

4000278675-1

תכנית מס': 415-0158352 - שם התכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר - רחוב ביאליק - רמלה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון  
הועדה המחוזית מחוז מרכז

03-01-2017

תכנית מס' 415-0158352

נתקבל

שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר - רחוב ביאליק - רמלה

5 חלוק  
26 16

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

נבדק וניתן להסתייג לאשר

חלטת הוועדה המחוזית משעה מס' 20.9.16  
מחוז מרכז  
אדרי' דני' אלה פוסק  
האז'ר מתכנתת המחוזית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז מרכז	
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' 415-0158352	לחוק
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108	ביום 23.3.16
<input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור ש	
<input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור ש	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר. ברחוב ביאליק ברמלה, שבו קיימים עסקים קטנים בקומת הקרקע. במקום פועל מסחר קמעוני בקומת הקרקע, מכח היתר לשימוש חורג.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר-רחוב ביאליק-רמלה

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

415-0158352

מספר התכנית

0.357 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמלה  
 קואורדינאטה X 187950  
 קואורדינאטה Y 648200

1.5.2 תיאור מקום העיר העתיקה-מגרש בפינת הרחובות ביאליק-החליפה סולימאן, רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	12	ביאליק	רמלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5624	מוסדר	חלק	4	

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 תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 1000 /15 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 /15 ממשיכות לחול.	3565	2603	12/06/1988
לה/ 1004	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1004 ממשיכות לחול.	4629	2950	19/03/1998

הערה לטבלה:

על תכנית זו יחולו הוראות התכניות הנ"ל למעט המבוקש לשינוי בתכנית זו.

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחלה	סוג המסמך
כן	השריט מצב מוצע		אהרון לופטה		1	1:250	מחייב	הוראות התכנית
לא			אהרון לופטה				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		24/06/2015	אהרון לופטה	24/06/2015	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	03/02/2016	אהרון לופטה	03/02/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	06/02/2016	אהרון לופטה	06/02/2016	1	1:250	מחייב	תנועה
לא	מצב מאושר	04/02/2016	אהרון לופטה	04/02/2016	1	1:250	מנחה	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
nafar_i@walla.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			גימיל אלתנאגי	פרטי	
altajij@gmail.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			האנאדי אלתנאגי	פרטי	

### 1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
nafar_i@walla.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			גימיל אלתנאגי	פרטי
altajij@gmail.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			האנאדי אלתנאגי	פרטי

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
nafar_i@walla.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			גימיל אלתנאגי	בעלים
altajij@gmail.com	077-7010811	077-7010811	49	שד הרצל	רמלה			האנאדי אלתנאגי	בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
lopata@netvision.net.il	08-9286089	08-9286252	13	רקפת	כרמי יוסף		23402	אהרון לופטא	עורך ראשי	מהנדס אזרחי

חכנית מס': 415-0158352 - שם החכנית: שיקי יעוד ממגורים למגורים ומסחר -רחוב ביאליק-רמלה

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
ben-avi@ben-avi.co.il	09-8611444	09-8844482	69	עמק חפר	נתניה	מודדי השרון בע"מ	618	יצחק בן אבי	מודד	מודד





## 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

תוספת תכלית מסחרית לייעוד הקיים-מגורים.  
קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת תכלית מסחרית לייעוד הקיים-מגורים.  
קביעת הוראות ומגבלות למסחר ולמגורים.  
קביעת הוראות בינוי ופיתוח.  
ניוד שטח חדר על הגג 30 מ"ר לקומה א' (קומת המגורים).  
מתן פתרונות חניה במלואן בקרן חניה עפ"י התקנות.  
ביטול מגבלה לשטח פרגולה 12 מ"ר ומתן אפשרות להקמת פרגולה 25% משטח המגרש.  
שינוי בדבר עיצוב אדריכלי-מעקה גג בגובה 110 ס"מ במקום 90 ס"מ

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.357

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1		-1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	94		-126	220	מ"ר	מגורים (מ"ר)
במצב המאושר לא היה זכויות למסחר	200		+200		מ"ר	מסחר (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	357	100
סה"כ	357	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	356.09	100
סה"כ	356.09	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	297.05

