

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0348391

רש/מק/1/1076 - נווה גן מבנן 1 - איחוד וחלוקה

תל-אביב

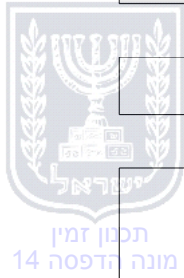
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה שלב המשך לתכנית הראשית רש/1076, ע"י ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רש/מק/1/1076 - נווה גן מבנן 1 - איחוד וחלוקה

553-0348391

מספר התכנית

45.405 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	183400
קואורדינאטה Y	670200

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

שכונה

נווה גן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6414	מוסדר	חלק	23-25, 31, 34-35, 42-43, 66, 90	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/ 1076	101, 301, 401 - 405, 501 - 505, 601, 1002 - 1003, 3001

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/ 446	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 ממשיכות לחול.	4977	2195	02/04/2001
רש/ 446 / 1	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 / 1 ממשיכות לחול.	5790	2584	02/04/2008
רש/ 1076	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/1076 ממשיכות לחול.	7307	8871	21/07/2016



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מוטי כסיף			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		מוטי כסיף		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		2	21/08/2017	מוטי כסיף	29/08/2017		כן
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		7	30/03/2017	אוהד דנוס	27/04/2017	טבלאות שומה, הקצאה ואיזון	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		29	30/03/2017	אוהד דנוס	27/04/2017	טבלאות שומה, הקצאה ואיזון - עקרונות שומה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	02/04/2017	מוטי כסיף	27/04/2017		לא

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	

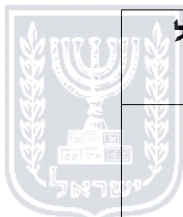
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית רמה"ש	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483813	03-5401784	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף בעלים פרטיים שונים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מוטי כסיף	25967	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים	רמת גן	תובל		03-6123040		blk@blk.co.il
שמאי מקרקעין	שמאי	אוהד דנוס	412	דנוס כהן שמאי מקרקעין בע"מ	רמת גן	סמדר	26	03-7528322	03-7528324	dannuscohen @walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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**

אישור תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, ע"פ סעיף 6.1 א' של תכנית מס' רש/1076 המאושרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים, ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, ע"פ סעיף 62 א (א) 1.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי ומשרדים + שפ"פ	4,427	9.75
דרכים	12,270	27.02
מגורים ד'	6,140	13.52
מגורים מיוחד + שפ"פ	10,040	22.11
שטח לבניני ציבור	6,110	13.46
שטח ציבורי פתוח	6,418	14.14
סה"כ	45,405	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	45,456.99	100
סה"כ	45,456.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



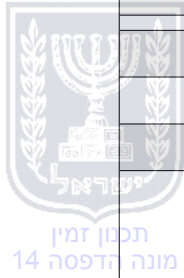
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים ע"פ סעיף 4 בתכנית רש/1076 .
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות ע"פ סעיף 4 בתכנית רש/1076 .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
		גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה (1)												
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1														



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי		
		1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כל זכויות הבניה לפי סעיף 5 בתכנית רש/1076.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1 הנחיות מיוחדות

יחולו הוראות פרק 6 בתכנית רש/1076, למעט אלה ששנו בתכנית זו.

6.2 חלוקה ו/ או רישום

(א) תנאי להגשת בקשה להיתרי בנייה יהיה אישור תכנית כוללת לצרכי רישום (תצ"ר) בוועדה המקומית, לכל תחום התכנית.
הוצאות עריכת תכנית הבינוי והפיתוח, והוצאות הכנת התצ"ר ורישומי יושתו על בעלי הקרקע בתחום התכנית לפי חלקם היחסי.

(ב) שטחי המגרשים המצוינים בטבלת ההקצאה והאיזון עשויים להשתנות כתוצאה ממדידות בשטח והכנת התצ"ר. שינויים אלה לא ייחשבו כשינוי לתכנית.

6.3 רישום שטחים ציבוריים

(א) כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור, כגון שטח לבניני ציבור, שצ"פ ודרכים, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
(ב) העירייה תהיה רשאית לתפוס חזקה בשטחים המיועדים לצרכי ציבור, לרבות דרכים, שבצ"ים, ושצפ"ים, ובכלל זה לבצע ו/או לממש הזכויות מיד עם מתן תוקף לתכנית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנית מס' 553-0348391 - רש/מק/1/1076 - נווה גן מבנן 1 - איחוד וחלוקה

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר – ע"פ תכנית רש/1076

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מירבי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר קומות מקסימלי		קווי בנין (מטר)					
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
מגורים ד' (1)	201	2,020	5,160 (2)	2,150	--	6,868	14,178	43	667	19	40	ק+12 גג	4				כמסומן בתשריט			
	202	2,060	4,080 (2)	1,700		7,004	12,784	34												
	203	2,060	5,160 (2)	2,150		7,004	14,314	43												
	בסה"כ	6,140	14,400 (2)	6,000		20,876	41,276 (3)	120												
מגורים מיוחד (כולל שפ"פ)	101 (כולל 1002-1001)	10,040	24,750 (3)	11,138 (45% מהעיקרי)	(5)	37,550	73,438	350	35	40	ק + 12 גג	4				כמסומן בתשריט				
מסחר ומשרדים (כולל שפ"פ)	301 (כולל 3001)	4,427	7,000	3,150 (45% מהעיקרי)	(4)	15,052	25,202	--	--	70	5	4				כמסומן בתשריט				
שטח לבנייני ציבור	601	6,110	9,750	4,875	--	6,500	21,125	345	--	--	75	3	2				כמסומן בתשריט			





הערות לטבלה:

- (1) שטח השירות נקבע לפי 50 מ"ר ליחיד.
- (2) תותר תוספת שטח עיקרי של 15 מ"ר ממוצע לכל יחיד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יחיד אחת לא יעלה על 18 מ"ר.
- (3) תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר ממוצע לכל יחיד עבור גזוזטראות מקורות, ובתנאי ששטח גזוזטרא עבור יחיד אחת לא יעלה על 14 מ"ר.
- (4) תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף לטובת שטחים מסחריים.
- (5) תותר העברת שטח עיקרי לקומות המרתף עבור השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 ס"ק ב-ג (לתכנית רש/1076).



\\G:\GRB01\Taba\MK-New\Tab-meushar.doc

עמוד 2 מתוך 1

