

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0226340

רחוב הליך 3, רמלה, הוספת שימוש למגורים א' - (לה/223/5).

עיריית רמלה - הנדסה
מח' תכנון

24-07-2016

התקבל ע"י

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מס' 415-0226340
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 215007 ביום 21.1.15

הנדס העיר

הנדס העיר

אנני גלנדה סולוביץ'יק
מנהל תכנון
אגף הנדסה, עיריית רמלה

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה על מנת להסדיר שימוש קיים באזור מגורים א' בתא שטח 32A במגרש 32 "המטרה הינה להסדיר את השימוש הקיים אשר פעל בשנים האחרונות כשימוש חורג על ידי חוספת שימוש למגורים א' - מקצועות חופשיים".

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב הילך 3, רמלה, הוספת שימוש למגורים א' - (לה/5/2/223).

1.1 שם התכנית
שם התכנית
(מספר התכנית)

415-0226340

מספר התכנית

0.812 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

62 א (א) סעיף קטן 11

לפי סעיף בחוק

תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמלה

187101 קואורדינאטה X

647650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רח' הלילך 3, רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	הלילך	3	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4357	מוסדר	חלק	112	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 223 / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 223 / 2 ממשיכות לחול.	3566	2666	19/06/1988

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יבגני נונסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יבגני נונסקי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר	22/12/2014	יבגני נונסקי	25/01/2015	1		רקע	טבלת שטחים
לא	תשריט מצב מאושר	04/07/2016	יבגני נונסקי	30/01/2015	1	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 המסמכים המחייבים

מגיש התוכנית 1.8.1

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
osterman1 @walla.co m	08-9245226	08-9234754	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	חיים אוסטרמן	פרטי	ל.ר.

1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
osterman1@walla.co m	08-9245226	08-9234754	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	חיים אוסטרמן	פרטי

1.8.3 בעלי עניין במקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
02-5456114	03-7632182	125	דרך בגין	תל אביב-יפו	רשות מקרקעי ישראל	ל.ר.	ל.ר.	בעלים	
08-9245226	08-9234754	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	חייס אוסטרמן	חוכר
08-9245226	08-9234754	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שולה אוסטרמן	חוכר
072-2368869	08-9210302	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ברכה לוי	חוכר
072-2368869	08-9210302	3	הליך	רמלה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	יעקב לוי	חוכר

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
e.neznansky@gmail.com	072-2368869	077-4240412	6	מעפילי אגוז	תל אביב-יפו	יבגני נזנסקי אדריכל	63900	יבגני נזנסקי	עורך ראשי	אדריכל
ydronov1@yahoo.com	03-9044507	03-9044507	3	כצלנסון אהרון	פתח תקוה	כ.ר.	1055	ירוסלב דרונוב	מודד	מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת השימוש הקיים "מגורים א" בתא שטח 32A במגרש 32 "תוספת שימוש משרדים / מקצועות חופשיים".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

יותר שימוש בתא שטח 32A במגרש 32 מגורים א' - מקצועות חופשיים / משרדים, לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן

11

שימוש בתא שטח 32B במגרש 32 נשאר ללא שינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.812

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		ללא שינוי
מגורים (מ"ר)	מ"ר	365.4	-40	325.4		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד
32A, 32B		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
32B	מגורים א'	בלוק מבנה להריסה
32A, 32B	מגורים א'	מגרש המחולק לתאי שטח

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	812	100
סה"כ	812	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	812.48	100
סה"כ	812.48	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מגרש המחולק לתאי שטח	795.45

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים א' לבנייה דו-משפחתית, סה"כ 2 יח"ד ללא שינוי מתכנית מאושרת לה/2/223. ב. קליניקות/מקצועות חופשיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי לכלל המבנה: כמפורט בטבלת זכויות והוראות בנייה מצב מאושר ובהוראות התכנית המאושרת.
ב	הוראות בינוי מגורים א' - לפי תכנית מפורטת מס' לה/2/223. 1. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח כולל גדר, שבילים, גינות, ביוב, ניקוז, קולטי שמש ואנטנה מרכזית לכל בית דו-משפחתי. 2. חניה פרטית תהיה בתחום המגרש או במסגרת הבניין בשטח של 15 מ"ר אשר לא יכלל באחוזי הבניה.
ג	הוראות בינוי קליניקות - מרפאת שיניים ושימוש למקצועות חופשיים בשטח של עד 40 מ"ר שטח עיקרי, בתא שטח 32A שבתשריט בלבד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קו בין (מטר)		מספר קומות			תכנית (שטח % מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה לקובעות	מעל הבניסה לקובעות	מספר קומות		מתחת לכניסה לקובעות	עיקרי שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי		
5	5	3	3	3	1	2	2	30	(3)	(2) 121.8	(1) 365.4	812	32A, 32B		מגורים א'