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים ומסחר</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מסחר, מגורים, תשתיות, פרגולות, שטחי שרות .
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>תותר קומת קרקע למסחר(200-מ"ר)                  תותר קומה א' למגורים (94 מ"ר עיקרי)                  תותר הקמת פרגולות בקומה א בשטח של 25% משטח המגרש.                  שטחי שרות: אחסנה, ממ"ד עפ"י דרישת פיקוד העורף.                  מתקנים טכניים: מנועי מזגן, מערכת סולארית וכו'. הכל על הגג העליון. באישור מחלקת ההנדסה של עיריית רמלה.</p>
ב	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>לא תותר הקמת חדרים על הגג מכח תכנית לה/1004 ובקשה להקמת חדרים על הגג תהווה סטייה ניכרת מתכנית זו</p>
ג	<p><b>מסחר</b></p> <p>יותר מסחר קמעונאי .                  יותרו שימושים מסחריים אשר אינם מהווים מטרד לתושבי השכונה ושימושים מסחריים התואמים את פיתוחו של האזור כמתחם תיירותי. ויקבלו אישור היחידה הסביבתית של עיריית רמלה.</p>



<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>תותר הקמת פרגולה עפ"י התקנות בנוסף לשטחים הקיימים והמבוקשים, שטח פרגולה 25% משטח המגרש</p> <p>חומרי גמר המבנה לחזית הרחוב יהיה גמר אבן עפ"י התקן. מתקנים הנדסיים ימוקמו על הגג ויוסותרו בצורה נאותה ובנויים מחומרי המבנה. לשביעות רצון מהנדס/ת הוועדה. מעקות הגג יהיו בגובה מינימלי 110 ס"מ בנויים מחומרי המבנה. (מעקה הגג יהיה בנוסף לגובה הגג 9 מ').</p> <p>בניה בקיר משותף - הדייר הראשון הבונה יביא לידי גמר מלא של המבנה בהתאם להנחיות מהנדס/ת הוועדה. הגישה לקומה א' לדירת המגורים תהיה מתוך המבנה המסחרי במקום המחסן הקיים.</p>
<b>6.2</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	<p>תכנית הבינוי תהה על סמך הבינוי הקיים במגרש כפי שניתן בהיתר בניה</p> <p>תכנית הבינוי מנחה בלבד, כל שינוי יהא בסמכות הוועדה המקומית</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>פתרונות חניה המוצעים כ "כופר חניה" יונתנו בהתאם לשימושים המבוקשים, מסחר ומגורים ויוצגו בנספח החניה בתאום עם הוועדה המקומית</p>
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>ינתן פתרון בתחומי המגרש ובתאום עם מהנדס הוועדה המקומית</p>
<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>תנאי להיתר בניה יהיה:</p> <p>א. בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת.י 413</p> <p>ב. תאום ואישור מיקום חניית פריקה וטעינה מול מחלקת ההנדסה והתנועה של עיריית רמלה</p>
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.</p>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>

[Empty rectangular box]

לייר



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גימיל אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.16 חתימה:
מגיש התכנית	שם: האנאדי אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.16 חתימה: הנאג'י
יזם	שם: גימיל אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.16 חתימה:
יזם	שם: האנאדי אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 30.12.16 חתימה: הנאג'י
בעל עניין בקרקע	שם: גימיל אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30.12.16 חתימה: <del>30.12.16</del>
בעל עניין בקרקע	שם: האנאדי אלתאגי שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: 30.12.16 חתימה: הנאג'י
עורך התכנית	שם: אהרון לופטה שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 415-0158352 שם התוכנית: שינוי יעוד ממגורים למגורים ומסחר-רחוב ביאליק-רמלה  
 עורך התוכנית: לופטה אהרון תאריך: \_\_\_\_\_ חתימה: \_\_\_\_\_

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטח מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							מתחת לתחנת הכניסה הקובעת	עיקרי שרות				
3	0	0	2			2			220			110X2	6	ב

- ישטח רצפות מאושר במ"ר (לפי 110 מ"ר ליחידה)
- \*\* זכויות לקומה שלישית על הגג בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג כתוספת לדירה קיימת.