

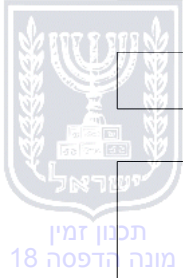
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0954867

הגדלת אחוזה בניה איינשטיין רמלה

מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רמלה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בין צומת הרחובות מרכוס ורחוב איינשטיין. על שטח התכנית חלה תכנית לה/במ/172 לה קיימת מדיניות הועדה המקומית המאושרת מיום 15.11.20 כיום על שטח הקרקע קיים מבנה מגורים בן 5 קומות וקומת מרתף. התכנית מבקשת לאחד בין חמישה מגרשים תכנוניים מתכנית לה/במ/172, להגדיל אחוזי בנייה, קביעת קווי בניין ותוספת קומות



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 שם התכנית

ומספר התכנית

הגדלת אחוזי בניה איינשטיין רמלה

שם התכנית

415-0954867

מספר התכנית

0.648 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 1, 62 א (א) 16, 62 א (א) 4, 62 א (א) 4, 62 א (א) 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	188027
קואורדינאטה Y	648625

### 1.5.2 תיאור מקום

רח איינשטיין

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רח איינשטיין

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5607	מוסדר	חלק	2	1

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/ במ/ 172	96 - 94, 86 - 85

### 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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/11/2003	284	5236	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 21. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 21
13/09/1973		1943	תכנית זו אניה משנה לא פוגעת בהוראות התכנית המאושרת.	ללא שינוי	לה/ 1000
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אניה משנה לא פוגעת בהוראות התכנית המאושרת.	ללא שינוי	לה/ 1000 / 43
19/03/1998	2950	4629	תכנית זו אניה משנה לא פוגעת בהוראות התכנית המאושרת.	ללא שינוי	לה/ 1004
19/11/1992	472	4059	תכנית זו כפופה לתכנית מאושרת	כפיפות	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			עבד אלוהאב עבד אל ראזק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עבד אלוהאב עבד אל ראזק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 49 03/03/2021	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	19/02/2021	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		19: 14 27/07/2021	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	17/02/2021		1: 250	מנחה	בינוי
לא		00: 13 03/03/2021	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	17/02/2021		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
	אחר			גזית הנדסה בע"מ	רמלה	מסדה (1)	20	052-5384433	08-9203032	steve@gazit- eng.com
	פרטי	נאיף אבו סויס			רמלה	מסדה (1)	20	052-5384433	08-9203032	steve@gazit- eng.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מסדה 20 רמלה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאיף אבו סויס			רמלה	מסדה (1)	20	052-5384433	08-9203032	steve@gazit- eng.com
פרטי			גזית הנדסה בע"מ	רמלה	מסדה (1)	20	052-5384433	08-9203032	steve@gazit- eng.com

(1) כתובת: מסדה 20 רמלה.

**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	עבד אלוהאב עבד אל ראזק	114243	עבד אלוהאב עבדאלראזק	טייבה	טייבה (1)	3	09-8332725	09-8784535	aelraziq@hot mail.com



תכנון זמין  
הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ניזאר עבד אל קאדר	1443		טייבה	(2)		052-5921288		geomap88@g mail.com

(1) כתובת : טייבה משולש 4040000 סמיח קאסם 3.

(2) כתובת : טייבה 4040000 שכונת אל-אלשל.



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

איחוד חלקות וקביעת קווי בניין בהתאם. קביעת זכויות והוראות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

-איחוד חלקות לפי סעיף 62א(א)1

-קביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

-קביעת גובה בניין לפי סעיף 62א(א)4א.

-הגדלת שטחי בניה עיקריים לפי 62א(א)16.

-הקלה לפי סעיף 62 א (א) (9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



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

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	648	100
סה"כ	648	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	648.62	100
סה"כ	648.62	100



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 1. מגורים . 2. חניה, מחסנים ומתקנים טכניים לרבות חדרי שנאים וכיו"ב. 3. גינון.
4.1.2	הוראות א <b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1- גובה הבינוי יהיה עד 6 קומות (כולל קומת כניסה) + קומה אחת בנסיגה. 2- לא תותר קומה מפולשת. 3- קומת המרתף תשמש לחניה ומחסנים. 4- תכסית הבינוי לא תפחת מ-45 אוז. 5- קווי בניין- במצב מאושר כיום, ישנם חמישה מגרשים תכנוניים להם קווי בניין 0 מ' למעט אחורי שהינו 4 מ'. התכנית מציעה איחוד מגרשים ועל כן קווי הבניין יהיו 0 מ', למעט קו בניין אחורי שיהיה בחלקו 4 מ' ובחלקו 0 מ' (עפ"י קווי בניין בתשריט מצב מוצע) המאפשר יצירת חצר פנימית בהתאם לבלוק המאושר מתב"ע לה/במ/ 172 (מתחם סנש, מבן 3) . 6- קומה אחרונה תהיה בנסיגה של 2.50 לפחות. קומה זו תהיה עבור חדריים של גג או דירות מגורים גובה קומת גג יהיה 3 מ'. 7- החניות המוצעות על פני הרחוב הראשי יוסתרו ע"י גדר בגובה של עד 1.5 מ' הכוללת חיפוי אבן וגינן. 8- בתחום המגרש יקצו שטחי גינון ונטיעות על 10% מהשטח לפחות . 9- תתאפשר בנייה של מרפסות מעבר לקו בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 120	0	(4) 4	0	0	3	6	23	10	70	(3) 518		(2) 287	(1) 1088	648	1	מגורים	ג' מגורים

