

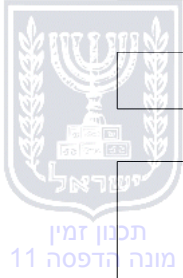
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0773556

רח' סולד 31 רמת השרון - שינוי בקווי בניין

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

המגרש נשוא התכנית נמצא במפגש הרחובות אוסישקין, סולד וסמטת האילנות ולכן יש לו 3 חזיתות קדמיות. לבניין חזית מסחרית לרח' אוסישקין.

על פי תכנית רש/ 440 קו הבניין הקדמי (מזרחי) לרח' אוסישקין של קומות הבניין נשוא התכנית הנו 3.40 מ'. על פי הרוזטה של רח' אוסישקין מותר קו בניין 0.

קו הבניין הקדמי (מערבי) לסמטת האילנות הנו 5 מ'. על מנת להקים מרפסות שמש, בעלי הדירות בבניין מבקשים שינוי קו בניין מזרחי לרח' אוסישקין ל-0 מ'. קו הבניין לסמטת האילנות ללא שינוי.

זכויות בנייה להקמת המרפסות מוקנות ע"י חוק התכנון והבנייה ומלבדן לא נדרש שינוי בזכויות הבנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	רח' סולד 31 רמת השרון - שינוי בקווי בניין
	מספר התכנית	553-0773556
1.2 שטח התכנית		0.809 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
	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	185245
קואורדינאטה Y	671874

1.5.2 תיאור מקום

רובע הדר, פינת הרחובות אוסישקין, סולד והאילנות.

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	סולד	31	

שכונה הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6418	מוסדר	חלק	287	

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/ 440	54

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
26/07/1973		1935	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 379 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 379
11/12/1975		2173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 440 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 440
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
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
30/01/2007	1346	5621	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 997 . הוראות תכנית רש/ 997 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 997
13/10/2009	107	6004	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 1052 . הוראות תכנית רש/ 1052 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 1052

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	חתך עקרוני, מחייב מבחינת קווי הבניין.	11: 21 04/12/2019	אליזבת גולדשטיין	11/11/2019	1	1: 100	מחייב חלקית	עיצוב אדריכלי
לא		08: 20 25/07/2019	אליזבת גולדשטיין	21/07/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	אמיתי כהן			רמת השרון	סולד (1)	31			amitayx@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מגיש התכנית בשם בעלי הדירות בנכס.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמיתי כהן			רמת השרון	סולד	31			amitayx@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמיתי כהן			רמת השרון	סולד	31			amitayx@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי עניין בקרקע בהתאם לנוסח טאבו מצורף, מיוצגים ע"י אמיתי כהן.

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	אליזבת גולדשטיין		אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e-plan@012.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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. שינוי קו בניין קדמי (מזרחי) לצורך בניית מרפסות שמש, על פי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין קדמי (מזרחי) לרח' אוסישקין מעל הקולונדה, למגורים מ 3.40 מ' ל 0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

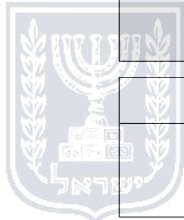


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד	809	100
סה"כ	809	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	809.12	100
סה"כ	809.12	100



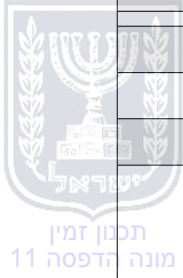
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	שימושים מאושרים ביעוד מגורים מיוחד וחזית מסחרית בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	יוקמו מרפסות בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה, בהתאם להוראות מרחביות תקפות.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי
	הבינוי המבוקש יהיה כזה שיתאים את הבינוי האופייני לרחוב אוסישקין, כך שלא יהיו מרפסות תלויות עצמאיות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר) מקסימום	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
144	(7) 5	(6) 4	(5) 5	(4) 0	(3) 6	13				1636.42 (1)	323.6 (2)	809	101	מגורים	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	(4) 0	0	(7) 5	(8) 0						121.35		101	מסחר	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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:

זכויות והוראות בנייה עפ"י תכניות מאושרות בתוספת מרפסות שמש בשטח ממוצע של 12 מ"ר לדירה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י היתרי בנייה מס' 3744 מ-21.4.1975 ו-20090494 מ-28.12.2009 (הוספת חדר על הגג 40 מ"ר).

(2) 10% לקומה, סה"כ 40%.

(3) קומת כניסה + מסחר, 4 קומות מגורים טיפוסיות וקומת גג.

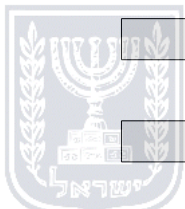
(4) קו בניין קדמי לרח' אושיסקין.

(5) קו בניין קדמי לסמטת האילנות.

(6) קו בניין אחורי/ צידי לבניין שכן בקומות המגורים בלבד

(7) קו בניין קדמי לרח' סולד.

(8) קו בניין למבנה שכן.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תוספת המרפסות תבוצע עפ"י הוראות מרחביות תקפות.
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי של הבקשה לאישור הוועדה המקומית. נספח העיצוב האדריכלי יכלול חזיתות וחתכים, דרכי גישה וחומרי גמר.
 ככל שיתווספו גזוזטראות למבנה הקיים, לא ירדו עמודים תומכים נוספים לרחוב.
 קו המרפסות יהיה קו בניין 0, שהוא בהערכה כקו העמודים הקיימים בקולונדה בהמשך הרחוב ומופנם יחסית לקו המבנים הקיימים מצפון.

6.2 כתב שיפוי

יזם התכנית יחויב במתן כתב שיפוי לוועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה.

