

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0728196

רח' השדות 6 נווה גן רמת השרון

מחוז תל-אביב

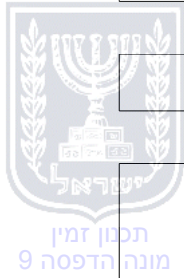
מרחב תכנון מקומי

רמת השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בבניין ברח' השדות 6 בנווה גן, רמת השרון בנויות 24 יח"ד. 4 יח"ד מתוכן, דירות 1, 2, 3 ו-23 מבקשות השלמות בנייה בתוך קונטור הבנייה הקיימת, סגירת חללים בין קומות והפיכת שטחי שרות של מחסנים לשטחים עיקריים. לצורך זה מבוקשת תוספת שטחי בנייה עיקריים של 173 מ"ר שהם כ- 9% משטח המגרש. על פי סעיף 62 א (א) 16 לחוק מתאפשרת תוספת שטחי בנייה של 20% משטח המגרש. בהתאם להיתר בניה מספר 20100132 סך השטחים העיקריים העל קרקעיים הינם 2875 מ"ר. לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

רח' השדות 6 נווה גן רמת השרון

553-0728196

מספר התכנית

1.884 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1)

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

182617

קואורדינאטה Y

670174

1.5.2 תיאור מקום

מבנן 4 בנווה גן

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	השדות	6	

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	114	

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/ 1/446	9
רש/ מק/ 941	VIII

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

תל אביב-יפו

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 / 1 ממשיכות לחול.	5790	2584	02/04/2008
רש/ מק/ 941	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ מק/ 941. הוראות תכנית רש/ מק/ 941 תחולנה על תכנית זו.	5329	4003	13/09/2004



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				אליזבת גולדשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליזבת גולדשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
עיצוב אדריכלי	מחייב	1: 100	1	17/07/2019	אליזבת גולדשטיין	10: 01 18/07/2019	תשריט עיצוב אדריכלי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/02/2019	אליזבת גולדשטיין	14: 22 19/02/2019	נספח מצב מאושר	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	אריאל כהן			רמת השרון	השדות	6			arielc.ltd@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אריאל כהן			רמת השרון	השדות	6			arielc.ltd@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אריאל כהן			רמת השרון	השדות	6			arielc.ltd@gmail.com
בעלים		דן דניאל			רמת השרון	השדות	6			danny@danshal.co.il
בעלים		רון גלמור			רמת השרון	השדות	6			ron@galmor-tma.com
בעלים		ירון עמיר			רמת השרון	השדות	6			anataaa@zahav.net.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין נוספים עפ"י נסח טאבו מצורף.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין	23158	אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il
מודד מוסמך	מודד	נתן שלזינגר	1234	שלזינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		office@dnts. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

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**

תוספת זכויות בנייה על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק לצורך השלמות בנייה בתוך קונטור המבנה הקיים, סגירת חללים בין קומות והפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים.
לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בנייה של 173 מ"ר שטח עיקרי, על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק ל 4 יח"ד מתוך 24 יח"ד הקיימות בבניין, ללא שינוי בקונטור ובגובה הבניין הקיים,
לצורך השלמות בנייה בקומת קרקע וסגירת חללים בין קומות קרקע וקומה א' בדירות 1, 2 ו-3 ולצורך הפיכת שטחי שרות לשטחים עיקריים בדירות הנ"ל ובדירה 23 בקומה 8.



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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

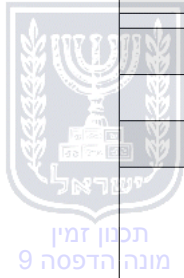
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	1,884	100
סה"כ	1,884	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,884.13	100
סה"כ	1,884.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים מיוחד עפ"י תכנית רש/ 446 על שינוייה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית רש/ 446 על שינוייה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	101	1884	(1) 3048	(2) 1534		(2) 5652	24	(2) 11	(2) 3	(2) 4	(2) 4	(2) 5	

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:

עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 173 מ"ר עיקרי לצורך הגדלת 4 יח"ד כמתואר בנספח עיצוב אדריכלי.

לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 173 מ"ר לצורך הגדלת 4 יח"ד.

(2) עפ"י תכניות מאושרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****תוכנית הסדרת שטח**

התכנית עושה הסדרה למצב המאושר

6.2**עיצוב אדריכלי**

תותר תוספת שטחי בנייה עיקריים כמפורט בתכנית ועל פי המתואר בתשריט העיצוב האדריכלי המצורף לתכנית.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

הגשת תשריט הבית המשותף יהיה תנאי להיתר בנייה

6.4**תנאים למתן תעודת גמר**

רישום תשריט הבית המשותף יהיה תנאי למתן תעודת גמר

6.5**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