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

הערה ברמת הטבלה:

חישוב שטח עיקרי 648מ"ר\*1.48=959 מ"ר

לפי סעיף 62 א (א) 1.2 16\*648=129.6 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי 959מ"ר+129.6מ"ר=1088.6 מ"ר

שטח שירות 959\*0.30=287 מ"ר לפי לה/1000/43

שטח מרתף 648שטח המגרש\*0.80=518 מ"ר לפי לה/1000/43

שטח מרפסות בנוסף 12 מ"ר לכל דירה 12מ"ר\*10=120 מ"ר(שטח המרפסות הינו עפ"י תקנות לחישוב שטחים).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מאושר 959 לפי תכנית מאושרת תוספת 20 אחוז..

(2) 30% משטח העיקרי לפי לה/1000/43.

(3) שטח המרתף המאושר 80 אחוז משטח המגרש לפי לה/1000/43.

(4) קו בניין אחורי בחלקו 4 מ' ובחלקו 0 מ' (עפ"י קווי בניין מסומנים בתשריט מצב מוצע) המאפשר יצירת חצר פנימית בהתאם לבלוק המאושר מתב"ע לה/במ/172.

(5) שטח המרפסות הינו עפ"י תקנות לחישוב שטחים.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 חניה</b></p> <p>החניה למגורים תהיה בתחומי המגרש. מספר מקומות החניה יקבעו לפי תקן החנייה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>א. טיפול באשפה : 1. פינוי אשפה יהיה ע"פ פתרון שיוגש בבקשות להיתר בניה לבניין , כל פתרון יהיה בתחום המגרש . ב. מניעת מטרדי אבק : 1. משאיות שיובילו עודפי עפר ו/או פסולת בניין מהמתחם יכוסו באופן שימנע מאבק ועפר לגלוש לסביבה. 2. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 בניה ירוקה</b></p> <p>יש להקפיד על שימוש בחומרי בניה בעלי כושר בידוד טובים, ובנוסף להשתמש בחומרי בידוד איכותיים בכדי לחסוך באנרגיה ולהפחית דרגות הזיהום.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב</b></p> <p>1. יובטח חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית, ובמתקן טיפול איזורי. 2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. 3. לא יותרו שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים אלא אם ניתן להם פתרון שיאושר ע"י הוועדה המקומית. 4. מערכת הביוב והשתלבותה במערכת העירונית, תבוצע ע"פ עקרונות נספח הביוב שיוגש כנספח להיתר בניה. 5. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים .</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מוגנים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). מי הנגר העילי שיוותרו יעברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים בתנאי ולא ייפגע תפקודם או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהיה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>פינוי פסולת הבניין יהיה לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה .</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור "תכנית בינוי פיתוח" לתחום התכנית בקני"מ 1: 500 ותכלול בין היתר את ההוראות הבאות : 1. מפלסי כניסות וגגות , דרכי גישה וחניה וכיו"ב. 2. עיצוב אדריכלי, חתכים וחזיתות עקרוניים, חומרי גמר וגוונים, צורה וגמר של הגגות ומתקנים (מתקנים סולריים, אנטנות וכיו"ב). פירוט חזיתות רחוב עיצוב האדריכלי וחומרי הגמר.</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>3. פיתוח שטח : גינון, גדרות, חניות לרבות פרוט מפלסים, חומרים, פרוט של מתקני תברואה, מתקנים טכניים ושרותים כגון : מבני שנאים וכיו"ב. הנישות לפילרים, מוני מים וחדר אשפה ישולבו כחלק מתכנון קירות הפיתוח של המגרש.</p> <p>4. הנחיות למיקום המערכות הטכניות של המבנה (מערכות סולריות, דודי מים, אנטנות, מזגנים וכד') תהיה מוסתרת.</p> <p>5. חומרי הגמר של חזיתות הבניין יהיו מחומרים קשיחים ועמידים בכפוף לאישור הועדה המקומית.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ואישורו.</p>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
<p>1. כל קווי התשתיות שבתחום התכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים תהיינה תת קרקעית.</p> <p>2. לא תותר בנייה מעל תוואי קווי מים ביוב וניקוז</p> <p>3. יותר מעבר קווי תשתית בתחום מגרשי המגורים, אולם ככל הניתן יש להימנע ממעבר קווים מאספים בתחום זה.</p> <p>4. בקשה להיתר בניה תכלול נספח מילוי וחפירה למגרש שיכלול כמויות חפירה ו/או מילוי ופתרונות לקירות וגדרות.</p> <p>5. מערכת מי השתייה תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום מתן תוקף.

