

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית		משרד הפנים מחוז מרכז
		26.06.2013
תוכנית מס' לה/210/1/ו'		נתקבל תיק מס'
שם תוכנית: בית כנסת אבשלום ומרכז קהילתי דתי		

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז המרכז</p> <p>הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>11/12/12</u> (11/12/12) (8 ע')</p> <p>לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>ד. סלומי</u> יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p><u>ד. סלומי</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

<p>תבע מפורטת בסמכות וועדה מחוזית גוש 5810 חלקה 34 רח' דוד רזיאל 18 רמלה, בית כנסת אבשלום. תוספת אחוזי בניה, שינוי בקווי בניה צפוני ומזרחי, המבנה ישמש למרכז דתי קהילתי ובית כנסת לעדה הבודהית.</p>

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

בית כנסת אבשלום
רמלה לה/210/1/ו'

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

673 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 10

תאריך עדכון המהדורה 25.2.2013

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

ועדה מחוזית

• לא רלוונטי

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 647,850
קואורדינטה Y 187,050

1.5.2 תיאור מקום **בית כנסת אבשלום-רמלה**

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית עיריית רמלה**

התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב - רמלה**

רח' דוד רוזיאל
18

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5810	מוסדר	חלק מהגוש	34	32

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
5810	

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
14/11/1991	3942	הוראות התוכנית המאושרת חלות על תוכנית זו, מלבד השינויים המוצעים בה.	כפיפות	תכנית לה/1/210/ג'
24/12/1989	3728	הוראות התוכנית המאושרת חלות על תוכנית זו, מלבד השינויים המוצעים בה.	כפיפות	לה/1000/3

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	30/12/2012		14	-	מחייב	הוראות התוכנית
			30/12/2012	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
			30/12/2012	1		1: 100	ת.קומת קרקע ות.קומה א'	ניספח בינוי מנחה
			30/12/2012	1		1: 100	תכנית פיתוח קומת קרקע	ניספח בינוי ופיתוח עקרונית

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						
חברה	מס' ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עמותת בית כנסת אבשלום רמלה	-	רח' דוד רזיאל 18 רמלה	-	054- 9037374	-	

1.8.2 יזם התכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-	ועדה מקומית רמלה	-	-	-	-	מבצע משה 9 רמלה	08- 9771564		08-9771564	

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
רשות מקומית	-	-	עיריית רמלה	-	מבצע משה 9 רמלה	08-9771564	-	08-9771564	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	חברה	מס' ח.פ.	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
עורך ראשי	אדריכל גינדיס אדר' אלון		40995	אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	513341016	אברבנאל 4 ראשלע	054- 5864250	05449165 87	03- 5463387	Ab_natan@bezeq int.net	
מודד מוסמך	ירוסלב דרונוב		1055			הרב בלוי 49 פי"ת		05454884 74		ydronov1@yahoo.com	מודד

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

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**

- 2.1 א. תוספת אחוזי בניה, ללא שינוי במספר קומות.
 2.1 ב. שינוי בקווי בנין צפוני ומזרחי.
 2.1 ג. הריסת הבניה הבלתי חוקית שקיימת במקום.
 2.1 ד. הסדרת השימושים ביעוד הקרקע למרכז רוחני ובית כנסת.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2 א. תוספת אחוזי בניה מ-90% ל-140% כוללים.
 2.2 ב. שינוי קו בנין צדדי לכיוון מזרח מ-3 מ' ל-0.0 מ' בחלקו (ע"פ התשריט)
 2.2 ג. שינוי קו בנין צפוני מ-5 מ' ל-0.0 מ' בחלקו (ע"פ התשריט)
 2.2 ד. הריסת הבניה הבלתי חוקית שנמצאת מעבר לגבול המגרש לקו בנין דרומי, הריסת מדרגות חיצוניות, הריסת סככת פח בחצר קדמית. שינויים פנימיים המחייבים הריסה.
 2.2 ה. תכסית הבניה מקסימום 75%.
 2.2 ו. חיפוי הקירות החיצוניים באבן טבעית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.673

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
			ללא שינוי	0.673	דונם	בנייני ציבור

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
			7.5	1	בניני ציבור

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: בניני ציבור	
4.1.1	שימושים	
.א.	בית כנסת ומרכז דתי קהילתי.	
.ב.		
.ג.		
4.1.2	הוראות	
.א.	הריסת הבניה הבלתי חוקית שמעבר לקו בנין דרומי, הריסת מדרגות חוץ, פירוק סככת פח.	
.ב.		
.ג.		

