

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' רש/1/446

תוספת שטחי בניה בנווה גן

עיריית רמת השרון
מחלקת הנושח
21-11-2007
ח ת ק ב ל

תיא

מחוז

רמת השרון

מרחב תכנון מקומי

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

מחוז ת"א
תכנית מס' רש/1/446

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | |
|--|---|-------------------------|
| | | 1.1 שם התכנית |
| תוספת שטחי בניה בנווה גן | | |
| 221.095 ד' | | 1.2 שטח התכנית |
| מילוי תנאים למתן תוקף | שלב | 1.3 מהדורות |
| 1 | מספר מהדורה | |
| 15/11/07 | תאריך עדכון | |
| תכנית מתאר מקומית | סוג התכנית | 1.4 סיווג התכנית |
| ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | |
| ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית אופי התכנית | |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | |

1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

קואורדינטה מערב 670,200

מזרח - Y

קואורדינטה דרום 183,000

צפון - X
- 1.5.2 תאור מקום**

שכונת נווה גן
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית רמת השרון

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב רמת השרון

שכונה נווה גן

רחוב לא רלוונטי

מספר בית לא רלוונטי
- 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספרי חלקות בחלקן | מספרי חלקות בשלמותן | חלק / כל הגוש | סוג גוש | מספר גוש |
|-------------------|---|---------------|---------|----------|
| | 1-5, 7-14, 16-21 23-27, 29-31 34-35, 38-40 42-43, 48-50 55-64 | חלק מהגוש | מוסדר | 6414 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים
לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר מגרש | מספר תכנית |
|---------------------------------|------------|
| 100-101, 103-104, 1-10 | רש/מק/941 |
| 2, 501-505, 201-217, א', ג' | רש/מק/943 |
| ה', 600 | רש/947 |
| 301-313 | רש/מק/998 |
| 101-108, 301-314, ב', 3, א', ו' | רש/446 |
| כל תחום מרחב תכנון רמה"ש | רש/990 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית
לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|--------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 2/4/2001 | י.פ. 4977 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות של התכניות המאושרות ימשיכו לחול. | שינוי | רש/446 |
| 13/9/2004 | י.פ. 5329 | | | רש/מק/941 |
| 2/11/2004 | -- | | | רש/מק/943 |
| נחתמה ע"י שר הפנים | | | | רש/947 |
| 12/01/2006 | י.פ. 5480 | | | רש/מק/998 |
| 9/05/2007 | י.פ. 5661 | | | רש/990 |
| 6/07/2004 | י.פ. 5311 | | | |

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות
לא רלוונטי.

| 1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק | | | |
|---|--------------------|-------------------|--------------|
| שם התוספת | תחולת התוספת | אישור מוסד התכנון | תאריך האישור |
| התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת השניה לעניין סביבה חופית | • התוספת אינה חלה. | | |
| התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים | • התוספת אינה חלה. | | |

1.6.4 ערה על התכנית
לא רלוונטי.

1.7 מסמכי התכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מספר קני"מ | תחלה | סוג המסמך |
|--------------|-------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------|---------------|-------------|------------|-------|-----------------|
| | ועדה מחוזית | ברעלי לויצקי כסיף | ארדיכלים ובנוי ערים (1989) בע"מ | 18/09/06 | -- | 15 | -- | מחייב | חוראות תכנית |
| | | | | 24/10/06 | 1 | -- | 1:2500 | מחייב | תשריט |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה בין 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|------------|--------|------------|------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
| | 03-5401784 | | 03-5483813 | שד' ביאליק 41 רמה"ש | הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון | | | | | |

1.8.1.1 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|-------|------------|--------|------------|------------------------|--------------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
| | 03-5401784 | | 03-5483813 | שד' ביאליק 41 רמה"ש | הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון | | | | | |

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה בעלים שונים | שם פרטי ומשפחה / תואר | בעלים |
|-------|-----|--------|-------|-------|---------------------------------|------------|-----------|----------------------------|-----------------------|-------|
| | | | | | | | | | | |

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל | מודד |
|-------------------|------------|--------|------------|------------------|---|------------|-----------|----------------|--------------|--------|------|
| blk@blk-arc.co.il | 03-6123050 | | 03-6123040 | תובל 11 רמת-גן | רשות מקומית ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים וכוני ערים בע"מ (1989) | | | | אדריכל | | |
| | 09-7422470 | | 09-7434016 | ויצמן 31 כפר סבא | ר. יצמן - ח.זנשיין מודדים מוסמכים | | | | מודד מוסמך | | |

פ א ר ש ר ת

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|-------------|------------|
| 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**

קביעת הוראות בניה מפורטות למגרשי המגורים בתחום נווה גן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה עבור שטחי השירות מעל הקרקע ועבור שטח עיקרי למרפסות מקורות, ללא שינוי במס' היחיד בתחום התכנית.
- ב. קביעת הוראות בניה בנוגע לדירות גן ובנוגע למרפסות מקורות בגובה של 2 קומות או יותר.
- ג. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| הערות | תוספת למצב המאושר | סה"כ במצב המוצע | סוג נתון כמותי |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| | | 221.095 | שטח התכנית – דונם |
| | -- | ע"פ תכניות מאושרות | מגורים – מספר יח"ד |
| לא כולל שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות | -- | ע"פ תכניות מאושרות | מגורים (שטח בניה עיקרי) – מ"ר |

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

אין שינוי ביעודי הקרקע בתשריט המצורף ע"פ תכנית רש/446 על שינוייה.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים ד'

4.1.1 שימושים

מגורים.

4.1.2 הוראות

א. שטחי שירות –

בנוסף לשטחי השירות שהותרו בתכנית רש/446 על שינוייה יותרו שטחי שירות נוספים במפלס הבנין העליון, בקומה טיפוסית ובקומת הקרקע (הכניסה הקובעת לבנין), לפי המפורט להלן:

1. שטחי השירות הנוספים במפלס הבנין העליון יהיו בשטח מירבי של עד 60 מ"ר וישמשו עבור חדרי מכוניות ומתקנים טכניים.
2. בקומת הקרקע שטח השירות יחושב כשטח היטל קומת הקרקע, בהפחתת השטח העיקרי שהוגש תחת היטל הקומה (דירות גן – במידה ותיבנה).
3. שטח השירות בקומת הקרקע יהיה שטח משותף לדיירי הבנין, למעט שטחו של המרחב המוגן הדירתי המותר ע"פ התקנות ושטחו של מחסן גינה, בתנאי שאינו עולה על 6 מ"ר ליח"ד.
3. בקומות הטיפוסיות תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שירות לכל יח"ד. בבנינים בהם יש 3 יח"ד בכל קומה תותר תוספת של 15 מ"ר שטח שירות משותף לכל קומה טיפוסית.
- בבנינים בהם יש 2 יח"ד בכל קומה תותר תוספת של 30 מ"ר שטח שירות משותף לכל קומה טיפוסית.

ב. הוראות לגבי תכנון מרפסות מקורות –

בדירות ששטחן העיקרי עולה על 90 מ"ר תותר תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות, כמפורט להלן:

1. בדירות ששטחן העיקרי עולה על 90 מ"ר תותר הקמת מרפסות מקורות שאינן גוסטראות ורצפתן מהווה תקרה של הקומה שמתחתן.
2. השטח עבור המרפסות יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים שהותרו בתכנית רש/446 על שינוייה ובתנאי שקירויין יהיה בגובה שלא יפחת מ-2 קומות, ובתנאי שלא תהיינה תחומות ע"י בניה כלשהי ביותר מ-2 צדדים.
3. שטח המרפסות המקורות, כמפורט בסעיפים 1-2, לא יעלה על 15% מהשטחים העיקריים שבבנין.
4. תנאי למימוש סעיפים אלו הינו הגשת תכנית עיצוב אדריכלי לבנין, לאישור מהנדס/ת הועדה המקומית וקבלת אישור/ה.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה בטאבו האומרת כי לא ניתן יהיה לסגור שטח מרפסות אלו.

ג. הוראות לגבי דירות גן והגינות הצמודות אליהן –

דירות גן יותרו בתנאים הבאים:

1. לכל דירת גן תוצמד גינה פרטית בשטח מינימלי של 50 מ"ר.
2. לאחר הצמדת שטח זה, יותר שטח לכלל דיירי הבנין בשטח שאינו קטן מ-25% מהשטח הכולל הפנוי לבניה (שטח המגרש בהפחתת היטל הבנין), ובכל מקרה ביחידת שטח מרוכזת ובאופן שיאפשר שימוש לכל דיירי הבנין.
3. הגדר שבין הגינה הפרטית של דירות הגן ויתרת שטח גינת הבנין המשותפת תשתלב בתכנון הכולל של גינת הבנין.

