

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0504225

בית "והדרת פני זקן" רמלה - תוספת בינוי

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

תכנית זו מאפשרת הוספת שטח לבינוי במסגרת הקומות הקיימות, הגדלת מספר הדירות והוספת שימוש לטובת משרדים בקומת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

בית "והדרת פני זקן" רמלה - תוספת בינוי

מספר התכנית 415-0504225

1.2 שטח התכנית

2.624 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) (16) (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (8), 62 א (א) (9)

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	188260
קואורדינאטה Y	648398

1.5.2 תיאור מקום

בית והדרת פני זקן רמלה, רחוב בית"ר 1

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	בית"ר	1	

שכונה שופטים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4778	מוסדר	חלק	1-2, 12-15	3

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
לה/ מק/ 172 /3 / ב	2000 ,1000

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 / 43
01/03/2001	1855	4967		שינוי	לה/ 172 / 3
21/01/2004	1654	5266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 172 / 3 ב ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ מק/ 172 / 3 / ב
19/11/1992	472	4059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ במ/ 172 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ במ/ 172



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מצב מאושר	11: 22 24/04/2018	יואב דוד השמשוני	23/04/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	14: 53 08/08/2018	יואב דוד השמשוני	08/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17: 58 14/04/2019	יואב דוד השמשוני	14/04/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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			ש.ים נכסים ומקבצים 2014 בע"מ	רמלה	בית"ר	1	08-9246018	08-6270111	Hadarlevi55@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ים נכסים ומקבצים 2014 בע"מ	רמלה	בית"ר	1	08-9246018	08-6270111	Hadarlevi55@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				ש.ים נכסים ומקבצים 2014 בע"מ	רמלה	בית"ר	1	08-9246018	08-6270111	Hadarlevi55@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6499959	ilan@azut- map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

תכנית זו מאפשרת הוספת שטח לבינוי, הגדלת מספר הדירות והוספת שימוש לטובת משרדים בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1. הוספת זכויות בניה בהתאם לסעיף 62א (א) (16)(א)(1)
2. ניווד זכויות בניה מתא שטח 1 לתא שטח 2 בהתאם לסעיף 62א (א) (6)
3. תוספת בינוי בהתאם לסעיף 62א (א) (5)
4. תוספת יח"ד בהתאם לסעיף 62א (א) (8)
5. בתא שטח 2, הוספת שימוש למטרת משרדים במסגרת שימוש המסחר המותר בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 62א (א) (9)
5. שינוי טכני של שם יעוד עפ"י נוהל מבא"ת מ-אזור מגורים מיוחד ל-דזור מיוחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	1
דיור מיוחד	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דיור מיוחד	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
61.93	1,625	אזור מגורים מיוחד
38.07	999	מגורים ג'
100	2,624	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
61.92	1,625.08	דיור מיוחד
38.08	999.57	מגורים ג'
100	2,624.65	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים ושטחי השירות הנלווים להם.</p> <p>2. משרדים ושטחי השירות הנלווים להם.</p> <p>2. פיתוח סביבתי, מבני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים מערכות תשתית.</p>
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין
	א. קווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע הינם על פי קוי הבניין במצב במאושר.
4.2	דיוור מיוחד
4.2.1	שימושים
	<p>1. דיוור מוגן ושטחי השירות הנלווים להם.</p> <p>2. קומת מסחר ומנהלת בית. במסגרת שימוש המסחר בקומת הקרקע יותר גם שימוש של משרדים.</p> <p>3. מחסנים, חדרי כביסה ושירות.</p> <p>4. פיתוח סביבתי, מבני תשתית, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
א	קווי בנין
	א. קווי הבניין המסומנים בתשריט מצב מוצע הינם על פי קוי הבניין במצב במאושר.
ב	הוראות בינוי
	1. תוספת הבינוי תהיה במסגרת הבניין הקיים לא חריגה מהתכסית הקיימת.
ג	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. אישור נספח ניקוז לעניין השפעת תוספת הבינוי המוצעת על המערכות הקיימות.</p> <p>2. דו"ח קונסטרוקטור בנושא בדיקת סיכוני רעידות אדמה לעניין תוספת הבינוי המוצעת.</p> <p>3. אישור נספח תנועה וחניה.</p> <p>4. הגשת ואישור נספח סניטרי לתאגיד המים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מסל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות					עיקרי
				(2) 1			(1) 249		2	מסחר	דיוור מיוחד	
				(2) 1			300		2	משרדים	דיוור מיוחד	
				(4) 14	254		(3) 8068.8		2	דיוור מיוחד	דיוור מיוחד	
(7)	(6) 0	5	4.5	(4) 15		12926.7	(5) 4308.9	8617.8	2	<סך הכל>	דיוור מיוחד	
								(8)	999	1	<סך הכל>	מגורים ג'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לשימוש מסחר ומנהלת בית.

(2) קומת קרקע.

(3) $8,068.8$ מ"ר = $7,544$ מ"ר עפ"י תכנית לה/מק/172/3 + 199.8 מ"ר ($20\% * 999$ מ"ר (שטח מגרש 1)) + 325 מ"ר ($20\% * 1625$ מ"ר (שטח מגרש 2)).

(4) כולל קומת גג.

(5) 4308.9 מ"ר = $8617.8 * 50\%$ מ"ר . בהתאם לתכנית לה/1000/43.

(6) 4.5 מטר לכיוון חלקה 3.

(7) בין 2.5 מטר בצידי ימני ל 4.5 מטר בצידי שמאלי.

(8) 199.8 מ"ר = $20\% * 999$ מ"ר (שטח מגרש 1)

ניוד למגרש מס' 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

1. חזיתות
 - א. ציפוי הבניינים
 1. הבניין יצופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, קרמיקה, זכוכית ואלומיניום בתאום עם מהנדס העיר.
 - ב. צנרת גלויה
 1. כל צנרת הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
 2. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין.
 - ג. מזגנים ומיזוג אוויר
 1. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות
 2. לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי החזיתות
 3. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין תוך התחשבות במניעת מטרגי רעש לסביבה.

6.2

גגות

1. מתקנים על הגג - מתקנים הנדסיים על גג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
2. אנטנות - לא תותר הקמת אנטנות על גג הבניין אלא באישור מהנדס הרשות.

6.3

חניה

- תקן החניה לתוספת השטחים יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית

נספח טבלת זכויות מצב מאושר



קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			שימוש	גודל תא שטח (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד
			סה"כ שטחי בניה	מעל-0.00					
				שרות	עיקרי				
עפ"י תכנית לה/מק/172/3/ב	1				549 (1)	מסחר ומנהלת בית	1,625	2000	אזור מגורים מיוחד
	14 (3)	240			7,544 (1)	מגורים			
	15		12,058.5	4,019.5 (2)	18,039 (1)	סה"כ			
לא תותר כל בניה למעט המופיע ברשימת התכליות בסעיף 4.2.1. בהוראות תכנית לה/מק/172/3/ב							999	1000	מגורים ג



הערות לטבלה:

(1) שטח עיקרי עפ"י תכנית לה/מק/172/3/ב

(2) שטח שרות עפ"י תכנית לה/1000/43 4,019.5 מ"ר = 8,039 X 50% מ"ר

(3) כולל קומת גג

