

4519152

TAKRAMLEGEORGE2

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	משרד הפנים מחוז מרכז 9.08.2012 נתקבל תיק מס'
תוכנית מס' לה/מק/250/ב'/14	
שם תוכנית: רמלה, רח' הס' 6, מוסך ג'ורג'	

מחוז: המרכז
מרחב תכנון מקומי: רמלה
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה אישור תכנית מס' לה/מק/250/ב'/14 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 20/2006 ביום 25/12 מחנכס העיר יו"ר הועדה	
עיריית רמלה-אגף ההנדסה 21-06-2012 לשכת מחנכס העיר נתקבל ע"י:	

דברי הסבר לתוכנית

מוצעת תכנית שינוי לתכנית מאושרת : ללא שינוי ביעוד, שינוי בקוו הבנין הצדדי, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה, שינוי בחלוקת זכויות הבנייה בין קומת הקרקע לקומה א', הריסת סככה קיימת ומתן אפשרות של שינוי בבינוי על ידי ביצוע הריסות ותוספות בנייה בחלקה התכנית מכשירה את המצב הקיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

רמלה - רח' הס 6 - מוסך ג'ורג'

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

מספר התוכנית

1,522 מ"ר.

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 24/10/2011

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

• כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתמוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן (5), (6)

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמלה

קואורדינטה X 188 700
קואורדינטה Y 647 775**1.5.2 תיאור מקום**

רמלה, רח' הס 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית

עיריית רמלה.

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

נפה

רמלה

יישוב

רמלה

שכונה

רחוב

הס

מספר בית

6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4374	• מוסדר	• חלק מהגוש	6	8

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לה/250/ב'/ 12	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לה/250/ ב' 12 ממשיכות לחול.	4096	1/4/1993

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחלה	סוג המסמך
	הועדה המקומית	קרישן אדריכלים	3/1/2011	ל.ר.	13	ל.ר.	מחייב	הוראות התוכנית
	הועדה המקומית	קרישן אדריכלים	3/1/2011	1	ל.ר.	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	הועדה המקומית	קרישן אדריכלים	3/1/2011	1	ל.ר.	1:100	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	georgega@bezeqint.net	08/9250539	057/7720094	08/9250908	רח' הס 6, רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	005009022	ג'ורג' גנימה	

1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	georgega@bezeqint.net	08/9250539	057/7720094	08/9250908	רח' הס 6, רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	005009022	ג'ורג' גנימה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
georgega@bezeqint.net	08/9250539	057/7720094	08/9250908	רח' הס 6, רמלה	511741159	מוסד ג'ורג' פחותות וצבע בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
criarc@netvision.net.il	03/5601960	0522/421665	03/5606257	רח' אחד העם 98, תל אביב 65207		קרית אדריכלים	09223	068288604	אדריכל קרישן	אדריכל	• עורך ראשי • מודד • שמאי • יועץ תנועה וכד'
Ali.bdir2010@gmail.com	03/9071570	050/7735969	03/9370696	ת"ד 203, כפר קאסם 48810			708		בדיר מוחמד	מודד מוסמך	• מודד

3/1/2011

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 13

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל.ר.	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

מתן אפשרות לשינויים בבינוי, על ידי ביצוע הריסות ותוספות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת הוראות בנייה:

1. שינוי בחלוקת זכויות הבנייה : 68% בקומת הקרקע, 32% בקומה א', לעומת החלוקה המאושרת בתכנית לה/250/ב/12 : 66% בקומת הקרקע, 34% בקומה א'.
2. שינוי קו בנין צדדי מ-3 מ' לפי תכנית לה/1000/3 ל-0 מ'.
3. מתן אפשרות לביצוע הריסות ותוספות בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.522
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה - תעשייה קלה ומלאכה	מ"ר	$1,503 \times 100\% = 1,503$ מ"ר	0	1,503 מ"ר		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כמופים		תאי שטח	יעוד
		201	תעשייה קלה ומלאכה

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
100	1,503	1,503	100	אזור מלאכה

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: תעשייה קלה ומלאכה	
4.1.1 שימושים	
א. מוסד לעבודות פחות וצבע בכלי רכב.	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. בינוי	נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מנחה בלבד והבינוי המוצע יכלל בתכנית בקשה להיתר בנייה.
ב.	גג מבנה המשרדים המוצע ינוקז לתוך שטח הנכס, ולא אל הרחוב הסמוך.
ג. פיתוח	החומה הצפונית הפונה אל הרחוב הסמוך תשופץ ותחופה אבן.

4.2 שם ייעוד:	
4.2.1 שימושים	
א.	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א.	
ב.	
ג.	

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור מלאכה	מס' חלקה	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים										קומת קרקע: 66% קומה א': 34%	1,503	6	יעוד	
			שטחי בניה סה"כ	עיקרי ושרות	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת			עיקרי ושרות	שטחי בניה סה"כ	עיקרי ושרות	מתחת לבניסה הקובעת					
						שטחי בניה סה"כ	עיקרי ושרות	מתחת לבניסה הקובעת									
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בניה (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד/דונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים (2)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	עיקרי ושרות	עיקרי ושרות	שטחי בניה סה"כ			
0	0	0	0	0	1+ק	8	68	ל.ר.	ל.ר.	100% (1) 100	100%	0	100% (1) 100%	1,503	201	תעשייה קלה מלאכה	

(1) 68% בקומת הקרקע ו-32% בקומה א'.

(2) זכויות בהתאם לתכנית לה/ 250 / ב' 12 בתוקף ללא שינוי בזכויות הבנייה הכוללות.

מבא"ת 2006

תכנית מס' לה/מק/250/ב/14

3/1/2011

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 13

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

א. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון המוצע הינו תנאי למתן היתר הבנייה.

ב. תאום הבקשה עם רשות הכבאות הינו תנאי למתן היתר הבנייה.

ג. המבנים המסומנים להריסה יהרסו ע"י המבקש ועל חשבונו.

ד. תאום החזיתות וחומרי החיפוי עם אדריכלית העיר.

6.2. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הריסת מבנים

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי לתחילת הביצוע באתר.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו : 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: ג'ורג' גנימה תאגיד/שם רשות מקומית	חתימה: מוסד ג'ורג' פחחות וצבע בע"מ משה הס 5 רמלה טל. 08-9250908 פקס. 08-9250537	תאריך: 18/5/12 מספר תאגיד:
עורך התוכנית	שם: קרישן אדריכלים ע"י א. קרישן, אדריכל תאגיד:	חתימה: קרישן אדריכלים 65207 ר"ב 5601026 תל-א 7777777777 מספר תאגיד:	תאריך: 18/5/12 מספר תאגיד:
יום בפועל	שם: ג'ורג' גנימה תאגיד:	חתימה: מוסד ג'ורג' פחחות וצבע בע"מ משה הס 5 רמלה טל. 08-9250908 פקס. 08-9250537	תאריך: 18/5/12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מוסד ג'ורג' פחחות וצבע בע"מ תאגיד:	חתימה: מוסד ג'ורג' פחחות וצבע בע"מ משה הס 5 רמלה טל. 08-9250908 פקס. 08-9250537	תאריך: 18/5/12 מספר תאגיד: 511741159