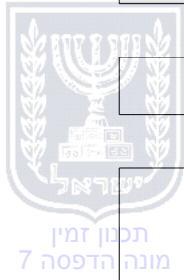


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0051417

הסדרת מצב קיים ותוספת שטחי בינוי למבנה ציבור בקרית מנחם בגין, רמלה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת ברח' צלח מנשה 8, בשכונת קרית מנחם בגין, בעיר רמלה.
בתחום התכנית בנוי בית כנסת על פי תכנית לה/במ/1000/18/1.

תכנית זו באה במטרה להסדיר את קו הבניין האחורי של המבנה הקיים לפי סעיף 62א(א)(4), ולאפשר הקמת סככות צל בתחום המגרש גם מחוץ לקווי הבניין.
בנוסף מבקשת התכנית להוסיף קומה לפי סעיף 62א(א)(4) ולהגדיל את השטחים הכוללים מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 20% משטח המגרש (200 מ"ר), לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק, כך שסה"כ יותר לבנות 1000 מ"ר מעל מפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מצב קיים ותוספת שטחי בינוי למבנה ציבור בקרית מנחם בגין, רמלה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

415-0051417

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4 א

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	188355
קואורדינאטה Y	649518

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	צלח מנשה	8	

שכונה קרית מנחם בגין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5149	מוסדר	חלק	86	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



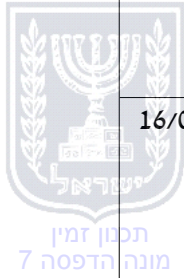
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו כפופה להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 . תכנית תמא/ 34 / ב / 4 להוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 לאזור רגישות א' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב / 4
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2 . הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 לעניין אזור סיכון ציפורים ב' תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
24/01/1991	1157	3838	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ במ/ 1000 / 18 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ במ/ 1000 / 18 / 1
12/03/1992	2371	3981	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ במ/ 1000 / 18 / 2 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ במ/ 1000 / 18 / 2

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית לה/ 1000 / 43 המאושרת.



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אור קמינסקי			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אור קמינסקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/12/2016	אור קמינסקי	18/12/2016		לא

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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771679	08-9771679	shuly@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771679	08-9771679	shuly@ramla.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי			חדרה	ביאליק	84 ד	077-2100710	077-7030805	ok28@017.net
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי בקו בניין אחורי לצורך הסדרת מצב קיים, ותוספת שטחי בינוי למבנה ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- (1) שינוי קו בניין אחורי נקודתי כמסומן בתשריט ובהתאם לבינוי הקיים ולהנחיות בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(4). יתר קווי הבניין ללא שינוי.
- (2) הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מעל הקרקע ב- 20% משטח המגרש, לפי סעיף 62א(א)(16).
- (3) תוספת קומה למבנה, לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,000		+200	800	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

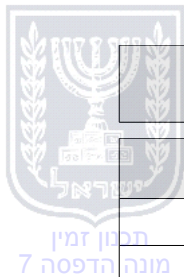
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מבנים ומוסדות ציבור	906



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנין ציבורי	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

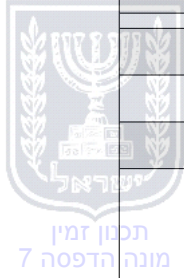
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.51	100
סה"כ	1,000.51	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת ע"פ תכנית לה/במ/1000/18.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	(1) זכויות הבניה וקווי הבניין יהיו לפי טבלת הזכויות בסעיף 5 להלן. (2) תותר בניה בשלבים עד למיצוי שטחי הבינוי המרביים הרשומים בסעיף 5 להלן. (3) תותר הקמת סככות צל בקו בניין 0.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי	
5 (2)	1 (1)	4	4	3	1000	1000	מבנים ומוסדות ציבור

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:

א. תותר הקמת סככות צל בקו בנין 0.

ב. שטחי השירות יהיו לפי תכנית לה/ 1000 / 43.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

(2) הקו הפונה לכיוון רח' צלאח מנשה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 431.

6.2 ניהול מי נגר

מי הנגר העילי בתחומי המגרש והמבנה יועברו לשטחי ציבור פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3 היטל השבחה

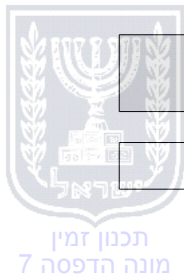
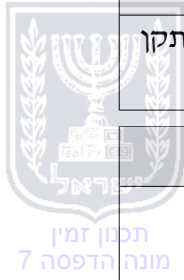
היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית רמלה 500285002	רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית רמלה 500285002	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
		עורך ראשי	חתימה:

