

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0440966

תוספת יחידת דיור ברחוב ירמיהו, רמלה

מרכז

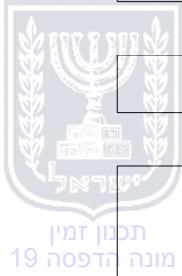
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה יחידת דיור אחת ל-2 היחידות המאושרות, תוספת קומה אחת בנוסף לשתי הקומות המאושרות, שינוי קו בניין ותוספת 50 מ"ר לשטח המותר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	שם התכנית	

תוספת יחידת דיור ברחוב ירמיהו, רמלה

שם התכנית

1.1

שם התכנית

415-0440966

מספר התכנית

0.347 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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, 62 א (א) סעיף קטן 8

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

187550

קואורדינאטה Y

647600

1.5.2 תיאור מקום

פינת הרחובות ירמיהו ואליהו הנביא

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	אליהו הנביא		
רמלה	ירמיהו		

שכונה

העיר העתיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5859	מוסדר	חלק	22	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות****לא קיימים נתונים לבקשה זו****1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית****לא רלוונטי**תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943		13/09/1973
לה/ 1000 / 15 / 1 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 15 / 1 א. הוראות תכנית לה/ 1000 / 15 / 1 א תחולנה על תכנית זו.	4488	1913	09/02/1997
לה/ 1000 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965	09/08/2016
לה/ 1004	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004. הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	4629	2950	19/03/1998
לה/ 224 / 1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 224 / 1 ממשיכות לחול.	2858		21/10/1982



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				אוהליבה מימון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוהליבה מימון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	28/02/2017	אוהליבה מימון	28/02/2017	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/01/2017	אוהליבה מימון	11/01/2017	תשריט מצב מאושר	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
	פרטי	ליאור בן טריה			רמלה	אליהו הנביא	14	054-2390888		liorbentarya@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ליאור בן טריה			רמלה	אליהו הנביא	14	054-2390888		liorbentarya@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב-יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-7632132	
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771666		
חוכר	ליאור בן טריה			רמלה	אליהו הנביא	14	054-2390888		liorbentarya@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אוהליבה מימון	20232		הרצליה	נוף שדמות	47	09-9551970	09-9580399	ohaliva@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יאיר איזבוצקי	542		חמד	חמד	125	03-9607316	03-9603067	moded@isbo utsky.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 יחידת דיור ל-2 המאושרות, תוספת קומה, שינוי קוי בנין ותוספת של 50 מ"ר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א) שינוי קו בנין קדמי לרח' ירמיהו מ-3 מ' ל-2 מ' ושינוי קו בנין אחורי מ-0 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4) לחוק.

ב) תוספת קומה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4) לחוק.

ג) תוספת יחידת דיור לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (8) לחוק.

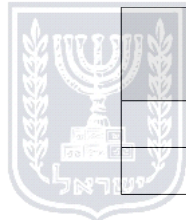
ד) תוספת 50 מ"ר לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (16)(א)(2) לחוק.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.347

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	+50	250		שטח עיקרי

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
דרך משולבת	2
מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	311.45	89.68
דרך משולבת	35.86	10.33
סה"כ	347.31	100

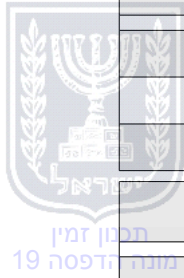
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	35.87	10.33
מגורים א'	311.45	89.67
סה"כ	347.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	מעבר רכב והולכי רגל, חניה וגינון.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	1	311	250 (1)	82 (2)	220 (3)	552	3	12	3	1	0 (4)	3	0 (5)

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:

הגדלת הזכויות מעבר למפורט בתכנית זו תהווה סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר לכל יחידת דיור מתוקף הוראות תכנית לה/1004.

(2) שטח השירות כולל את השטח הנוסף מתכנית לה/1000/43 שהוא 46.65 מ"ר וכן שטח של 3 ממ"דים של 36 מ"ר.

(3) בקונטור קומת הקרקע.

(4) לרחוב אליהו הנביא.

(5) 2 מ' לרחוב ירמיהו.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש - מקום חניה אחד לכל יחיד.
החניה מותרת על שביל מרוצף.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה- או 1965 או שירשמו ע"ש העירייה בדרך אחרת.

6.3**ניהול מי נגר**

השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי וכמפורט להלן:
א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.
ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע ועל-ידי כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.
ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.

6.4**היטל השבחה**

היטל השבחה יגבה על פי חוק.

7.**ביצוע התכנית****7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.