' בהנחיות המרחביות (מערכות, מתקנים ושטחי תפעול).

5.1.8 בניה ירוקה

כמפורט בפרק 4, סעיף ח' בהנחיות המרחביות (בניה ירוקה).

5.2 סביבה: תנאים ותאומים

פרוט	לתעודת גמר	לבקרת תכן	להגשת בקשה להיתר
הגשת תוכנית לבדיקת גזי קרקע, כמפורט בסעיף 5.1.1. (גזי קרקע)			
ביצוע מיגון למבנה על פי הנחיות המיגון של המשרד להגנה על הסביבה, כמפורט בסעיף 5.1.1. (גזי קרקע)			
חוו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך, לאישור המחלקה לאיכות הסביבה			
חוו"ד אקוסטית ע"י אקוסטיקאי מוסמך, לבריכת שחיה			
אישור המחלקה לאיכות הסביבה רמת השרון			
דו"ח קרינה יגיש דו"ח ע"י מודד קרינה מוסמך			
סקר סיכונים			
היתר רעלים			
אישור התקשרות עם קבלן בעל רישיון תקף מתאים לעבודה עם אסבסט			
עמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281. צבירת הניקוד ודירוגו של הבנין (חדש או משופץ) על פי התקן. הדירוג הנדרש: כוכב אחד			
עמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281. צבירת הניקוד ודירוגו של הבנין (חדש או משופץ) על פי התקן. הדירוג הנדרש: שני כוכבים			
עמידה בתקן ישראלי ת.י. 5281. צבירת הניקוד ודירוגו של הבנין (חדש או משופץ) על פי התקן. הדירוג הנדרש: שלושה כוכבים			
אישור משרד הבריאות, מח' בריאות הסביבה (מחוז ת"א, רח' הארבעה 12 ת"א, טל': 03-5634848)			
אישור המשרד להגנה על הסביבה			
אישור קק"ל לכריתת / העתקת עצים (מח' גינון רמת השרון: רח' ז'בוטינסקי 56, טל': 03-5496264. נציג קק"ל רמת השרון: סיני, טל': 050-7497190)			

6. חוק ותקנות

6.1 חוק ותקנות התכנון והבניה : מידע

6.1.1. בקשה להיתר תכלול מסמכים המפורטים בסעיף 3 לתקנות התכנון והבניה (נספחים לבקשה להיתר):

- (א) לבקשה להיתר יצורפו נספחים אלה:
 - (1) מפה מצבית
 - (2) מפת איתור העבודה
 - (3) תשריט סכמתי של שטחי הבניה
 - (4) תכניות בניה

(ב) הנספחים האמורים ייחתמו בידי המבקש, עורך או עורכי הבקשה, מתכנן שלד הבנין, ובעל זכות בנכס כמפורט בתקנה 2א.

6.1.2 מפה מצבית, כמפורט בסעיף 4 לתקנות התו"ב.

6.1.3 מפת איתור העבודה, כמפורט בסעיף 5 לתקנות התו"ב.

6.1.4 תשריט סכמתי של שטחי הבניה, כמפורט בסעיף 6 לתקנות התו"ב.

6.1.5 תוכניות בניה, כמפורט בסעיף 7 לתקנות התו"ב.

6.1.6 הבקשה להיתר תכלול גם תאור חזית הבנין הפונה לרחוב, המראה גם את חזיתות הבניינים או חלק מהם הנמצאים במרחק של עשרים מטרים מגבולות הבנין המוצע, כמפורט בסעיף 8 לתקנות התו"ב ונספח ג' של ההנחיות המרחביות.

6.1.7 הבקשה להיתר תוכן כמפורט בסעיף 9 לתקנות התו"ב, ותוגש לוועדה המקומית בחמישה עותקים.

6.1.8 בקשה להיתר לשינוי פנימי או לשינוי בשימוש הבנין, כולו או מקצתו, כמפורט בסעיף 10 לתקנות התו"ב.

6.1.9 עולה שיפוע של קרקע הנכס על 10%, יצרף המבקש לבקשתו מפה טופוגרפית, כמורט בסעיפים 12, 13 לתקנות התו"ב.

6.1.10 בקשה להיתר לשימוש חורג בקרקע או בבנין, כמפורט סעיף 13 א' לתקנות התו"ב.

6.1.11 בקשה להיתר תכלול את הדגשים הבאים בדף הראשון:

- פרוט מלא של מהות הבקשה
- מילוי מספרי תוכניות חלות במקום
- מילוי טבלת ההקלות במידה ומבוקשת הקלה
- חישובי שטים מדויקים התואמים את התוכניות ואת טבלת השטחים
- הצהרת עורך הבקשה

6.1.12 בקשה להיתר תכלול את המסמכים הנוספים הבאים:

6.1.13 הודעות לבעלי מקרקעין: על מבקש הבקשה להיתר לקבל את אישורם של בעלי הזכויות במקרקעין השותפים איתו בנכס או לשלוח הודעות בדואר רשום לאותם הבעלים. כתנאי להגשת בקשה להיתר על עורך הבקשה לצרף באופן מקוון את כל ההוכחות לעניין שליחת ההודעות או סריקת הבקשה להיתר עליה חתומים בעלי הזכויות במקרקעין.