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

הערה ברמת הטבלה:

- (1) זכויות בניה לפי תכנית מפורטת לה/2/223.
- (2) הגדלת זכויות הבניה מעבר למאושר בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בתא שטח 32A (בלבד) 40 מ"ר מתוך כלל השטח העיקרי ישמשו למקצועות חופשיים.
- (2) עפ"י החלטה מליאת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה רמלה, בישיבה מס' 2012003 כיום 26.12.12.
- (3) מרחף עפ"י תכנית לה/2/223.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים אוסטרמן שם ומספר תאגיד: ל.ר.		21.7.16 חתימה: פ.ח.
זים	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים אוסטרמן שם ומספר תאגיד: ל.ר.		21.7.16 חתימה: פ.ח.
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ל.ר. שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	חיים אוסטרמן שם ומספר תאגיד: ל.ר.	חוכר	21.7.16 חתימה: פ.ח.
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שולה אוסטרמן שם ומספר תאגיד: ל.ר.	חוכר	21.7.16 חתימה: Collie M
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	ברכה לוי שם ומספר תאגיד: ל.ר.	חוכר	21.7.16 חתימה: ב.
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יעקב לוי שם ומספר תאגיד: ל.ר.	חוכר	21.7.16 חתימה: [Signature]
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יבגני זוננסקי שם ומספר תאגיד: יבגני זוננסקי אדריכל	עורך ראשי	20.07.2016 חתימה: [Signature]

