

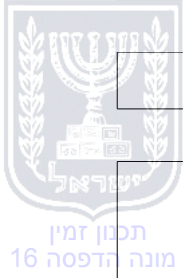
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0348391

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

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

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוטי כסיף				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוטי כסיף		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	11:49 29/08/2017	מוטי כסיף	21/08/2017	2		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מצב מאושר	17:07 27/04/2017	מוטי כסיף	02/04/2017	1	1:1250	רקע	מצב מאושר
לא	טבלאות שומה, הקצאה ואיזון	14:23 23/11/2022	אוהד דנוס	23/10/2022	7		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	טבלאות שומה, הקצאה ואיזון - עקרונית שומה	14:28 23/11/2022	אוהד דנוס	23/10/2022	22		מחייב	טבלאות איזון והקצאה

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 מקצוע



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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

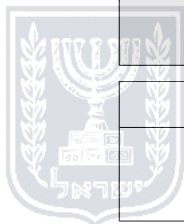


תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	45,457	100
סה"כ	45,457	100



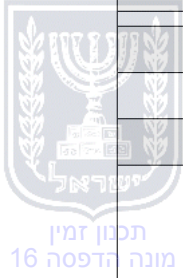
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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'

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 ורישומו 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. התצ"ר יוכן בהתאם לתקנות המדידה לרבות סטייה מותרת.

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. תפיסת החזקה בשטחים הציבוריים תיעשה מיד לאחר אישור תצ"ר בוועדה.

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	קדמי					צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי		
			עיקרי	שרות										מעל לכניסה הקובעת	מלל
מגורים ד' (1)	201	2,020	2,150	5,160 (2)	--	667	43	19	40	ק+12	4				
	202	2,060	1,700	4,080 (2)			34			ק+12					
	203	2,060	2,150	5,160 (2)			43			ק+12					
	בסה"כ	6,140	6,000	14,400 (2)			120			ק+12					
מגורים מיוחד (כולל שפ"פ)	101 (כולל 1002-1001)	10,040	11,138 (45% מהעיקרי)	24,750 (3)	(5)	731	350	35	40	ק+12	4				
מסחר ומשרדים (כולל שפ"פ)	301 (כולל 3001)	4,427	3,150 (45% מהעיקרי)	7,000	(4)	569	--	--	70	5	4				
שטח לבניני ציבור	601	6,110	4,875	9,750	--	345	--	--	75	3	2				





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).