3.1.14 פרסום ושליחת הודעות: עורך הבקשה יפרט בבקשה להיתר את הבקשות להקלות/שימוש חורג. הוועדה המקומית תפיק בהתאמה נוסח פרסום. הוועדה המקומית תפרסם ותשלח הודעות לבעלי עניין על חשבון מבקש הבקשה להיתר. עורך הבקשה יגיש הוכחות לביצוע בפועל של התהליך הנדרש.

6.2 חוק ותקנות התכנון והבניה : תנאים ותיאומים

להגשת בקשה להיתר	לתעודת גמר	פרוט
		נסח טאבו
		חתימת כל הבעלים הרשומים בנכס
		תיעוד שליחת הודעות בדואר רשום לבעלים במקרקעין
		תיעוד פרסום הקלות / שימוש חורג

צילום ת.ז. של המבקשים (תעודת התאגדות במקרה של תאגיד)		
צילום רישיון בתוקף של עורך הבקשה		
צילום רישיון בתוקף של מתכנן השלד		
אישור פיקוד העורף (או פטור) (שד' ירושלים 162, חולון. יוסי – טל': 03-5598717, 03-5598710)		
חישובים סטטיים והצהרת מהנדס		
אישור יועץ בטיחות		
אישור מכבי אש (תחנת הרצליה)		
אישור יועץ נגישות (או פטור, אם ניתן, מהצורך כאמור בתוספת הרביעית)		
אישור יועץ תחבורה (מהנדסת תנועה, אינג' יעל יושע, טל': 03-6772001 שלוחה 205)		
אישור נת"ע		
הפקדת ערבות להבטחת שמירה על ניקיון וסדר בשטחים הציבוריים הגובלים והוצאת תעודת גמר		

6.3 רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

יש לקבל את התייחסות רשות מקרקעי ישראל כתנאי להגשת בקשה להיתר: על פי חוק, לרשות מקרקעי ישראל עומדים 90 ימים למסירת התייחסותה בדבר הצורך בקבלת אישורה כתנאי להגשת בקשה להיתר (כן / לא).
הערה: בהליך הקלה או שימוש חורג, נספרים 90 הימים לקבלת התייחסות רשות מקרקעי ישראל מיום קבלת החלטת הוועדה המקומית ושליחת הודעה על כך לרשות מקרקעי ישראל.

האם הנכס בבעלות מדינת ישראל או רשות הפיתוח או קרן קיימת לישראל	כן	לא
מספר תיק ברשות מקרקעין ישראל <להשאייר ריק אם מיותר>		
פרוט	להיתר	
אישור רישום זכויות עדכני בנכס מרשות מקרקעי ישראל / חתימת רמ"י		

6.4 מחלקת נכסים (עירייה)

יש לקבל את התייחסות מחלקת הנכסים של העירייה, האם הנכס / המגרש בחלקו או כולו בבעלות הרשות המקומית. קבלת ההתייחסות לאחר המצאת נסח טאבו.
הפקעת שטח: שטח שנקבע בתוכנית כשטח להפקעה, יועבר על פי מפה לצורכי רישום.

<ימולא על ידי מחלקת הנכסים> האם הנכס / מגרש בבעלות העירייה	כן	לא

7. היטל השבחה		
לאחר מתן החלטת ועדה מקומית, יש לקבל את התייחסות שמאי הועדה, האם על הבקשה או על הנכס חל היטל השבחה.		
כן	לא	<ימולא על ידי שמאי הועדה המקומית> על הבקשה / הנכס חל היטל השבחה. גובה ההיטל יקבע לאחר מתן החלטת הועדה.

אישור מהנדס הועדה		
שם:	תאריך:	חתימה:

תוקף:

תוקף תיק המידע: המידע יהיה תקף למשך שנה מתאריך אישור מהנדס הועדה.

תוקף היתר בניה: סעיף 20 בתקנות התכנון והבניה קובע מועדים להחלטת מוסד התכנון, להיתר ולבניה:

(א) החלטת מוסד תכנון לתת היתר או לחדשו, תיחשב כבטלה בתום שנה מהיום שבו הודיע מוסד התכנון למבקש על אישור בקשתו, אם במשך התקופה האמורה לא הוצא ההיתר; מוסד תכנון רשאי להאריך את התקופה בשנה נוספת, אם ראה צורך לעשות כן מטעמים מיוחדים שיירשמו.

(ב) תוקפו של היתר הוא לשלוש שנים מיום הוצאתו, ואולם מוסד התכנון המוציא את ההיתר רשאי, מטעמים מיוחדים שיירשמו, לתת היתר לתקופה של עד חמש שנים, אם שוכנע כי היקפו ומורכבותו של נושא ההיתר מצדיקים זאת.

(ג) לא הוחל בעבודה או בשימוש בתוך שנה מיום הוצאת ההיתר, בטל ההיתר.

(ד) הופסקה העבודה לתקופה העולה על שנה, בטל ההיתר.