1. *Pharmaceuticals* (1998) 10: 101-102.
 2. *Pharmaceuticals* (1999) 11: 101-102.
 3. *Pharmaceuticals* (2000) 12: 101-102.
 4. *Pharmaceuticals* (2001) 13: 101-102.
 5. *Pharmaceuticals* (2002) 14: 101-102.
 6. *Pharmaceuticals* (2003) 15: 101-102.
 7. *Pharmaceuticals* (2004) 16: 101-102.
 8. *Pharmaceuticals* (2005) 17: 101-102.
 9. *Pharmaceuticals* (2006) 18: 101-102.
 10. *Pharmaceuticals* (2007) 19: 101-102.
 11. *Pharmaceuticals* (2008) 20: 101-102.
 12. *Pharmaceuticals* (2009) 21: 101-102.
 13. *Pharmaceuticals* (2010) 22: 101-102.
 14. *Pharmaceuticals* (2011) 23: 101-102.
 15. *Pharmaceuticals* (2012) 24: 101-102.
 16. *Pharmaceuticals* (2013) 25: 101-102.
 17. *Pharmaceuticals* (2014) 26: 101-102.
 18. *Pharmaceuticals* (2015) 27: 101-102.
 19. *Pharmaceuticals* (2016) 28: 101-102.
 20. *Pharmaceuticals* (2017) 29: 101-102.
 21. *Pharmaceuticals* (2018) 30: 101-102.
 22. *Pharmaceuticals* (2019) 31: 101-102.
 23. *Pharmaceuticals* (2020) 32: 101-102.
 24. *Pharmaceuticals* (2021) 33: 101-102.
 25. *Pharmaceuticals* (2022) 34: 101-102.
 26. *Pharmaceuticals* (2023) 35: 101-102.
 27. *Pharmaceuticals* (2024) 36: 101-102.
 28. *Pharmaceuticals* (2025) 37: 101-102.
 29. *Pharmaceuticals* (2026) 38: 101-102.
 30. *Pharmaceuticals* (2027) 39: 101-102.
 31. *Pharmaceuticals* (2028) 40: 101-102.
 32. *Pharmaceuticals* (2029) 41: 101-102.
 33. *Pharmaceuticals* (2030) 42: 101-102.
 34. *Pharmaceuticals* (2031) 43: 101-102.
 35. *Pharmaceuticals* (2032) 44: 101-102.
 36. *Pharmaceuticals* (2033) 45: 101-102.
 37. *Pharmaceuticals* (2034) 46: 101-102.
 38. *Pharmaceuticals* (2035) 47: 101-102.
 39. *Pharmaceuticals* (2036) 48: 101-102.
 40. *Pharmaceuticals* (2037) 49: 101-102.
 41. *Pharmaceuticals* (2038) 50: 101-102.
 42. *Pharmaceuticals* (2039) 51: 101-102.
 43. *Pharmaceuticals* (2040) 52: 101-102.
 44. *Pharmaceuticals* (2041) 53: 101-102.
 45. *Pharmaceuticals* (2042) 54: 101-102.
 46. *Pharmaceuticals* (2043) 55: 101-102.
 47. *Pharmaceuticals* (2044) 56: 101-102.
 48. *Pharmaceuticals* (2045) 57: 101-102.
 49. *Pharmaceuticals* (2046) 58: 101-102.
 50. *Pharmaceuticals* (2047) 59: 101-102.
 51. *Pharmaceuticals* (2048) 60: 101-102.
 52. *Pharmaceuticals* (2049) 61: 101-102.
 53. *Pharmaceuticals* (2050) 62: 101-102.
 54. *Pharmaceuticals* (2051) 63: 101-102.
 55. *Pharmaceuticals* (2052) 64: 101-102.
 56. *Pharmaceuticals* (2053) 65: 101-102.
 57. *Pharmaceuticals* (2054) 66: 101-102.
 58. *Pharmaceuticals* (2055) 67: 101-102.
 59. *Pharmaceuticals* (2056) 68: 101-102.
 60. *Pharmaceuticals* (2057) 69: 101-102.
 61. *Pharmaceuticals* (2058) 70: 101-102.
 62. *Pharmaceuticals* (2059) 71: 101-102.
 63. *Pharmaceuticals* (2060) 72: 101-102.
 64. *Pharmaceuticals* (2061) 73: 101-102.
 65. *Pharmaceuticals* (2062) 74: 101-102.
 66. *Pharmaceuticals* (2063) 75: 101-102.
 67. *Pharmaceuticals* (2064) 76: 101-102.
 68. *Pharmaceuticals* (2065) 77: 101-102.
 69. *Pharmaceuticals* (2066) 78: 101-102.
 70. *Pharmaceuticals* (2067) 79: 101-102.
 71. *Pharmaceuticals* (2068) 80: 101-102.
 72. *Pharmaceuticals* (2069) 81: 101-102.
 73. *Pharmaceuticals* (2070) 82: 101-102.
 74. *Pharmaceuticals* (2071) 83: 101-102.
 75. *Pharmaceuticals* (2072) 84: 101-102.
 76. *Pharmaceuticals* (2073) 85: 101-102.
 77. *Pharmaceuticals* (2074) 86: 101-102.
 78. *Pharmaceuticals* (2075) 87: 101-102.
 79. *Pharmaceuticals* (2076) 88: 101-102.
 80. *Pharmaceuticals* (2077) 89: 101-102.
 81. *Pharmaceuticals* (2078) 90: 101-102.
 82. *Pharmaceuticals* (2079) 91: 101-102.
 83. *Pharmaceuticals* (2080) 92: 101-102.
 84. *Pharmaceuticals* (2081) 93: 101-102.
 85. *Pharmaceuticals* (2082) 94: 101-102.
 86. *Pharmaceuticals* (2083) 95: 101-102.
 87. *Pharmaceuticals* (2084) 96: 101-102.
 88. *Pharmaceuticals* (2085) 97: 101-102.
 89. *Pharmaceuticals* (2086) 98: 101-102.
 90. *Pharmaceuticals* (2087) 99: 101-102.
 91. *Pharmaceuticals* (2088) 100: 101-102.
 92. *Pharmaceuticals* (2089) 101: 101-102.
 93. *Pharmaceuticals* (2090) 102: 101-102.
 94. *Pharmaceuticals* (2091) 103: 101-102.
 95. *Pharmaceuticals* (2092) 104: 101-102.
 96. *Pharmaceuticals* (2093) 105: 101-102.
 97. *Pharmaceuticals* (2094) 106: 101-102.
 98. *Pharmaceuticals* (2095) 107: 101-102.
 99. *Pharmaceuticals* (2096) 108: 101-102.
 100. *Pharmaceuticals* (2097) 109: 101-102.
 101. *Pharmaceuticals* (2098) 110: 101-102.
 102. *Pharmaceuticals* (2099) 111: 101-102.
 103. *Pharmaceuticals* (2100) 112: 101-102.
 104. *Pharmaceuticals* (2101) 113: 101-102.
 105. *Pharmaceuticals* (2102) 114: 101-102.
 106. *Pharmaceuticals* (2103) 115: 101-102.
 107. *Pharmaceuticals* (2104) 116: 101-102.
 108. *Pharmaceuticals* (2105) 117: 101-102.
 109. *Pharmaceuticals* (2106) 118: 101-102.
 110. *Pharmaceuticals* (2107) 119: 101-102.

[illegible]

הערה כללית: כל הוראות הבינוי, חנייה, פיתוח וכיו"ב בהתאם לתכנית לה/223/2 ממשכיות לחול.