

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0632695

שינוי לתכנית גז/ 16/ 15 - תוספת זכויות למגרשים 424 - 425

מרכז

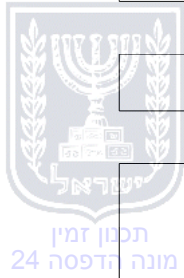
מחוז

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

שטח התכנית כ- 2 דונם.
מטרת התכנית הינה הגדלת השטח המותר לבנייה במגרשים 424 - 425 (גוש 5938 חלקות 35-36) ביחס לתכנית התקפה גז/16/15.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי לתכנית גז/16/15 - תוספת זכויות למגרשים 424 - 425

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 415-0632695

שטח התכנית 2.024 דונם

1.2 שטח התכנית
1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16)

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 188373
קואורדינאטה Y 646790

1.5.2 תיאור מקום

ממערב: מגרש מגורים
מצפון: רחוב נתן יונתן
ממזרח: שצ"פ
מדרום: מגרשי מגורים

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	יהונתן נתן		

שכונה מצליח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5938	מוסדר	חלק	35-36	

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
גז/16/15	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/16/15 ממשיכות לחול.	5190	2605	29/05/2003
גז/מק/16/15/א	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/מק/16/15/א ממשיכות לחול.	5568	4702	23/08/2006
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



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				יובל גולדנברג			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יובל גולדנברג		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	03/11/2019	יובל גולדנברג	15: 26 10/11/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/08/2019	יובל גולדנברג	12: 29 12/08/2019	תשריט מצב מאושר	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/11/2019	יובל גולדנברג	13: 09 10/11/2019	טבלת זכויות בניה מאושרות	כן

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	עמוס בדירי			אחיסמך	(1)		053-6763333		mbarda17@gmail.com
	פרטי			מ.א לגאלי נכסים והשקעות בע"מ	אחיסמך	(2)		053-6763333		mbarda17@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הזית 18.

(2) כתובת: ת.ד. 230.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמוס בדירי			אחיסמך	(1)		053-6763333		mbarda17@gmail.com

(1) כתובת: הזית 18.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		עמוס בדירי			אחיסמך	(1)		053-6763333		mbarda17@gmail.com
בעלים				מ.א לגאלי נכסים והשקעות בע"מ	אחיסמך	(2)		053-6763333		mbarda17@gmail.com

(1) כתובת: הזית 18.

(2) כתובת: ת.ד. 230.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל גולדנברג	4622665	גולדנברג אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	ריב"ל	7	03-6881006		office@gold-arch.com
	מודד	חאגי' יחיא אשרף	1058	סיגמא מהנדסים יועצים ומודדים מוסמכים	טייבה	(1)		072-2122402	09-7991415	

(1) כתובת: רחוב שיח מסעוד ת.ד. 7117.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

הגדלת השטח המותר לבנייה במגרשים 424-425 (גוש 5938 חלקות 35-36) ביחס לתכנית התקפה גז/16/15.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח המותר לבנייה צמודת קרקע בשיעור של 7% משטח כל מגרש, לפי סעיף 62א (א) 16 לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	425,424	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין עילי
מגורים ב'	425,424	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	2,024	100
סה"כ	2,024	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,015.5	100
סה"כ	2,015.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים. 2. מרפסות. 3. בקומת הקרקע: חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'. 4. בתת הקרקע יותרו חניונים, מחסנים, שטחים תפעוליים, מדרגות, ממ"דים, חדרי טרנספורמציה ומתקנים טכניים ובתנאי שאלה לא יבנו בקומות שמעל הקרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר בניית בנייני מגורים בגובה עד 3 קומות. 2. בקומת הקרקע תותר בניית דירות עם חצר צמודה, בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'. 3. שטח הקומה השלישית יהיה קטן ב- 25% לפחות משטח הקומה השנייה, כדי לאפשר מרפסת גג מרוצפת בקומה השלישית. 4. בקומה השלישית תשמר נסיגה של 1.2 מטר מהקומה השנייה, לאורך חזית הרחוב. 5. יותר קירוי המרפסות הנוצרות עקב דירוג או נסיגת הקומה העליונה, על ידי פרגולה עשויה עץ, ברזל או בטון, והמהוות מסגרות פתוחות - והכל באישור הועדה המקומית. לא יותר קירוי מרפסות על ידי בנייה קשיחה (רעפים, אסבסט או בטון). 6. תאסר בניית קומת עמודים מפולשת וכל המסדים חייבים להיות סגורים. גובה המסד לא יעלה על 1 מ' מפני הקרקע הסופיים או לפי תכנית הפיתוח באישור הועדה המקומית. 7. הוראות התכנית יחולו בהתאם לאמור בתכנית גז/16/15.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מזרח	מערב	צפון	דרום	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
גודל מגרש כללי	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	מזרח	מערב	צפון	דרום	צפון-שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ב'	424	1007	(1) 750	150	(2)	(2)	(2)	900	4	3	3	3	5 (3)
מגורים ב'	425	1017	(1) 750	150	(2)	(2)	(2)	900	4	3	3	3	5 (3)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר ליחידת מגורים.
- מספר הקומות המפורט בטבלה כולל את קומת הקרקע ו/או קומת העמודים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חישוב שטחים: $(1007 \times 7\%) + 680 = 750$ מ"ר. השטחים אינם כוללים שטחי מרפסות.
- (2) שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית לח/1000/43 התקפה. תותר הקמת שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש. במידה ויוקמו שטחים עיקריים הם יחושבו מתוך סך השטחים העיקריים העל קרקעיים. כל זאת במסגרת התכנית המותרת בטבלה 5.
- (3) הקומה העליונה תהיה בנסיגה של 1.5 מ' נוספים מעבר לקו הבניין הקדמי. כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

