

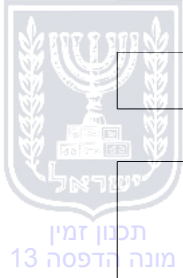
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0921270

רח' יוני נתניהו 1 רמת השרון

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

לשתי יחיד בבית דו-משפחתי צמוד קרקע מבוקשת תוספת שטחי בנייה של 42 מ"ר עיקרי ו- 4 מ"ר שטח שרות לכל חנייה מקורה על מנת להגדילה ל 30 מ"ר כמקובל באזור מגורים א'. סה"כ תוספת השטחים העל-קרקעיים המבוקשת הנה 50 מ"ר המתאפשרת על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (2) לחוק. מטרת התוספת היא הסדרת מצב קיים של סגירת חללים פנימיים, ללא חריגה מנפח וממתווה הבניין כפי שקיים בהיתר ובפועל. כמו כן מבוקשת תוספת שטח שרות של 65 מ"ר שטחי שרות תת-קרקעיים לצורך הגדלת המרתף ל-235 מ"ר שהם כתכסית הבניין ופחות מ- 40% משטח המגרש, ועל פי סעיף 62א (א) (15) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

רח' יוני נתניהו 1 רמת השרון

553-0921270

מספר התכנית

0.680 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

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16) (א) (2)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

184164 קואורדינאטה X

672418 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת המחברות במערב רמת השרון

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	יוני נתניהו	1	

שכונה המחברות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6599	מוסדר	חלק	692	

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/ 267 / א	35

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/03/1971		1708	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 210 / א. הוראות תכנית רש/ 210 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 210 / א
03/09/1970		1657	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 267 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 267
30/06/1996	3843	4423	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 267 / א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 267 / א
23/10/2012	458	6486	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 1065 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 1065
27/01/1994	190	4186	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 679 . הוראות תכנית רש/ 679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 679



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליזבת גולדשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליזבת גולדשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח עיצוב אדריכלי	14: 07 06/06/2021	אליזבת גולדשטיין	06/06/2021	1	1: 100	מחייב	אדריכלות
לא	תשריט מצב מאושר	18: 27 29/11/2020	אליזבת גולדשטיין	18/11/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	טוביה ניר			רמת השרון	בוסתנאי	32 ב			heelee@bezeqint.net
	פרטי	ליאת פרנקל			רמת השרון	יוני נתניהו	1			erezb500@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טוביה ניר			רמת השרון	בוסתנאי	32 ב			heelee@bezeqint.net
פרטי	ליאת פרנקל			רמת השרון	יוני נתניהו	1			erezb500@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		טוביה ניר			רמת השרון	בוסתנאי	32 ב			heelee@bezeqint.net
בעלים		ליאת פרנקל			רמת השרון	יוני נתניהו	1			erezb500@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

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	אליזבת גולדשטיין	23158		רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועאד	1426		כפר קאסם	(1)			03-5074901	badiermoad @gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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. תוספת זכויות בנייה לצורך סגירת חללים במתווה ובנפח הבניין הקיים, בהיקף של 42 מ"ר שטחים עיקריים ועוד 8 מ"ר שטחי שרות לצורך הקמת חניות, סה"כ 50 מ"ר שהם בשיעור שלא יעלה על 7% משטח המגרש, או בשטח שלא יעלה על 50 מ"ר לפי הגדול ובכל מקרה בשטח שלא יעלה על 175 מ"ר.
2. וכן תוספת שטחי שרות תת-קרקעיים בהיקף של 65 מ"ר על פי סעיף 62א (א) (15) לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

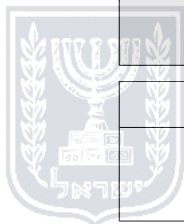
1. תוספת זכויות בנייה של 42 מ"ר על פי סעיף 62א (א) (16) (א) לחוק ל-2 יח"ד צמודות קרקע, לצורך סגירת חללים במתווה ובנפח הבניין הקיים וכן תוספת שטחי שרות של 4 מ"ר לכל יח"ד על מנת להגדיל חנייה מקורה מ 26 מ"ר ל 30 מ"ר.
2. תוספת שטחי שרות תת-קרקעיים לשטחים למטרות עיקריות בהיקף של 65 מ"ר על פי סעיף 62א (א) (15) לחוק על מנת להגדיל את שטח המרתף עד למלוא היקף הבניין שהוא פחות מהתכסית המותרת של 40%.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א' מיוחד	680	100
סה"כ	680	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	679.27	100
סה"כ	679.27	100



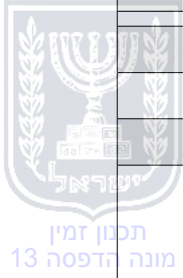
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים א' מיוחד עפ"י תכנית רש/ 1065
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. הוראות על פי יעוד מגורים א' מיוחד בתכניות מאושרות, למעט תוספת זכויות הבנייה המבוקשת בתכנית זו.</p> <p>2. לא יותר ניוד זכויות משטחי השרות התת קרקעיים לקומות העליונות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5		3	3	1	2	2	40	769	235		84	450	680	101	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

שטחים קיימים בהיתר:

מספר היתר	תאריך	שטח עיקרי %	שטח שירות	סה"כ
א. 2003065	18.04.2004	47	76.12	236.01
ב. 20050268	10.01.2006	47	110.02	269.98
ג. 20060572	18.12.2006		9.00	9.00
סה"כ			195.14	514.99

שטחים מותרים עפ"י תכנית רש/1065:

סה"כ 408 מ"ר עיקרי שהם 60% משטח המגרש. 76 מ"ר שטח שירות על קרקעי. סה"כ 484 מ"ר על קרקעי. שטח שירות תת קרקעי 170 מ"ר. סה"כ שטחי בניה מאושרים 654 מ"ר.

שטחים קיימים בפועל:

שטחים על קרקעיים - 437.2 מ"ר עיקרי; 84 מ"ר שטח שירות על קרקעי; סה"כ 521.2 מ"ר על קרקעי. שטח שירות תת-קרקעי 235 מ"ר. סה"כ שטחים קיימים בפועל - 756.2 מ"ר.



6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 42 מ"ר שטח עיקרי לצורך סגירת חללים פנימיים, תוספת 8 מ"ר שטח שרות לצורך הגדלת חניות מקורות ותוספת 65 מ"ר שטחי שרות תת-קרקעיים. תוספת שטחי השרות למטרות עיקריות תנתן בכפוף לכך שהכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד וללא כניסה נפרדת. מבנה החניה יהיה פתוח לפחות ב-2 פאות.

6.2 כתב שיפוי

יזם התכנית יחויב במתן כתב שיפוי לועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק.

6.3 היטל השבחה

יוזמי התכנון ישאו בהיטל השבחה בגין התכנית בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13