

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0831313

שינוי קו בניין ברח' התומר 55 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

התכנית מציעה שינוי קו בניין קדמי לרח' התומר בהתאם לקיים בחלקה 168 הגובלת ובהתאם לקיים מצידו השני של הרחוב, ללא שינוי בזכויות הבנייה, בתכסית ובגובה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינוי קו בניין ברח' התומר 55 רמת השרון

553-0831313

מספר התכנית

0.794 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

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	185611
קואורדינאטה Y	670963

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמת השרון	התומר	55	

שכונה נווה מגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6334	מוסדר	חלק	169	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 553-0466508. הוראות תכנית 553-0466508 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	553-0466508
18/03/1971		1708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 210/ א ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 210/ א
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
11/07/1999	4711	4783	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 754. הוראות תכנית רש/ 754 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	רש/ 754



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	תשריט מצב מאושר	15:54 17/02/2020	אליזבת גולדשטיין	17/02/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	יונתן שומשטיין			רמת השרון	שבי ציון	42			yoni.sz@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונתן שומשטיין			רמת השרון	שבי ציון	42			yoni.sz@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		יונתן שומשטיין			רמת השרון	שבי ציון	42			yoni.sz@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	23158		רמת השרון	הפרדס	6	03-5401329		e-plan@012.net.il

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קו בניין קדמי בהתאם לסעיף 62א (א) סעיף קטן 4 לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בזכויות בנייה, בתכסית או בגובה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי לרחוב התומר ל 5 מטר במקום 8 מטר במצב הקיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101
שטח ציבורי פתוח	201

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	731	92.07
שטח ציבורי פתוח	63	7.94
סה"כ	794	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	731.17	92.05
שטח ציבורי פתוח	63.19	7.95
סה"כ	794.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י רשימת השימושים המופיעה ביעוד "מגורים א'" בתכנית המתאר הכלל עירונית התקפה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לתכניות בתוקף למעט נושא קו הבניין הקדמי שתכנית זו באה לשנות. בהתאם להנחיות תכנון זמין מונה הדפסה 7 מרחביות תקפות.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	עפ"י רשימת השימושים המופיעה ביעוד "שטח ציבורי פתוח" בתכנית המתאר הכלל עירונית התקפה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	בהתאם לתכניות בתוקף ובהתאם להנחיות מרחביות תקפות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
5	5	3	3	2	2	40	(1)	(2) 40	(1)	60%	731	101	מגורים א'

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) על פי תכנית רש/1/754.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: על פי תכנית רש/1/754.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח

- א. בהתאם לתכניות מאושרות ועל פי הנחיות מרחביות תקפות
 ב. הכניסה אל החלקה לא תהיה דרך השצ"פ

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת כל האלמנטים הבנויים לרבות דרכי גישה בתחום השצ"פ

6.3 תנאים למתן תוקף לתוכנית

לצורך הסדרת ההפקעה של השצ"פ, ביום 17/05/20 אישרה מועצת העיר את ההסכם בין המבקש לרשות.
 התכנית תוכל לקבל תוקף רק בכפוף לאישור ההסכם הנ"ל על ידי משרד הפנים

6.4 הוצאות הכנת תוכנית

- עריכת התצ"ר וכן הוצאות הכנתו יושמו על מגישי התכנית .
- באחריות המבקש לערוך תצ"ר מייד עם מתן תוקף לתכנית.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה

