

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		14.01.2013
תוכנית מס' לה/מק/1000/17/4 ו		נתקבל
שם התכנית: "דיור מוגן - נאות רבין"		תיק מס'

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: רמלה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה אישור תכנית מס' לח/מס' 1000/17/4 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבת מס' 2011/28 מיום 28/8/12 מחנצט העיר יו"ר הועדה</p>	
<p>עיריית רמלה-אגף התנדוס 10-10-2012 לשכת מהנדס העיר נתקבל ע"י</p>	

דברי הסבר לתוכנית

יצירת מסגרת תכנונית למטרות הבאות:

1. הגדלת מסי יח"ד הדיור בבנין דיור מוגן מ-140 ל-160 יח"ד וזאת ללא הגדלת שטחי הבניה למטרות עיקריות וללא שינוי במספר הקומות המאושרות עפ"י תכנית לה/מק/1000/17/4/1.
2. הוספת שטחי שרות בשל ביצוע התאמת נגישות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

"דיור מוגן – נאות רבון"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

לה/מק/1000/17/4

מספר התוכנית

4,315 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 23.09.2012

יפורסם
ברשומות

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

• 62 א(א) סעיף קטן 8,5

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 186475

קואורדינטה Y 647675

1.5.2 תיאור מקום **צומת הרחובות הכרמל וטייטלבוים פנחס.**

1.5.3 רשויות מקומיות **רשות מקומית** רמלה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** רמלה

שכונה רחוב מספר בית נאות יצחק רבין הכרמל, טייטלבוים פנחס ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4358	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	172,136

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/מק/1000/17/4/ה	2

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/17/1000/4/ה	• שינוי	על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית לה/17/1000/4/ה כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו	5167	18.3.2003
תמ"א/2/4 – נתב"ג	• כפיפות	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4 – תכנית מתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון	4525	25.05.1997

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	לי"ר	17	לי"ר	23.09.2012	ד.ס. בניין ערים	ו.מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	קני"מ 1:500	לי"ר	1	23.09.2012	ד.ס. בניין ערים	ו.מקומית	
נספח בינוי	• מנחה	קני"מ 1:500	לי"ר	1	23.09.2012	ד.ס. בניין ערים	ו.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	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אפיק הירדן ייזום בע"מ	לי"ר	מושב טל שחר ד.נ. נחל שורק 76805	08-9355346	לי"ר	08-9355349	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם במועל											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	אפיק הירדן ייזום בע"מ	לי"ר	מושב טל שחר ד.נ. נחל שורק 76805	08-9355346	לי"ר	08-9355349	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
• בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מינהל מקרקעי ישראל	לי"ר	מנחם בגין 125 תל אביב	03-7632000	לי"ר	03-7632010	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(י)
• עורך ראשי	אדריכל	יואב השמשוני	028547610	ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ	לי"ר	קרליבך 14, תל אביב	03-5625623	לי"ר	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il	לי"ר
• מודד	מודד	סרגיי טלפה	945	סרגיי טלפה	לי"ר	סן מרטין 63 לוד	08-9151075	לי"ר	08-9151075	לי"ר	לי"ר

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז מרכז וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה
היחידה הסביבתית	היחידה לאיכות הסביבה בעיריית רמלה.
מהנדס העיר	מהנדס העיר רמלה וכל מי שהוסמך על ידו.

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**

הגדלת מספר יח"ד בבנין דיור מוגן מ-140 יח"ד ל-160 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

א. שינוי של חוראות לפי תוכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (5) לחוק כמפורט:

- שינוי נספח בינוי מנחה

ב. הגדלת מס' היח"ד בתכנית מ-140 לעד 160 וזאת ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות לפי סעיף 62א (א) (8)

לחוק, כמפורט:

- הגדלת מספר יח"ד מ-140 יח"ד לעד 160 יח"ד ללא תוספת שטחים למטרות עיקריות.

- הגדלת מספר יח"ד מ-140 יח"ד לעד 160 יח"ד בתוספת 215 מ"ר שטחים למטרות שירות.

- תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש, הנמוך

מביניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות עפ"י סעיף 151 (ב) לחוק.

ד. שינוי טכני של שם יעוד עפ"י נוהל מבא"ת מאזור מיוחד לדיור מיוחד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.315 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
(1) יעוד שונה לפי נוהל מבא"ת מאזור מיוחד לדיור מיוחד	6,041 מ"ר		-	6,041 מ"ר (עפ"י לה/1000/17/4/ה)	מ"ר עיקרי	דיור מיוחד (1)
	160		+20	140	מסי יח"ד	

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 כפופים				תאי שטח	יעוד
				101	דיוור מיוחד

