

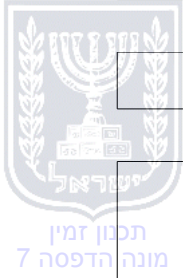
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0882100

רח' שבטי ישראל 19 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

בתכנית זו מבוקשת הגדלת השטח המותר לבנייה ב- 94 מ"ר המהווים כ- 3.5% משטח המגרש, לצורך תוספת בנייה לשתי דירות זו מעל זו באגף המערבי של הבנין וכמו כן לצורך הסדרת מצב קיים בדירות נוספות. הגדלת השטח המותר לבנייה הנו על פי סעיף 62א (א) ס"ק 16(א)(1) לחוק התכנון והבנייה. כמו כן מבוקש שינוי נקודתי בקו בניין צפוני-מערבי לפי קונטור בניין קיים על פי סעיף 62א (א) ס"ק 4 לחוק התכנון והבנייה.



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 שם התכנית
ומספר התכנית

רח' שבטי ישראל 19 רמת השרון

553-0882100

מספר התכנית

2.672 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 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	185262
קואורדינאטה Y	671216

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	שבטי ישראל	19	

שכונה נווה מגן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6333	מוסדר	חלק	152	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
רש/210/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/210/א. הוראות תכנית רש/210/א תחולנה על תכנית זו.	1708		18/03/1971
רש/711	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/711 ממשיכות לחול.	4278	1677	26/01/1995
רש/521/א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/521/א. הוראות תכנית רש/521/א תחולנה על תכנית זו.	3431		26/02/1987
רש/679	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/679. הוראות תכנית רש/679 תחולנה על תכנית זו.	4186	190	27/01/1994
553-0285353	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 553-0285353. הוראות תכנית 553-0285353 תחולנה על תכנית זו.	7485	5101	18/04/2017



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
כן	רשימת היתרים קיימים	18: 58 11/04/2021	אליזבת גולדשטיין	11/04/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח עיצוב אדריכלי	09: 06 19/10/2020	אליזבת גולדשטיין	08/09/2020	1	1: 100	מחייב	עיצוב אדריכלי
לא	תשריט מצב מאושר	14: 44 24/08/2020	אליזבת גולדשטיין	23/08/2020		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

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	משה ברונשטיין			רמת השרון	שבטי ישראל	19			motty@football.co.il
	פרטי	עינת הלמן			רעננה	הקשת	10			boaz@lac.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה ברונשטיין			רמת השרון	שבטי ישראל	19			motty@football.co.il
פרטי	עינת הלמן			רעננה	הקשת	10			boaz@lac.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		משה ברונשטיין			רמת השרון	שבטי ישראל	19			motty@football.co.il
בעלים		עינת הלמן			רעננה	הקשת	10			boaz@lac.co.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ואחרים 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
	עורך ראשי	אליזבת גולדשטיין		אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועאד	1426		כפר קאסם	(1)			03-5074901	badiermoad @gmail.com

(1) כתובת: כפר קאסם.



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

1. תוספת שטח מותר לבנייה לשתי יח"ד ותוספת שטח לצורך הסדרת מצב קיים ביח"ד נוספות עפ"י סעיף 62א (א) 16(א) לחוק.

2. שינוי נקודתי של קו בניין עפ"י סעיף 62א (א) 4 לחוק.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח מותר לבנייה של 94 מ"ר המהווים כ- 3.5% משטח המגרש לצורך תוספת בנייה לשתי דירות זו מעל זו באגף המערבי ולצורך הסדרת מצב קיים ליח"ד נוספות בבנין.

2. שינוי נקודתי של קו בניין צפון-מערבי ל 1.36 מ' במקום 3 מ' על פי קונטור בניין קיים.



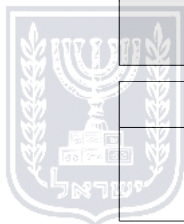
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב' מיוחד	2,672	100
סה"כ	2,672	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,662.36	100
סה"כ	2,662.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	יעוד מגורים ב' מיוחד עפ"י תכנית רש/ 711
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הוראות על פי יעוד מגורים ב' מיוחד בתכניות מאושרות, למעט תוספת בנייה מבוקשת בתכנית מונה הדפסה 7 2. הבינוי המבוקש יבוצע בעת ובעונה אחת. 3. הוועדה המקומית רשאית לדרוש שיפור חזיתות הבניין כתנאי להיתר בנייה מכוח תכנית זו</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קביעת קו בניין נקודתי של מינ. 1.36 מ' במקום 3 מ' בחזית צפון-מערבית על פי קונטור בניין קיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
5		10	3 (2)	5	3	12				1672	48 (1)	2672	101	מגורים	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 בניה עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 94 מ"ר לצורך תוספת בניה לשתי יח"ד ולשם הסדרת מצב קיים ביחידות נוספות.
- מתוך התוספת הנ"ל 40 מ"ר יוצמדו לשתי דירות זו מעל זו באגף הדרום-מערבי.
- סה"כ שטח על-קרקעי למגורים 1720 מ"ר מתוכם 48 מ"ר לאחסנה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח לצורך מחסנים בלבד.
- (2) הקטנה נקודתית למינ. 1.36 מ' על פי קונטור בניין קיים.

6. הוראות נוספות

6.1 אדריכלות

עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 94 מ"ר לצורך תוספת בנייה ל- 2 יח"ד כמתואר בנספח עיצוב אדריכלי ולצורך הסדרת מצב קיים ביח"ד נוספות.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

שיפור חזות הבניין ע"י תכנית נטיעות יהיה תנאי למתן היתר בנייה

6.3 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



