

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0331967

הקוצר 11 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

במגרש נשוא התכנית קיים בנין מגורים המורכב משני אגפים הרשומים כבית משותף אחד. אגף דרומי (הקוצר 11) ובו 12 יח"ד, ואגף צפוני (הקוצר 13) ובו 9 יח"ד. באגף הדרומי הורחבו חלק מהדירות ע"ח שטחי בניה עודפים והקלות כמותיות.

התכנית מציעה להוסיף 38 מ"ר לצורך הרחבת 2 דירות, בהתבסס על סעיף 62 א(א) ס"ק 12 בתיקון 101 לחוק התכנון והבניה המאפשר "הרחבת יח"ד שבנייתה הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית באופן שהשטח המותר לבנייה באותה יח"ד לא יעלה על 140 מ"ר", וזאת לשם הסדרת מצב קיים. ההרחבה המבוקשת היא בתחום המתווה הקיים של הבניין, ובמתכונת זהה לחלוטין לדירות האחרות שהורחבו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

הקוצר 11 רמת השרון

שם התכנית ומספר התכנית

553-0331967

מספר התכנית

1.900 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 62א (א) סעיף קטן 12

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמת השרון
קואורדינאטה X	185250
קואורדינאטה Y	672355

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	11	הקוצר	רמת השרון

שכונה הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6418	מוסדר	חלק	246-247	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
רש/ 484	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704		אישור ע"פ תמ"א	תמא/ 34 / ב / 4
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	אישור ע"פ תמ"מ	תממ/ 5
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
28/11/1974		2068	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 405. הוראות תכנית רש/ 405 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 405
21/02/1980		2606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 443. הוראות תכנית רש/ 443 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 443
14/02/1980		2604	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 521. הוראות תכנית רש/ 521 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 521
26/02/1987		3431	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 521 / א. הוראות תכנית רש/ 521 / א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 521 / א
21/05/1981		2713	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 541. הוראות תכנית רש/ 541 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 541
27/01/1994	190	4186	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 679. הוראות תכנית רש/ 679 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 679
11/03/1999	2671	4736	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 781. הוראות תכנית רש/ 781 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 781

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/ 990	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 990. הוראות תכנית רש/ 990 תחולנה על תכנית זו.	5311	3317	06/07/2004
רש/ 997	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 997. הוראות תכנית רש/ 997 תחולנה על תכנית זו.	5621	1346	30/01/2007
רש/ 484	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 484 ממשיכות לחול.	2316		29/04/1977



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 בינוי	13/09/2016	אליזבת גולדשטיין	12/09/2016	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		18/07/2016	אליזבת גולדשטיין	18/07/2016	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	יעקב דרויש			רמת השרון	הקוצר (1)	11	03-5407075		
	פרטי	נינה לקס			רמת השרון	הקוצר	11	03-5492820		shalom50@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב דרויש			רמת השרון	הקוצר (1)	11	03-5407075		
פרטי	נינה לקס			רמת השרון	הקוצר	11	03-5492820		shalom50@gmail.co m

(1) כתובת: דירה 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	יעקב דרויש			רמת השרון	(1)	11	03-5407075		
בעלים	נינה לקס			רמת השרון	הקוצר	11	03-5492820		shalom50@gmail.co m

(1) כתובת: דירה 1.

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	עבד אלמנעם ג'וסי	926		ג'לג'וליה	רח 151	9	03-9396001		abedj1969@hotmail.co.il



מכון זמין
מונה הדפסה 9



מכון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הרחבת 2 יח"ד קיימות בנות עשור ויותר עד 140 מ"ר ליח". עפ"י סעיף 62 א (א) ס"ק 12.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דירה 1, קומה א, תת חלקה 10 ב-23 מ"ר. שטח קיים 95 מ"ר. שטח סופי 118 מ"ר.
 2. הרחבת דירה 6, קומה ב, תת חלקה 15 ב-15 מ"ר. שטח קיים 99 מ"ר. שטח סופי 114 מ"ר.
- סה"כ תוספת זכויות בנייה מבוקשת - 38 מ"ר שטח עיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.9

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
עפ"י תכנית רש/508.35 484		2,300	+38	2,262	מ"ר	מגורים (מ"ר)
מ"ר /קומה, סה"כ 1525.05 מ"ר עפ"י רש/ 443 (הכללת מרפסות) = 1525.05X30% 457.51 מ"ר עפ"י תכנית רש/ 997 חדרי יציאה לגג 40 מ"ר X 7, סה"כ 280 מ"ר						

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	701

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,900	100
סה"כ	1,900	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,894.91	100
סה"כ	1,894.91	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם לתכניות מאושרות קודמות
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>הוראות בהתאם לתכניות מאושרות קודמות. עיצוב אדריכלי יהיה זהה ותואם את הבינוי הקיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
5	7	4	4	מעל הכניסה הקובעת (2) 3	24	(1)		1139	2300	1900	701	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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:

עפ"י תכנית רש/484 508.35 מ"ר/קומה, סה"כ 1525.05 מ"ר

עפ"י רש/443 (הכללת מרפסות) $1525.05 \times 30\% = 457.51$

עפ"י תכנית רש/997 חדרי יציאה לגג 40 מ"ר X 7, סה"כ 280 מ"ר

תוספת שטח מבוקש בתכנית זו 38 מ"ר. סה"כ 2300 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מאושרות קודמות..

(2) מעל קומה מפולשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

כל הוראות התכניות במאוסרות ממשיכות לחול למעט תוספת השטחים המבוקשת לצורך הרחבת 2 דירות.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בנייה - הגשת תשריט לפי תקנה 27 לאישור הועדה בהתאם להיתר ולעגן התוספות בהתאם לשיוכים.

6.3 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

