

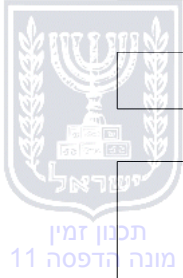
הוראות התכנית

תכנית מס' 553-0943852

רח' הגנים 11 נווה גן 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

הבניין ברח' הגנים 11 בנווה גן רמת השרון בן 32 יח"ד ב-14 קומות. 29 יח"ד מתוכן, כמתואר בנספח הבינוי, מבקשות השלמות בנייה בתוך קונטור הבניין הקיים ולצורך הסדרת מצב קיים בחלק מהדירות, ע"י סגירת חללים כפולים בין קומות, ניצול חללים כלואים ומסתורי כביסה והצמדתם לדירות הרלוונטיות כשטח עיקרי וכן הפיכת שטח משותף המוגדר כשטח שרות בקומה ב' לשטח עיקרי עבור דירה מס' 7 (מצ"ב הסכמת 75% מבעלי הדירות). לצורך זה מבוקשת תוספת שטחי בנייה עיקריים של 333 מ"ר שהם כ- 16.6% משטח המגרש. על פי סעיף 62 א (א) לחוק מתאפשרת תוספת שטחי בנייה של 20% משטח המגרש. בהתאם להיתר בניה מספר 20170339 סך השטחים העיקריים העל קרקעיים הקיימים הינו 3824 מ"ר. לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.



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' הגנים 11 נווה גן רמת השרון

מספר התכנית 553-0943852

1.2 שטח התכנית 2 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) (16) (א) (1)

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	182874
קואורדינאטה Y	670322

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	הגנים	11	

שכונה נווה גן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6414	מוסדר	חלק	136	

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/ מק/ 998	303

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
02/04/2001		2195	4977	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 446
02/04/2008		2584	5790	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ 446 / 1
06/07/2004		3317	5311		ללא שינוי	רש/ 990
09/05/2007			5661	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ מק/ 998 ממשיכות לחול.	שינוי	רש/ מק/ 998



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		20: 33 07/03/2022	אליזבת גולדשטיין	06/03/2022	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח בינוי	16: 17 02/11/2022	אליזבת גולדשטיין	20/10/2022	1	1: 200	מחייב	בינוי
לא		20: 43 08/02/2021	אליזבת גולדשטיין	24/01/2021	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

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	גדעון ניסן			רמת השרון	הגנים	11	052-6189494		gidinissan@ gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גדעון ניסן			רמת השרון	הגנים	11	052-6189494		gidinissan@gmail.c om

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	אדר. אליזבת גולדשטיין	רמת השרון	הפרדס	8	03-5401329		e- plan@012.net .il
מודד מוסמך	מודד	שאול חפץ	276		תל אביב- יפו	מזא"ה	1	052-8662952		echudmod@ net.net

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**

תוספת זכויות בנייה על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק לצורך השלמות בנייה בתוך קונטור המבנה הקיים והסדרת מצב קיים בחלק מהדירות ע"י סגירת חללים בין קומות, ניצול חללים כלואים ומסתורי כביסה והפיכת שטח שרות לשטח עיקרי. לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בנייה של 333 מ"ר שטח עיקרי, על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק ל 29 יח"ד מתוך 32 יח"ד הקיימות בבניין, ללא שינוי בקונטור ובגובה הבניין הקיים, לצורך השלמות בנייה כמתואר בנספח הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון 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
מגורים מיוחד	2,000	100
סה"כ	2,000	100

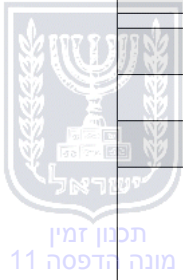
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,993.36	100
סה"כ	1,993.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	מגורים מיוחד עפ"י תכנית רש/ 446 על שינוייה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות עפ"י תכנית רש/ 446 על שינוייה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	5	5	3	16	32		6000		2069.41 (2)	4157 (1)	1993	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

הוראות טבלה 5:

א. שטחים מוצעים בתכנית זו: עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 333 מ"ר עיקרי לצורך הגדלת 29 יח"ד כמותאר בנספח הבינוי.

ב. שטחים מותרים עפ"י תכניות מאושרות: שטח עיקרי 3824 מ"ר; שטח שרות על קרקעי 2069.41 מ"ר; שטח שרות תת קרקעי 6000.00 מ"ר.

ג. שטחים מאושרים בהיתרי בנייה:

בהיתר הקיים מס' 20170339 מתאריך 01.01.2018 (שינוי להיתר מס' 20120494 מתאריך 20.06.2013) השטח העיקרי הוא 3823.94 מ"ר, שטחי שירות מתחת לקרקע 2810.45 מ"ר, מעל הקרקע 2000.57

מ"ר סה"כ שטחי שרות 4811.02 מ"ר. ראה רשימת היתרים קיימים מצורפת.

ד. לא תתאפשר כל תוספת זכויות בניה עיקרי או שרות מעבר לקבוע בתכנית זו. כל בקשה לתוספת כאמור תהיה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 333 מ"ר.

(2) עפ"י תכניות מאושרות וכמפורט בהיתרי הבנייה הקיימים.



6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

תותר תוספת שטחי בנייה עיקריים כמפורט בתכנית ועל פי המתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית.
כל תוספת מעבר לקבוע בתכנית זו ייחשב כסטייה נכרת.

6.2 כתב שיפוי

יוזמי התכנית יחויבו במתן כתב שיפוי לועדה המקומית לפי סעיף 197 לחוק.

6.3

יוזמי התכנית 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



רשימת היתרים קיימים

ק' ביניים + שטח תת קרקעי		שטח על קרקעי			תאריך	מס' היתר
סה"כ	שטח שרות	סה"כ	שטח שרות	שטח עיקרי		
2810.45	2810.45	5801.98	1984.34	3817.64	20/06/2013	20120494
2810.45	2810.45	5824.51	2000.57	3823.94	01/01/2018	20170339
2810.45	2810.45	5824.51	2000.57	3823.94	14/08/2018	20180313

שטחים מותרים לבנייה עפ"י תכניות בתוקף

3824 מ"ר

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית רש/ 446:

35 מ"ר x 32 יח"ד = 1120 מ"ר

שטחי שרות מותרים עפ"י תכנית רש/ 446:

שטחי שרות נוספים עפ"י תכניות רש/ 446 ורש/ מק/ 998:

- 1) תוספת 10 מ"ר לכל יח"ד
- 2) תוספת 30 מ"ר בקומות בהן 2 יח"ד (קומות 12, 13)
- 3) תוספת 15 מ"ר בקומות בהן 3 יח"ד (קומות 2, 4, 5, 7, 8, 10, 11)
- 4) תוספת למתקנים טכניים
- 5) תוספת שטחי שרות בק"ק עפ"י תכנית פחות שטח עיקרי
- 6) העברה ממרתפים עפ"י תכנית רש/ מק/ 998 סעיף 11.1 הערה 3

2069.41 מ"ר

סה"כ שטח שרות על קרקעי מותר עפ"י תכניות מאושרות

6000 מ"ר =

שטח שרות תת-קרקעי עפ"י רש/ 446 - 300% משטח המגרש 2000 מ"ר x 300%

טבלת סיכום

שטח שרות תת קרקעי מ"ר	שטח שרות על קרקעי מ"ר	שטח עיקרי על קרקעי מ"ר	
6000.00	2069.41	3824.00	מותר עפ"י תכניות מאושרות
2810.45	2000.57	3823.94	מאושר בהיתרים
-	-	396.70	תוספת מבוקשת בתכנית זו