

4019169

מבא"ת 2006

תכנית מסי לה/מק/250/א/1

משרד הפנים
מחוז מרכז
תקופת תשלום
14-06-2012
עיריית רמלה-אגן התנועה

תוקף התכנון והבניה, התשכ"ה - 965

משרד הפנים
מחוז מרכז
9.08.2012
נתקבל
תיק מסי
תוכנית מסי

הוראות התוכנית

לה/מק/250/א/1

שם תוכנית: רחוב הרב טולדנו 1, רמלה - שינוי קו בניין.

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תוכנית תכנית שינוי מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מסי לה/מק/250/א/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבת מסי 20/1007 תיום 23/5/07
מחמס העיר יו"ר הועדה

עיריית רמלה-אגן התנועה
25-06-2012
לשבת מהנדס העיר
נתקבל מ"ו

דברי הסבר לתוכנית

התוכנית נועדה לשנות קווי בניין בתב"ע על מנת להסדיר מצב קיים בשטח שיעודו גן ילדים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רחוב טולדנו 1, רמלה - שינוי קו בניין	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
לה/מק/250/א/1	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1.500 דונם		1.3 מהדורות	
מתן תוקף	שלב		
2	מספר מהדורה בשלב		
15.02.2012	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורט	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• 62 א(א) סעיף קטן(4)	לפי סעיף בחוק		
• 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 | 647,875 |
| קואורדינטה Y | 188,375 |
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הרב טולדנו יעקב 1, רמלה
גוש 5796, חלקה 8
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמלה
- התייחסות לתחום הרשות
 - חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמלה
שכונה -
רחוב הרב טולדנו יעקב
מספר בית 1

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5796	מוסדר	חלק מנהגוש	8	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלבנטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
02.06.1974	2013	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לה/250/א' ו-לה/3/1000 ממשכות לחול	• כפיפות • כפיפות	לה/250/א'
07.05.1981	2725			לה/3/1000

מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	לא רלבנטי	18		10.2011	יבגני נזנסקי	ועדה מקומית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	לא רלבנטי	1	10.2011	יבגני נזנסקי	ועדה מקומית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
ל.ר.	עמותת אלחודא אלרמלה	58-023955-6	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רח' שלמה המלך 9, רמלה	08-9201269	050-2451391		Yosef80@bezeqint.net	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ל.ר.	עמותת אלחודא אלרמלה	58-023955-6	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	רח' שלמה המלך 9, רמלה	08-9201269	050-2451391		Yosef80@bezeqint.net

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• חוכרים	עמותת אלחודא אלרמלה	58-023955-6	ל.ר.	ל.ר.	רח' שלמה המלך 9, רמלה	08-9201269	050-2451391		Yosef80@bezeqint.net

1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	יבגני נזנסקי	308847219	63900			רח' מעפילי אגוז 6, תל אביב	077-4240412	052-3374627	072-2368869	Evgeny-n@zahav.net.il
• מודד	בדיר מוחמד מוסמך	-	708			כפר קאסם	03-9379696	050-7735969		mohra@barak.net.il

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
	לא רלבנטי

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**

א. שינוי קווי בניין קדמי, מזרחי וצדדי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי קו בניין קידמי דרום מ-5.0 מ' ל-0 מ', צדדי מזרח מ-3.0 מ' ל-1.0 מ', צדדי מעבר מ-3.0 מ' ל-1.8 מ' לפי סעיף 62 ס"ק 4 לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

שטח התוכנית – דונם		1.500				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,500.0	-	-	1,500.0	מ"ר	בנייני ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
בניני ציבור	8	-

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד:
4.1.1	שימושים
א.	בניני ציבור – על פי תכנית מפורטת מס' לה/250/א'
4.1.2	הוראות
א.	על פי תכנית מפורטת מס' לה/250/א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
מ 3.00	3 מ'	3 מ'	מ 5.0	-	3 קומות	-	ל.ר.	-	-	90	1,350.0	-	-	-	1,350.0	1,500.0	8	בניני ציבור

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
מ 3.0	1.8 מ'	1.0 מ'	מ 0.0	-	3 קומות	-	ל.ר.	-	-	90	1,350.0	-	-	-	1,350.0	1,500.0	8	בניני ציבור

6. הוראות נוספות

6.1. בינוי
זכויות הבניה יהיו בהתאם לטבלת הזכויות זו.

6.2. היטל השבחה.
היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.3. חומר גמר
לא רלבנטי.

6.4. חניה
חניה על"י תקן חניה בעת הגשת בקשה להיתר בנייה.

6.7. תנאים למתן היתר בניה.
תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח שטח ועפ"י הנחיות מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית

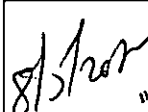
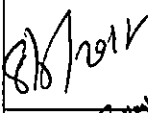
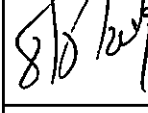
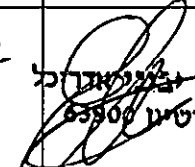
7.1. שלבי ביצוע

מס' שלב ל.ר.	תאור שלב	התנייה

7.2. מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זה – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
8/12/08		ג'שעית אלחודא-אלרמלה" מס' עמותה 58-023-955-6	58-023955-6	עמותת אלחודא אלרמלה	מגיש התוכנית
8/12/08		ג'שעית אלחודא-אלרמלה" מס' עמותה 58-023-955-6	58-023955-6	עמותת אלחודא אלרמלה	יזם בפועל
8/12/08		ג'שעית אלחודא-אלרמלה" מס' עמותה 58-023-955-6	58-023955-6	עמותת אלחודא אלרמלה	בעלי עניין בקרקע
22.6.12		נזנסקי יבגני נזנסקי מס. רש"ע 63900	308847219	יבגני נזנסקי	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.

2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
√		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
√		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
√		• שמירת מקומות קדושים		
√		• בתי קברות		
√		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
√		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן (2)
√		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
√		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
√		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.
 (2) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	√	

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	√	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	√	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?	√	
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי</u>		
תשריט התוכנית (3)	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	√	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	√	
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת	√	
	2.4.2	החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	√	
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים	√	
	2.3.3	הסביבה הקרובה)	√	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה	√	
	4.3	אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽⁴⁾ .	√	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	√	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	√	
	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	√		
	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	√		
איחוד וחלוקה (5)	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	√	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	√	
טפסים נוספים (5)	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	√	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	√	

(3) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(4) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

(5) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יבגני נזנסקי (שם), מספר זהות 308847219, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/מק/250/א ששמה הרב טולדנו יעקב 1, רמלה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל מספר רשיון 63900.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 א. בדיר מוחמד מודד מוסמך
 ב. _____
 ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
- אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית : לה /250/א/X

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.09.11 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוחמד ראשון
מודד מוסמך
רשיון מס' 708
כפר-קאסם
חתימה~~

708
מספר רשיון

בדיר מוחמד
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 14.11.12 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

~~מוחמד ראשון
מודד מוסמך
רשיון מס' 708
כפר-קאסם
חתימה~~

708
מספר רשיון

בדיר מוחמד
שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה

_____ מספר רשיון

_____ שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	<ul style="list-style-type: none"> התוספת חלה. התוספת אינה חלה. 		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור	/	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.