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
-	-	אזור מיוחד		100%	4,315	אזור מיוחד
100%	4,315	דיוור מיוחד		-	-	דיוור מיוחד
100%	4,315	סה"כ		100%	4,315	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: דיור מיוחד	
4.1.1	שימושים	
א.	השימוש המותר יהיה לדיור מוגן לקשישים הכולל יחידות דיור לקשישים ודירת אם בית, שטחים ציבוריים כגון מועדון, מטבח, חדרי פעילות, משרד וכו', מחסנים, פיתוח סביבתי, מערכות תשתית ומתקנים טכניים.	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות אדריכליות: הבנין יחופה באבן באישור מהנדס העיר	
ב.	תנאי היתר בניה: תוכנית זו באה במקביל לעבודת הבניה של פרויקט "דיור מוגן- נאות רבין", עפ"י היתר שהוצא ו/או יוצא מכח תוכנית מס לה/1000/17/4 /ה.	
ג.	נספח בינוי: לתוכנית זו מצורף נספח בינוי המהווה נספח רעיוני בלבד, ניתן יהיה לשנות את נספח הבינוי ובתנאי שישמרו קווי הבנין המצויינים בתשריט ושטח הבניה המותר לבניה.	
ד.	פסולת בנין: יש לפנות פסולת הבנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה.	
ה.	פיתוח: 1. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ - 30% משטח המגרש, ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת שטחי הגינון. 2. לא ניתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול תכנית פיתוח נופי למגרש. התוכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מצבית ע"י אדריכל נוף. התכנית תכלול בין היתר, פתרונות לגדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים, גינון ונטיעות, פתרון חניה, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז וחשמל, אינסטלציה סניטארית ומים.	
ו.	דרכי גישה לנכים: יזם התכנית מתחייב לבצע אמצעי גישה לנכים על פי חוק התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי בתוקף.	
ז.	תקן חנייה: תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל חמש יחידות דיור.	
ח.	פרגולות: 1. תותר הקמת פרגולות על הגג עפ"י תוכנית פרגולות שתאושר ע"י מהנדס העיר. 2. בתחום תכנית זו תותר הקמת פרגולות צל ומתקנים טכניים עד גבולות המגרשים.	
ט.	רישום הערת אזהרה: רישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 שהשימוש אך ורק על פי היעוד.	
י.	שטחי בניה: במנין שטחי הבניה לשימושים עיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות כגון מבואות ומעברים משותפים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניות מקורות, מחסנים וכיוצ"ב.	

טבלת תמהיל יח"ד מוצעות (*)								ט. תמהיל יח"ד מוצעות:
מצב מוצע				מצב קיים				
ב-%	מס' יחד	שטח ממוצע	סה"כ	ב-%	מס' יח"ד	שטח ממוצע	מס' חדרים	
55.6	89	30-38 מ"ר	1	55.0	77	30-38 מ"ר	1	
44.4	71	35-64 מ"ר	2	45.0	63	35-64 מ"ר	2	
(**)	1 (**)	63	אם בית	(**)	1 (**)	63	אם בית	
100.0	160			100.0	140			

(*) מצב קיים - לפי ההיתר, במצב מוצע יתכנו שינויים בתמהיל כתוצאה מהתכנון המפורט.
 (**) לא נכללת בחישוב.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית לה/1000/17/4 (ה)

יעד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מ"ר					ר"ח	ר"ח	ר"ח		
				עיקרי	שרות										מגרשים	הירדן
אזור מיוחד	2	4,315	דיוור מוגן	2,589	6,041	8,630	45%	140	לי"ר	9 קומות + קומה טכנית עליונה	-	5.0	5.0	5.0	5.0	

5.2. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שימוש	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית %	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) מינמלי		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מ"ר					ר"ח	ר"ח	ר"ח		
				עיקרי	שרות										מגרשים	הירדן
דיוור מיוחד	101	4,315	דיוור מוגן	2,804 (1)	6,041	8,845	45%	160	לי"ר	9 קומות + קומה טכנית עליונה	-	5.0	5.0	5.0	5.0	

הערה לטבלה:
 (1) 215 מ"ר מתוך שטחי השרות הינם תוספת של 5% משטח המגרש (4315 מ"ר) הנדרשים בשל ביצוע התאמת נגישות כמפורט בסעיף 2.2 ב. בהוראות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות רטובות**

- א. תשתיות מים, ביוב וניקוז, ואשפה בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה והתברואה.
 ב. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו – 1965, תוספת שניה, סי' ח'.

6.2 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בחוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1.	140 יח"ד	אין התניות (ביצוע מידי ללא קשר באישור התכנית המוצעת)
2.	20 יח"ד נוספות	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התוכנית

- א. זמן משוער להתחלת ביצוע התכנית הוא תוך 2 שנים מיום אישורה.
 ב. זמן משוער לסיום ביצוע התכנית הוא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

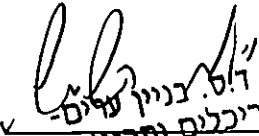
מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: אפיק הירדן יזום בע"מ		מספר תאגיד: 511927436
עורך התוכנית	שם: יואב השמשוני	חתימה:	תאריך: 23.9.12
	תאגיד: ד.ס. בניין ערים - אדריכלים ותכנון בע"מ		מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך: 29/9/12
	תאגיד: אפיק הירדן יזום בע"מ		מספר תאגיד: 511927436
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:

תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יואב השמשוני מספר זהות 028547610 מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/מק/1000/17/4 ששמה "דיור מוגן- נאות רבין" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה מספר רשיון 115694.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א.
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.


ד.ס. בניין ערים -
אדריכלים ותכנון בע"מ
חתימת המצהיר

23.9.12
תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: לה/מק/1000/17/4

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 10/10/12 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדידת מוסמך
שלילת הנוער 9/3
טלפקס: 993-993-02
99378
945

945
מספר רשיון

סרגיי טלפה
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

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

חתימה

מספר רשיון

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.