

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 553-0783803

מגרש 2033 א"ת נווה מגן 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

1. התכנית מציעה שינוי למצב קיים במגרש 2033 באזור התעשייה בנווה מגן, ע"י שינוי קווי בניין, כדלקמן:
  - קו בניין צידי שמאלי (דרום מזרחי) למבנה קיים בחלקה 131, 0 מ' במקום 4 מ'.
  - גם המבנה הנ"ל בחלקה 131 בנוי בקו בניין 0.
  - קו בניין אחורי (דרום מערבי) לכוון שצ"פ 0 מ' במקום 4 מ'.
  - קו בניין צפון מזרחי (המשך הקדמי) גובל במבנה קיים 0 מ' במקום 4 מ'.
  - קווי בניין שאינם משתנים:
  - קו בניין צידי ימני (צפון מערבי) לשצ"פ נותר 0 מ'.
  - קו בניין קדמי לכביש הגישה נותר 5 מ'.
2. התכנית תהיה תכנית מתכלה ל 5 שנים, ולאחר תקופה זו התכנית תפוג וקווי הבניין יחזרו לקווי הבניין מכוח תכנית רש/ 210 א'.
3. התכנית קובעת חלקי מיבנה להריסה מחוץ לגבולות המיגרש



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מגרש 2033 א"ת נווה מגן רמת השרון

553-0783803

**מספר התכנית**

1.140 דונם

1.2 **שטח התכנית**

תכנית מפורטת

1.4 **סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (19), 62 א (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

185396 קואורדינאטה X

671597 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה נווה מגן, פינה דרום מערבית.

### 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	המסגר	3	

שכונה נווה מגן

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6552	מוסדר	חלק	132	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 210 / א ממשיכות לחול.	כפיפות	רש/ 210 / 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
19/01/1961		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 203 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 203



## 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		17:23 01/09/2019	אליזבת גולדשטיין	23/08/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	רפאל נצר			תל אביב- יפו	כיסופים	7			nezer62@ mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רפאל נצר			תל אביב- יפו	כיסופים	7			nezer62@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	02-9905680		AnatA@kkl.org.il
חוכר				פניקס ביח"ר לסכיני גילוח	תל אביב- יפו	כיסופים	7			nezer62@gmail.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין	23158	אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יהודה פרוינד	641		רמת השרון	הרב קוק	14	03-5497829		fruend- w@inter.net.i



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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. קביעת קווי בניין זמניים ל 5 שנים ע"י שינוי בקווי בניין בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בזכויות בנייה
2. הריסת חלקי מבנה החורגים מגבולות המגרש בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 19 לחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקווי בניין : א.קו בניין צידי שמאלי (דרום מזרחי) למבנה קיים בחלקה 131, 0 מ' במקום 4 מ'; ב. קו בניין אחורי (דרום מערבי) לכוון שצ"פ 0 מ' במקום 4 מ'; ג. קו בניין צפון מזרחי (המשך הקדמי) גובל במבנה קיים 0 מ' במקום 4 מ'
2. הריסת חלקי מבנה על מנת להסדיר חריגות בנייה מעבר לקו המגרש בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 19 לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301 ,201 ,101	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	301 ,101

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה ומלאכה	1,140	100
סה"כ	1,140	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,139.58	100
סה"כ	1,139.58	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. תא שטח 101 הנו אזור מלאכה ותעשייה קלה עפ"י תכנית רש/ 210 א' ב. תא שטח 201 הנו דרך מאושרת עפ"י תכנית רש/ 210 א' ג. תא שטח 301 הנו שטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית רש/ 210 א'
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> בהתאם לתכניות בתוקף למעט נושא קווי הבניין שתכנית זו באה לשנות
ב	<b>הריסות ופינויים</b> ההריסה המסומנת באה להסדיר חריגות בנייה מעבר לקו המגרש. ההריסה תבוצע כתנאי להיתר.
ג	<b>פיתוח סביבתי</b> בהתאם לתכניות מאושרות ולהנחיות מרחביות תקפות
ד	<b>קווי בנין</b> קווי בניין בהתאם למתואר בתשריט



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
5 (6)	0	0	0 (5)	1	2	210	90 (4)		40 (3)	80 (2)	895 (1)	101	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:

תא שטח 101 - שימושים עפ"י יעוד "אזור מלאכה ותעשייה קלה" בכנית רש/ 210 א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) לאחר הפקעה.
- (2) עפ"י תכנית רש/ 210 א'.
- (3) הסבה רש/ 210 א'.
- (4) עפ"י תכנית רש/ 781.
- (5) לשצ"פ.
- (6) 5 מ' לרח' המסגר. 0 לבניין שכן..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הריסות ופינויים

1. תנאי להיתר, הריסת חלקי המבנה הנמצאים מחוץ לשטח מגרש 2033; 2. תותר הריסה והשלמות בנייה כפועל יוצא מהריסה לטובת הסדרת המבנה בתוך קווי הבניין המבוקשים. למרות הכתוב מעלה לא תותר כל תוספת למבנה הקיים

### 6.2 תנאים למתן היתרי בניה

1. להבטחת עמידה בתנאי להיתר תופקד ערבות בנקאית על ידי מגיש הבקשה ע"ס שייקבע ע"י הוועדה המקומית  
2. תנאי להיתר בנייה, אישור תצ"ר בוועדה המקומית

### 6.3 חניה

לפי תקן חניה עירוני תקף לעת מועד הגשת בקשה להיתר.

### 6.4 הנחיות מיוחדות

בתום 5 שנים מאישור תכנית זו 553-0783803 יבוטל השינוי בקו הבניין מתוקף תכנית זו, וקו הבניין יחזור לקו הבניין מתוקף תכנית תקפה.

### 6.5 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאיכלוס, רישום התצ"ר בלשכת המקרקעין.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10