

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/01/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/12/2022

תכנית מס' 553-0864769

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

רש/1164 מרפסות

תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בעידן בו הרוב המכריע של יחידות דיור החדשות נבנות במסגרת של בניה רוויה, חזרה המרפסת להיות חלל משמעותי בבית המגורים. תכנית זו באה לעודד בניית מרפסות בשטח העיר רמה"ש.

תכנית זו הינה תכנית מסדירה לנושא מרפסות שקועות וגזוזטראות בתחום העיר רמת השרון, התכנית באה לתקן ולהוסיף לאמור ברש/210/א, רש/443, רש/541 ולקבוע הנחיות מעודכנות לנושא מרפסות. התכנית קובעת תוספת שטחי בניה למרפסות מעבר לאחוזי הבניה הקבועים מכח תכניות אחרות.

תכנית זו באה להוסיף שטחי בניה למרפסות בלבד מעבר לשטחים בתכנית ראשית ובכך לאפשר תכנון מרפסות ראוי ושימושי לרווחת התושבים.

התכנית קובעת הנחיות בינוי אדריכלי למרפסות וקובעת תוספת זכויות בניה למרפסות באזור מגורים ג' ובאזור מגורים ד' בלבד, תוספת זכויות אלה יבואו בנוסף לשטחי מרפסות שנקבעו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992

תוספת זכויות בניה מכוח תכנית זו יוקצו לכל יח"ד בנפרד ולא ניתן לנייד אותן (חלקם או במלואם) מיח"ד ליח"ד, ולא לשימושים אחרים.



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 רש/1164 מרפסות

מספר התכנית 553-0864769

1.2 שטח התכנית 19,238.414 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמת השרון

184233 קואורדינאטה X

672101 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום התכנית חלה על כל תחום העיר המוניציפאלי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמת השרון - כל תחום הרשות : רמת השרון

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

הוד השרון, הרצליה, פתח תקוה, תל אביב-יפו



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
רש/210 א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/210/א ימשיכו לחול על תכנית זו.	1708			18/03/1971
רש/443	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/443 ימשיכו לחול על תכנית זו.	2606			21/02/1980
רש/541	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/541. הוראות תכנית רש/541 תחולנה על תכנית זו.	2713			21/05/1981
רש/446	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית רש/446 ימשיכו לחול על תכנית.	4977	2195		02/04/2001
רש/503	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל שאר הוראות תכנית רש/503 ימשיכו לחול על תכנית.	2624			01/05/1980



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דרור בריל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דרור בריל		1	1: 10000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08: 19 29/08/2022	חיים מלמן	28/08/2022		1: 250	מנחה	בינוי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		עיריית רמת השרון	רמת השרון	שד ביאליק	41	03-5483814		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דרור בריל		דרור בריל אדריכלים ואלינור סיני אדריכלית	תל אביב- יפו	מאור משה	2	03-7773307	03-7773307	dror@drbarc. com



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אגף שלם בבנין	רצף אנכי של מרפסות ו/או גזוזטראות באחת מחזיתות הבנין ו/או בחלק מחזית, הכולל את כל המרפסות בכל הקומות, למעט קומת הקרקע וקומת הגג.
גזוזטרה	מרפסת בולטת מקיר חיצוני
מרפסת שקועה	שטח רצפה מקורה, הפתוח אל אויר החוץ לפחות מקיר חיצוני אחד, ותחום על ידכונן זמין מונה הדפסה 11 שני קירות חיצוניים או שלושה.
קומה	חלל, בכל צורה גיאומטרית שהיא, שבין רצפת החלל ובין התקרה שמעליו, לרבות חלל כאמור שמתחת לפני הקרקע ושעל הגג.
קיר חיצוני	קיר של מבנה אשר אחד מצדדיו או יותר פונה אל אויר החוץ.
שטח מקורה	שטח המכוסה בגג בצורה גיאומטרית כלשהי בהתאם להגדרתו בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

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**

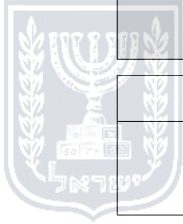
הסדרת נושא מרפסות בתחום העיר רמת השרון על ידי תוספת שטח למרפסת ליחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת הוראות לתוספת שטח של עד 3 מ"ר למרפסות ביעוד מגורים ג' ומגורים ד', וזאת מעבר לשטחים הקבועים בתכניות תקפות.
- קביעת הוראות בינוי למרפסות בייעודי קרקע למגורים ג' ו-ד'.
- קביעת הוראות לנושא תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות לבניין קיים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	19,238,414.19	100
סה"כ	19,238,414.19	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
	תכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע ואינה מוסיפה או גורעת שימושים מיעודים קיימים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. למען הסר ספק תוספת השטח מכח תכנית זו תאושר לתוספת שטח למרפסות שקועות וגזוזטראות בלבד. כל בקשה לניוד שטח מרפסות לשימוש מגורים תחשב כסטייה ניכרת מתכנית. 2. אין בתכנית זו משום הרשאה לסגירת מרפסות בהיתר או של סגירת מרפסות שנעשתה שלא בהיתר. 3. לא תותר בניית מרפסות שקועות/גזוזטראות באזורים בהם חלות הוראות ומגבלות מכח תב"ע תקפה לנושא עיצוב אדריכלי. 4. הוספת מרפסות לחזיתות הבניין, תאושר לכל החזית במלואה ותבוצע בהינף אחד. 5. יותר פיצול שטח המרפסות הכולל למספר מרפסות בכל יח"ד, ובלבד ששטח המרפסת הכולל לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד, ובתנאי שגם הפיצול יבוצע באגפים שלמים בבניין. 6. קווי הבניין למרפסות יהיו עפ"י תכניות תקפות או עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה. הקלות יתאפשרו בהתאם לתקנות התקפות לעת היתר בניה. 7. לא תותר הבלטת מרפסות בקומת הגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	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	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(2) 3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	100	מגורים ג'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			
(2) 3	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	100	מגורים ד'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת			

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

(א) למען הסר ספק, לא ניתן לנייד שטח המיועד למרפסת מכח תכנית זו מיחידת דיור אחת ליחידת דיור אחרת.

(ב) תוספת השטחים שנקבעו בתכנית זו מהווים תוספת לשטחי מרפסות / גזוזטראות מכח תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ל"ר.

(2) סה"כ מ"ר תוספת למרפסות מעבר למותר עפ"י תכניות תקפות..

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

1. תוספת גזוזטראות ומרפסות שקועות :
 - א. במבנים בבניה רוויה (אנכית או אופקית) במגורים ג' ומגורים ד', תותר הקמת גזוזטראות ומרפסות שקועות בהתאם לעקרונות נספח הבינוי ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 - ב. הגאומטריה וחומרי הגמר של גזוזטראות ומרפסות שקועות יהיו זהים בכלל אגפי הבניין.
 - ג. הוועדה המקומית תהא רשאית להתנות הקמת גזוזטראות בבניין קיים בעבודות בניה נוספות הנוגעות לחזית הבניין ו/או מראהו החיצוני.

6.2

תנאים בהליך הרישוי

1. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט לכל חזיתות ו/או אגפי המבנה, הבקשה תכלול תכניות, חזיתות, חתכים, הדמיות, פירוט חומרי גמר. הבקשה תכלול מבנים שכנים.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לנושא עיצוב האדריכלי.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור פקיד היערות לסקר עצים בשטח הבקשה וכן אישור קונסטרוקטור ובטיחות לתוספת המרפסות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

