

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0401109

רח' התלמים 10-12, רמת השרון

תל-אביב

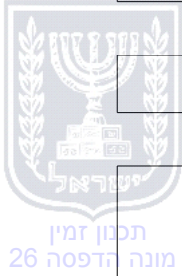
מחוז

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

התוכנית מבצעת איחוד של שתי חלקות מגורים בייעוד מגורים א' ברחוב התלמים ברמת השרון. כמו כן מבוקש בתכנית זו לשנות תכנית קרקע ושטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

רח' התלמידים 10-12, רמת השרון

553-0401109

מספר התכנית

1.200 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף
קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת 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	184460
קואורדינאטה Y	671463

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	התלמים	10	
רמת השרון	התלמים	12	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6614	מוסדר	חלק	431-432	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
553-0466508	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/754/1 ממשיכות לחול.	7544	7614	12/07/2017
רש/210/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/210/א. הוראות תכנית רש/210/א תחולנה על תכנית זו.	1708		18/03/1971
רש/443	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/443. הוראות תכנית רש/443 תחולנה על תכנית זו.	2606		21/02/1980
רש/521/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/521/א. הוראות תכנית רש/521/א תחולנה על תכנית זו.	3431		26/02/1987
רש/541	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/541. הוראות תכנית רש/541 תחולנה על תכנית זו.	2713		21/05/1981
רש/679	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/679. הוראות תכנית רש/679 תחולנה על תכנית זו.	4186	190	27/01/1994



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				מרין פרי-אלי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרין פרי-אלי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	20/09/2018	מרין פרי-אלי	20/09/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/09/2018	מרין פרי-אלי	13/09/2018		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
	פרטי	אורן אליהו			רמת השרון	התלמים	10	053-6665333		ren@yahoo.com
	פרטי	אסף אליהו			רמת השרון	התלמים	10	050-8443000		assaf@gnr.co.il
	פרטי	עידן אליהו			רמת השרון	התלמים	12	053-7231081		idan@gnr.co.il
	פרטי	קרן אליהו מרקר			רמת השרון	התלמים	10	052-8670617		merker@yahoo.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן אליהו			רמת השרון	התלמים	10	053-6665333		ren@yahoo.com
פרטי	אסף אליהו			רמת השרון	התלמים	10	050-8443000		assaf@gnr.co.il
פרטי	עידן אליהו			רמת השרון	התלמים	12	053-7231081		idan@gnr.co.il
פרטי	קרן אליהו מרקר			רמת השרון	התלמים	10	052-8670617		merker@yahoo.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-6583425		info@kk1.org.il
חוכר		אורן אליהו			רמת השרון	התלמים	10	053-6665333		ren@yahoo.com
חוכר		אסף אליהו			רמת השרון	התלמים	10	050-8443000		assaf@gnr.co.il
חוכר		עידן אליהו			רמת השרון	התלמים	12	053-7231081		idan@gnr.co.il
חוכר		קרן אליהו מרקר			רמת השרון	התלמים	10	052-8670617		merker@yahoo.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מרין פרי-אלי	11512304		רמת השרון	שבטי ישראל	80	054-4455763		gz.rishuy@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	מסארוה חוסאם	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed10@gmail.com

(1) כתובת: טייבה במשולש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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**

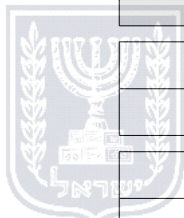
1. איחוד 2 חלקות.
2. שינוי תכנית קרקע
3. תוספת 6% שטח עיקרי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד 2 חלקות בהתאם לסעיף 62א (א) (1).
2. שינוי תכנית קרקע מ-40% ל-50% בהתאם לסעיף 62א (א) (5).
3. תוספת 6% בשטח העיקרי בהתאם לסעיף 62א (א) (16).

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1
סימון בתשריט		תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2		1
מגורים א'		1

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,200	100
סה"כ	1,200	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,199.57	מגורים א'
100	1,199.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
בהתאם לשימושים הכלולים בתכנית רש/1/754	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
זכויות בניה :	
1. זכויות הבניה לשימוש עיקרי על קרקעי הן 66% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר.	
2. זכויות הבנייה למטרות שירות מעל הקרקע הן 13 מ"ר מחסן לכל יח"ד + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 30 מ"ר חניה קלה לכל יח"ד. שינוי שימוש בדרך של הקלה/שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.	
3. תכסית :	
תכסית מרבית על קרקעית תהיה 50%.	
תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי מתווה קומת הקרקע ולא תעלה על 40% משטח המגרש.	
4. מרתפים :	
הוראות המרתפים בהתאם לתכנית רש/1/754.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש כללי	עיקרי	שרות				מגדל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	1	1200	792 (1)	165 (2)	480	1437	50	3	2	1	3	3	5	5

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:

יתר הזכויות והוראות הבנייה עפ"י תוכניות תקפות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 60% - 720 מ"ר + 6% - 72 מ"ר עפ"י סעיף 62א (א) (16).

(2) זכויות הבנייה המותרות למטרות שירות מעל הקרקע הן: 13 מ"ר מחסן לכל יח"ד + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד + 30 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד. שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה / שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בנייה יהיה פינוי הפלישה מהשצ"פ בגבולות החלקה.
2. תנאי להיתר בניה הוא אישור תצ"ר בועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

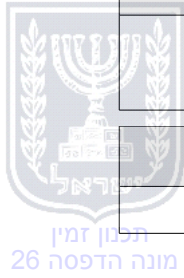
היטל השבחה יוטל וייגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 553-0401109 שם התוכנית: רח' התלמים 10-12 רמת השרון

עורך התוכנית: מרין פרי-אלי תאריך: 20.09.2018 חתימה: _____

יעוד	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים														
			עיקרי	חניה, שרות – חניה, ממ"ד	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
												מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	431	595	357	*110	238		693	60		40		2	1	5	3	3	
מגורים א'	432	605	363	*110	242		703	60	40		2	1	5	3	3	5	

*13 מ"ר מחסן + 30 מ"ר מבנה חניה + 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד
הערה: לפי רש/754 לא ניתן להוציא היתר למבנה בחלקה ששטחה קטן מ-750 מ"ר.

