

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0401109

רח' התלמים 10-12, רמת השרון

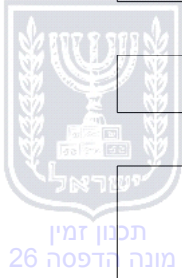
מחוז

תל-אביב

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי רמת השרון
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

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 רח' התלמים 10-12, רמת השרון

ומספר התכנית

מספר התכנית 553-0401109

שטח התכנית 1.200 דונם

1.2

סוג התכנית תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 16, 62א (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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	התלמים	רמת השרון
	12	התלמים	רמת השרון

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/07/2017	7614	7544	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/754/1 ממשיכות לחול.	שינוי	553-0466508
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
21/02/1980		2606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/443. הוראות תכנית רש/443 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/443
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



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@kkf.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	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	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	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 זכויות בניה:	א
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%.	
4. מרתפים: תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי מתווה קומת הקרקע ולא תעלה על 40% משטח המגרש.	
הוראות המרתפים בהתאם לתכנית רש/1/754.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מל	מתחת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
קדמי	5	5	3	50	119.75				1437	480	(2) 165	(1) 792
אחורי	3	3	1									מגורים
צידי- ימני												
צידי- שמאלי												

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



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: _____

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

*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.

