

הוראות התכנית

תכנית מס' 553-1058460

רח' הגנים 7 נווה גן רמת השרון

תל-אביב

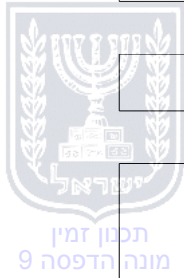
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

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 7 בנווה גן רמת השרון בן 38 יח"ד ב-14 קומות. 16 יח"ד מתוכן, כמתואר בנספח הבינוי, מבקשות השלמות בנייה על ידי התקנת רצפה נוספת בחללים כפולים, בתוך קונטור הבנייה הקיים. ב 12 דירות מתוך ה 16 הנ"ל הבקשה היא לצורך הסדרת מצב קיים. ב 4 יח"ד הנותרות החללים הכפולים לא נוצלו ושטחי הבניה מוצעים למקרה שהדבר יעשה בעתיד.

עבור הנ"ל מבוקשת תוספת שטחי בנייה עיקריים של 385 מ"ר שהם כ- 16.1% משטח המגרש. על פי סעיף 62 א (א) 16 לחוק מתאפשרת תוספת שטחי בנייה של 20% משטח המגרש.

בהתאם להיתר בניה מספר 20110587 סך השטחים העיקריים העל קרקעיים הקיימים הינו 4588.55 מ"ר. לאחר התוספת המוצעת בתכנית זו שטח בניה עיקרי מותר יהיה 4974 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	553-1058460
-------------	-------------

שטח התכנית	2.385 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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

182763

קואורדינאטה Y

670323

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	7	

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	138	

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/ 446	305

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 210 / א. הוראות תכנית רש/ 210 / א תחולנה על תכנית זו.	1708			18/03/1971
רש/ 446	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 ממשיכות לחול.	4977	2195		02/04/2001
רש/ 446 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 446 / 1 ממשיכות לחול.	5790	2584		02/04/2008
רש/ 990	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית רש/ 990. הוראות תכנית רש/ 990 תחולנה על תכנית זו.	5311	3317		06/07/2004
רש/ מק/ 998	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ מק/ 998 ממשיכות לחול.	5661			09/05/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אליזבת גולדשטיין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אליזבת גולדשטיין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 200	1	09/03/2023	אליזבת גולדשטיין	13: 18 12/03/2023	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	30/05/2022	אליזבת גולדשטיין	12: 33 26/06/2022		לא

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	מוריס גורקן			רמת השרון	הגנים	7			moris@gurkan.co.il
	פרטי	דני סלמן			רמת השרון	הגנים	7			dannysalman@gmail.com

1.8.2 יזם**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	צרצור אתיר	1433		כפר קאסם	(1)				amsar1433@gmail.com

(1) כתובת: ת"ד 1746.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

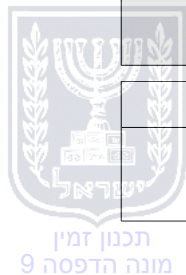
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	305

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	2,385	100
סה"כ	2,385	100

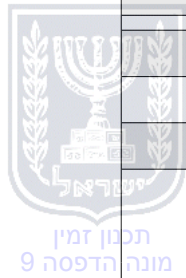
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,375.83	100
סה"כ	2,375.83	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	השימושים המותרים ביעוד "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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזרח	מערב	צפון	דרום	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				קדמי					אחורי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	305	2385	4974 (1)	2315.91 (2)		6955	35	38		16	5	5	5	3	5

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 385 מ"ר עיקרי לצורך הגדלת 16 יח"ד כמותאר בנספח הבינוי.

ב. שטחים מותרים עפ"י תכניות מאושרות: שטח עיקרי 4589 מ"ר; שטח שרות על קרקעי 2315.91 מ"ר; שטח שרות תת קרקעי 6955.00 מ"ר.

שטח עיקרי עפ"י רש/ מק/ 998 : 4589 מ"ר

שטח שירות על קרקעי: עפ"י רש/ 446 : 35 מ"ר 38 יח"ד = 1330 מ"ר

עפ"י רש/ 446 : 10 מ"ר 38 יח"ד = 380 מ"ר

מפלס עליון טכני 60 מ"ר

תוספת שטח משותף בקומות 30 מ"ר

קומת קרקע עפ"י היטל הקומה פחות שטח עיקרי 315.91 מ"ר

עפ"י רש/ מק/ 998 : העברת שטח שרות תת קרקעי למעל פני הקרקע 200 מ"ר

סה"כ שטח שירות על קרקעי 2315.91 מ"ר

שטח שירות תת קרקעי עפ"י רש/ 446 : 300% * 2385 = 7155 מ"ר. פחות 200 מ"ר שהועברו למעל פני הקרקע : 6955 מ"ר

ג. שטחים מאושרים בהיתרי בניה: בהיתר הקיים מס' 20110587 מתאריך 21.11.2013 השטח העיקרי הוא 4588.55 מ"ר, שטח שירות מעל הקרקע 2254.80 מ"ר, שטח שרות תת קרקעי 4147.87 מ"ר

סה"כ שטחי שרות 6402.67 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י תכניות מאושרות בתוספת 385 מ"ר.

(2) עפ"י תכניות מאושרות וכמפורט בהיתר הבניה הקיים..

6. הוראות נוספות**6.1 אדריכלות**

תותר תוספת שטחי בנייה עיקריים כמפורט בתכנית ועל פי המתואר בנספח הבינוי המצורף לתכנית.

6.2 תנאים למתן תוקף לתוכנית

תנאי לאישור התכנית יהיה אישור מחלקת הפיקוח להריסת חלקי הבניה שאינם מוסדרים בתכנית זו.

6.3 כתב שיפוי

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית להסדרת החריגות הקיימות יהיה בהיתר אחד. תוקף התכנית יהיה 5 שנים. ככל ולא יתקבל היתר במהלך התקופה האמורה, תתבטל התכנית וזכויותיה.