4.2 יעודי קרקע אחרים בתחום התכנית

4.2.1 שימושים

ע"פ תכנית רש/446 על שינוייה.

4.2.2 הוראות

ע"פ תכנית רש/446 על שינוייה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

| אחורי | קווי בנין (מטר) | | מספר קומות | | מספר יחיד מספר | סה"כ שטחי בניה | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | שטחי בניה מ"ר/אחוזים | | גודל מגרשים (מ"ר) | מס' תא שטח | יער |
|-------|-----------------|------------|------------|------------------|----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|---------|-------------------|------------|-----------|
| | צדדי- שמאלי | צדדי- ימני | קדמי | מרחק מתחת לקומות | | | מעל לקומות | מתחת לקומות | מעל לקומות | עיקרי | | | |
| | (1) | | (1) | (1) | (1) | -- | (1) | -- | 99,132 (3) | (2) (1) | 89,843 (1) | כל היעוד | מגורים ר' |

מאשרת

- הערות:
1. ע"פ תכנית מאושרות.
 2. לא כולל תוספת שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות, כמפורט בסעיף 4.1.2 ב'.
 3. כולל תוספת שטחי השירות כמפורט בסעיף 4.1.2 א'.

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

תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה התאמת הבינוי לנספח הפיתוח והבינוי והוראות העיצוב האדריכלי שהוכנו ע"י הרשות המקומית, לרבות מיקום הכניסות, כניסות לרכב, גובה מפלס הכניסה, אופן ביצוע הגדרות, גובהן וחומרי הגמר שלהן.
כל שינוי מהנ"ל יותר באישור מהנדס/ת הועדה המקומית, לאחר ששוכנעה בנחיצותו.

6.2 שמירת רצועה לתכנון עבור הרק"ל, ע"פ תמ"א 23 א'

באזור המסומן בתשריטת כתחום השמור לרצועה לתכנון עבור הרק"ל ע"פ תמ"א 23 א', לא תותר כל בניה ו/או חניה. בניה בתחום זה תהווה סטייה ניכרת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה מייד עם אישורה.

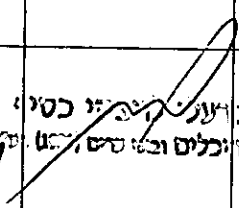
8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

| אישורים להפקדה | | |
|--|--|--------------------|
| חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותר על התכנית | |
| <p>הוועדה המקומית לתיכנון ובנייה מרחב רמת השרון</p> <p>דנה בתוכנית מתאר/מפורטת מס' <u>446/1</u> והמליצה - להעבירה ל <u>אישור</u> בשישה מס' <u>1</u> מיום <u>15.11.07</u> חתימה <u>[חתימה]</u> מונהס הוועדה הוועדה המקומית לתיכנון ובניה מרחב רמת השרון</p> | <p>אדרי' טלי שמחה אליקים מהנדסת העיר - רמת השרון</p> | <p>ועדה מקומית</p> |
| | | <p>ועדה מחוזית</p> |

| אישורים למתן תוקף | | |
|---|---|-------------|
| חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד | שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותרת על התכנית | |
| <div data-bbox="284 495 619 730" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים ממונה על מחוז ת"א יו"ר ועדה מחוזית ת"א</p> <p>12.02.2008</p> <p>נתן קצב תיק מס'</p> </div> | <p>אדרי' טלי שמחה אליקים מהנדסת העיר- רמת השרון</p> | ועדה מקומית |
| <div data-bbox="137 909 655 1288" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז תל-אביב חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965</p> <p>אישור תכנית מס' <u>1/446/07</u></p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום <u>3/9/07</u> לאשר את התכנית.</p> <p><u>גילת אודון</u></p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> </div> | | ועדה מחוזית |
| | | שר הפנים |

8.2 חתימות

| תאריך | חתימה | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | |
|--------------|---|--|-----------|----------------|-----------------------|
| | | ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת השרון | | | מגיש התכנית |
| | | | | | יזם בפועל (אם רלבנטי) |
| | | | | | בעלי עניין בקרקע |
| 18. 11. 2007 |  | ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ. | | | עורך התכנית |