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	אחוזי בניה שטחי שרות	אחוזי בניה שטחים עיקריים	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי (צפוני)	צידי-ימני (מזרחי)			צידי-שמאלי (מערבי)			
מוסד ציבורי לדת	1	673	844	100			75%	140%	15%	125%	944					7/0	3/0	6/0	2	

*קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה מקסימלי כוללים (%)	אחוזי בניה שטחי שרות	אחוזי בניה מקסימלי לקומה	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי דרומי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי (צפוני)	צידי-ימני (מזרחי)			צידי-שמאלי			
מוסד ציבורי לדת		673	605.7					90%		30%	605.7					5	3	0	2	

6. הוראות נוספות

6.1. הקירות החיצוניים יחופו באבן טבעית גוון בהיר

6.2 השימושים במבנה יהיו: בית כנסת ומרכז דתי קהילתי

6.3 התכנית נמצאת בתחום רגישות א', ע"פ תמ"א 4/ב/34 יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש חדיך לצורך חלחול הנגר העילי למי תהום, או לחילופין להתקין מתקני החדרה בתחום המגרש.

6.4 מתן היתר בניה יותנה בחיזוק הבנין כולו ביחד עם התוספת החדשה בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.5 הריסה: מתן היתר בניה יותנה בהריסת הבניה הבלתי חוקית שמסומנת בתכנית, ההריסות יפונו לאתר פסולת מורשה בלבד ובהתאם להוראות הדין.

6.6 עיצוב אדריכלי: המבנה יתוכנן בחיפוי מחומרים קשיחים כמקובל. עיצוב הבנין וחומרי גמר יתואמו עם מהנדס העיר או מ. מטעמו

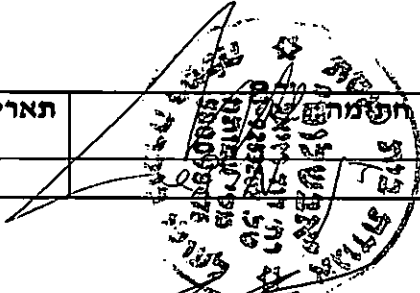
6.7 פיתוח סביבתי: היתר הבניה יכלול תכנית פיתוח למגרש שתציג התחברות לרחובות הגובלים, מפלסים, נגישות, נטיעת עצים, גינון, פריסת גדרות וכו' ע"פ דרישות מהנדס העיר או מ. מטעמו.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	תאריך משוער לביצוע 1.6.2013	

8. חתימות

תאריך: 19.3.19	חתימה:	תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
		בית כנסת אבשלום	

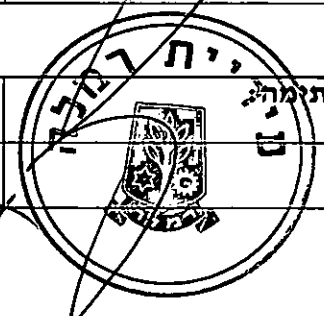


תאריך: 19.3.13	חתימה:	תאגיד:	עורך התוכנית
מספר ח.פ.: 513341016	אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ	

אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ

תאריך: 10/9/13	חתימה:	שם: ועדה מקומית רמלה	יזם התכנית
	המקומית לתכנון ולבניה רמלה		

תאריך: 10/9/17	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		עיריית רמלה	



תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדרי' אלון גינדיס מספר רישיון 40995
מחברה אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/210/1 ו'י ששמה (להלן – "התוכנית").
 2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות.
 3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
- שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ**
- א. מהנדס אברמוב נתן

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.

אברמוב

אדריכלות והנדסה בע"מ

חתימת המצהיר

19.3.13

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה אדריכל אברמוב אלברט מספר זהות 306012980

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _ לה/210/1 ר'י
2. ערכתי את הנושאים תכנון ותיאום מול הרשויות בתוכנית.
3. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
4. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
5. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

19.3.13
תאריך

הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מסי 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימלא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימלא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכוני המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכוניו למפח הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטרואלי.

מספר התוכנית לח/210/1
מ.ר. 1055
חלקה: 34 ר.א. 7

רמת דיוק: הקו הכחול והקדסטרי

- מדידה גרפית
- קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול)

1. המדידה המקורית

חרני מצהיר בזאת כי מדידת המפח הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום 3.4.12 ותא הוכנה לפי הוראות נוהל מכאית ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף דיוק הקו הכחול והקדסטרי: מדידה גרפית קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: ד"ר אריאל גרונדמן מספר רישיון: 1055
 תאריך: 7.4.13 חתימה: [חתימה] מודד מוסמך מ.ר. 1055

2. עדכוני המדידה

חרני מצהיר בזאת כי המפח הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטרואלי, נבדקה על ידי: (נמצאה עדכנית/עדכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: _____ מספר רישיון: _____
 חתימה: _____ תאריך: _____

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
V		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		כללי
V		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
V		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
V		• שמירת מקומות קדושים		
V		• בתי קברות		
V		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
V		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	V	קיום תצהירים התומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	V	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
V		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?		
V		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		רדיוסי מגן (6)
V		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
V		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
V		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
V		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
V		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		שמירה על עצים בוגרים (7)

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/החייית מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"יב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוטוריים

עורך התוכנית: אברמוב אדריכלות והנדסה בע"מ אדר' אלון גינדיס תאריך: 19.3.13 חתימה: 

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

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		