אישור תכנית פיתוח ובינוי כמפורט בסעיף 6.2.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי**

תכנית בינוי :

1. היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית בינוי לכל מבנן, בקנ"מ של 1:500 לפחות, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים :

מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה וחניה, מדרכות, טעינה ופריקה, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות למגרשים ולבניינים, שטח הגינון ונטיעות עצים, גידול ושילוט, חומרי בניה וחומרי גמר.

2. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

תכנית פיתוח :

1. היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית בינוי לכל מבנן, בקנ"מ של 1:500 לפחות, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים :

שבילי גישה, גישה לנכים, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, מפלסי בניה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיגון אקוסטי כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, נטיעות, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות (כולל פרטים פריסות וגבהים), תאורה ושילוט.

2. התכנית תוכן על רקע תכנית מדידה עדכנית ותכנית הבינוי.

6.3**עיצוב אדריכלי**

חומרי בניה :

1. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון : שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס וכו'.

2. כל מבני העזר וכן תחנות הטרינספורמציה ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.

חזות המבנים :

1. לא תותר הקמת צנרת גלויה או מרזבים על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אוויר מעבר לקו החזית של הבניין.

2. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים לרבות דודי שמש, בהתאם להוראות מהנדס העיר, במקרה של גגות משופעים הדודים יוסתרו בחלל הגג.

3. מתקן לתליית כביסה יתוכנן כחלק אינטגרלי מעיצוב המבנה. לא תותר התקנת מתלי כביסה ללא מסתורים לא יותר שימוש בשלבי PVC או חומרים אחרים שאינם עמידים לאורך זמן.

4. מיכלי הדלק הביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו כך שלא יראו. אספקת הגז תהיה דרך מיכלי גז תת קרקעיים המספקים את צרכי כל מגרש ומגרש, הכל על פי תקנים ישראלים.



6.3	עיצוב אדריכלי
	גדרות: כל הגדרות והמעקות המיועדים לבניה בקומות של מספר יחידות דיור יהיו מאותו החומר ויועבדו לפי אותו מפרט.
6.4	מרתפים
	1. תותר בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעי בתחום קוי הבניין. 2. גובה נטו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
6.5	חניה
	1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.
6.6	ניהול מי נגר
	תכנון מרתפים יעשה עד 80% משטח המגרש נטו, יובטח כי 20% לפחות משטח המגרש ישארו פנויים (מעל ומתחת לפני הקרקע) לצורך ניקוז עילי והבטחת חלחול מים אקויפר. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תכסית גדולה יותר של מרתפים ב 5% נוספים (סה"כ 85%), אם שוכנעה בצורך לכך, הוכח כי נתנו פתרונות נאותים אחרים להחדרת מי נגר במגרש, באמצעות בורות/תעלות חלחול וכד' שיאפשרו קליטת מי הנגר בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	עד 10 שנים מיום אישורה.

טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	שטחי בניה				גודל מגרש	תאי שטח	יעוד
							(מ"ר)				(מ"ר)		
				מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		
שרות (1)	שרות (2)	עיקרי (3)											
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני									
5	6	3	3		3	4	830		150	680	1,007	424	מגורים ב
5	6	3	3		3	4	830		150	680	1,007	425	מגורים ב

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:

- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה, בכל תא שטח תותר הקמת מרפסות בשטח של עד 48 מ"ר ועד 14 מ"ר ליחידת דיור.
- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר.
- מספר הקומות המפורט בטבלה כולל את קומת הקרקע וקומת העמודים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר:

- בהתאם לתכנית לה/1000/43 תותר הקמת שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש.
במידה ויוקמו שטחים עיקריים הם יחושבו מתוך סך השטחים העיקריים העל קרקעיים. כל זאת במסגרת התכנית המותרת.
- בהתאם לתכנית לה/1000/43, 15% משטח המגרש ישמשו כשטחי שירות מעל הקרקע.
- בהתאם לתכנית גז/16/15.