

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0501684

תוספת שימוש משרדים, בר אילן 25, רמלה

מרכז

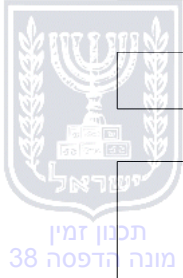
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

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

תוספת שימוש משרדים במגרש המיועד למגורים א', בהיקף של עד 25% מזכויות הבנייה הקיימות בהתאם לסעיף 62.א.(11) בחוק והסדרת קווי בנין בהתאם למצב קיים לבנייה הנוכחית ולא הבנייה החדשה, בהתאם לסעיף 62.א.(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת שימוש משרדים, בר אילן 25, רמלה
	מספר התכנית	415-0501684
1.2 שטח התכנית		0.622 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	62 א (א) (11), 62 א (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	רמלה
קואורדינאטה X	187246
קואורדינאטה Y	648798

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	בר אילן	25	א

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5804	מוסדר	חלק	34	

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943		13/09/1973
לה/ 1000 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 3. הוראות תכנית לה/ 1000 / 3 תחולנה על תכנית זו.	2725		05/07/1981
לה/ 1000 / 42	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 42. הוראות תכנית לה/ 1000 / 42 תחולנה על תכנית זו.	7581	9215	06/09/2017
לה/ 1000 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965	09/08/2016
לה/ 160	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 160. הוראות תכנית לה/ 160 תחולנה על תכנית זו.	1843		03/08/1972
3 / 57 / 11	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3 / 57 / 11. הוראות תכנית 3 / 57 / 11 תחולנה על תכנית זו.	0		04/05/1978
3 / 57 / 4	החלפה		0		28/06/1967



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			קרן חשפיה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		קרן חשפיה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט בינוי וחניה	13: 06 17/06/2019	קרן חשפיה	14/05/2019	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		13: 06 17/06/2019	קרן חשפיה	20/05/2019	1	1: 250	מחייב	קווי בנין
לא		10: 23 15/05/2019	קרן חשפיה	14/05/2019	1	1: 250	מנחה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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	מאיר סגל			רמלה	בר אילן	25	08-9251496	08-9251496	segaln987@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מאיר סגל			רמלה	בר אילן	25	08-9251496	08-9251496	segaln987@gmail.com

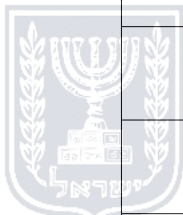
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	08-9251496	08-9251496	
חוכר		אסף בן שושן			רמלה	בר אילן	25	072-2333888	072-2333888	
חוכר		רינת בן שושן			רמלה	בר אילן	25	072-2333888	072-2333888	
חוכר		מאיר סגל			רמלה	בר אילן	25	08-9251496	08-9251496	segaln987@gmail.com
חוכר		עליזה סגל			רמלה	בר אילן	25	08-9251496	08-9251496	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	קרן חשפיה	ה.25560		קרית אונו	ירושלים	39	072-2333888		keren@hbn.c o.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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 שימושים לחלקה ביעוד מגורים א' בחלק ממבנה קיים בחלקה, לשימוש משרדים שלא עולה על 25% מזכויות הבנייה הקיימות, בהתאם לסעיף 62א (11) לחוק. ושינוי בקווי בנין לאורך חזית רחוב בר אילן ורחוב צידי מערבי עפ"י מצב קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שימושים למגורים א' בחלק מהחלקה לשימוש משרדים שלא עולה על 25% מזכויות הבנייה הקיימות.

2. שינוי קווי בנין בהתאם עפ"י המצב קיים - בהתאם לסעיף 62א(4) לחוק

צדדי מערבי לכיוון השצ"פ בחלקו הדרומי מ-5 מ' ל-4.90 מ'

בצד הדרומי לכיוון רחוב בר אילן מ-6 מ' ל-2.30 מ', 2.76 מ', 5.92 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

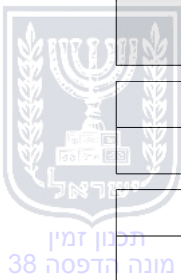
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	2, 1	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	622	100
סה"כ	622	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	620.67	100
סה"כ	620.67	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים בתא שטח 1 בלבד, תוספת שימושים למשרד בשטח של 29.43 מ"ר סה"כ, מסך השטחים העיקריים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. שטחי השירות לכל שימוש יהיו בהתאמה לשטח העיקרי בכל שימוש (מגורים, משרדים) בהתאם להוראות תכנית לה/43/1000. 2. במקרה של בנייה בסגנון קוטג', כאשר הבנייה בקומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטות המרפסות בקומה ראשונה יחושבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו לובי כניסה, קירות ממ"ד-ממ"ק, מחסנים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ"ב. 3. הערות וביאורים לשימושי מגורים: 3.1 בניית מחסן - עפ"י הוראות הבניה של התכנית המפורטת שחלה במקום. שטחי המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה"כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע. 3.2 מחסנים על פי תוכנית זו יותרו בקומת הלובי או במרתפים בלבד. 3.3 שטח לחניה מקורה בין 15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בניין קדמי וצדדי אפס. 3.4 בהתאם להוראות התכנית הראשית לה/160 טבלה 5 לזכויות הבנייה, יעוד מגורים א', שטח מגרש מעל 600 מ"ר ימותר בנוסף שטח לנספחים מחסן, סככה למכונית סה"כ 40 מ"ר מזה מחסן עד 15 מ"ר". 3.5 לא יראו בבניוי המחסן מהחריגה מכוח לה/160 כמפורט בס. 3.4 לעיל חריגה מקווי הבניין (בהתאם להוראות התכנית הראשית ולהיתר בנייה מס' 20000045 שניתן בהתאם לאמור לעיל).
ב	הוראות בינוי 1. שטחי הבנייה יהיו בהתאם לסעי' 5 בהוראות התכנית ובהתאם לתב"ע לה/43/1000. 2. בסמכותה של הוועדה להרשות או לחייב בנייה בקיר משותף אם זה נדרש מטעמים ארכיטקטוניים או בגלל גודל וואו צורת המגרש המחייבת זאת.
ג	הוראות פיתוח חלחול - תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי חניה, מיסעה ורמפת כניסה, כאשר לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים וישמש לדרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר בהתאמה להוראות תמ"א 4/ב/34.
ד	קווי בנין 1. שינוי בקווי בניין לתא שטח 1 בהתאם לתשריט מצב מוצע הינם זמניים בלבד ועפ"י היתר שאושר בעבר ועד לקידום תכנית מתאר להתחדשות עירונית. 2. הוראות לקווי בניין יהיו בהתאם לתכנית לה/160 למעט השינויים בתכנית זו.

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			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	מעל הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי										
(3)	1	3	4.9 (2)	5	(3)	1	35	108.85 (1)	(1)	46.65 (1)	217.7	311	1	מגורים א'	מגורים א'
(3)	1	3	5	5	(3)	1	35	108.85 (1)	(1)	46.65 (1)	217.7	311	2	מגורים א'	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

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות הבניה ישארו עפ"י תכנית מאושרת לה/160, לה/1000 ו- לה/43/1000 על תיקונין, למעט מטרות תכנית זו
קווי הבניין בתכנית החלה הינם בתוקף למעט השינויים בהתאם לתשריט במצב המוצע לתא שטח 1 בלבד
הוספת השימוש למשרד יהיה עבור (היחידה הדרומית בחלקה) תא שטח 1 בלבד ובשטח של 29.43 מ"ר, מסך השטחים העיקריים.
שטחי שירות למשרדים - 40% מהשטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- עפ"י תכנית מפורטת לה/43/1000 למגורים א': מעל לכניסה הקובעת - 15% משטח המגרש. מתחת לכניסה הקובעת - תוספת בשטח קונטור קומת קרקע, לא ניתן לנייד שטחים אלו אל מעל לקרקע. יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכנית זו..
- צדדי מערבי לכיוון השצ"פ בחלקו הדרומי מ-5 מ' ל-4.90 מ'.
- כמסומן בתשריט ובנספח קווי בניין:
בצד הדרומי לכיוון רחוב בר אילן מ-6 מ' ל-2.30 מ', 2.76 מ', 5.92 מ'
קווי הבניין הללו הינם זמניים עד לקידום תכנית מתאר להתחדשות עירונית.

6. הוראות נוספות

6.1

קווי בנין

1. בתא שטח מס' 1, מסומנים 2 קווי בניין. כאשר קו הבניין בצבע תכלת הינו קו בניין זמני לבינוי שאושר בעבר. קו בניין זה הינו לשימוש זמני ועד למימוש תכנית המתאר/ תכנית מפורטת לשינוי בזכות הדרך ברח' בר אילן.
2. קו בניין בצבע אדום - הינו קו בניין החל במגרש בהתאם לתכנית הראשית החלה - לה/160, אליו הבינוי יסוג עם קידום תכנית התחדשות עירונית.

6.2

חניה

תקן החנייה במגרש יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבנייה

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

א. תנאים למתן היתר בניה ינתנו לפי תכנית זו, ובהתאם לתכנית מאושרת
ב. תוספת הבניה מותנית בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות התקן הישראלי מס' 413.
ג. תירשם הערת אזהרה בטאבו שתחייב שיהיה אותו בעלים בנכס ביעוד המגורים והמשרדים כך שתמנע מכירה / העברת זכויות בנכס בתא שטח 1 לבעלים שונים.

6.4

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י החוק

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

