

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0662908

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין - מגרש 184 רמלה

מרכז

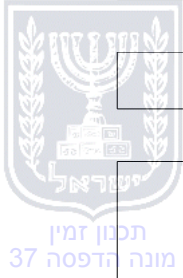
מחוז

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

התכנית נועדה להסדיר קווי בניין לבית מגורים דו משפחתי אשר קיבל היתר בניה במתכונת נוכחית. כמו כן הוספת שטחים ליחידת הדיור (החלק הצפוני מתוך יחיד דו משפחתי) הקיימת בהיתר עד 50 מ"ר לפי תיקון 101 לחוק תו"ב, לשם שיפור דיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין - מגרש 184 רמלה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

415-0662908

מספר התכנית

0.558 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

א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 רמלה
 קואורדינאטה X 186344
 קואורדינאטה Y 648226

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הגפן 1 רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4354	מוסדר	חלק	184	

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 37



תכנון זמין
 מונה הדפסה 37



תכנון זמין
 מונה הדפסה 37

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 72 /72 . ב. הוראות תכנית תתל/ 72 /72 . ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 72 / ב
13/09/1973		1943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 . הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000
12/08/1981		2735	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /4 א. הוראות תכנית לה/ 1000 /4 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 /4 א
06/09/2017	9215	7581	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /42 . הוראות תכנית לה/ 1000 /42 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 /42
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 /43 . הוראות תכנית לה/ 1000 /43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 /43
19/03/1998	2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004 . הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1004
24/05/1984		3057	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 350 /א1 . הוראות תכנית לה/ 350 /א1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 350 /א1
29/01/1987		3421	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 350 /א2 . הוראות תכנית לה/ 350 /א2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 350 /א2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 350 / א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 350 / א ממשיכות לחול.	2729		20/07/1981



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טליה מרקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טליה מרקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		06: 33 15/01/2019	טליה מרקוביץ	15/01/2019	1	1: 1	רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 58 29/10/2019	טליה מרקוביץ	14/01/2019	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 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	ברוך נאדלר			רמלה	(1)	1	077-3410051		naba55@icloud.com
	פרטי	יהודית נאדלר			רמלה	(2)	1	077-3410051		naba55@icloud.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת נוכחית - רח' מירון 119 כפר ורדים 2514700, כתובת: הגפן 1 רמלה.

(2) כתובת: הגפן 1 רמלה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ברוך נאדלר			רמלה	(1)		077-3410051		naba55@icloud.com
פרטי	יהודית נאדלר			רמלה	(1)		077-3410051		naba55@icloud.com

(1) כתובת: הגפן 1 רמלה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אחר		משה חמו			רמלה	(1)		08-9291629		
אחר		עליה חמו			רמלה	(2)		08-9291629		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה

(1) כתובת: הגפן רמלה (בית המגורים הדו משפחתי).

(2) כתובת: הגפן 1 רמלה (בית מגורים הדו - משפחתי).

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית בנין	עורך ראשי	טליה מרקוביץ	ה/27178	מרקוביץ טליה	גדרה	קק"ל		08-8591117	08-8699393	talya.marko@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

- הקטנת קווי בניין קדמיים .
- תוספת שטחי בניה ליח"ד .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.הקטנת קווי בניין קדמיים מ- 4.00 מ' עד- 2.8 מ' לכיוון רחוב שטיין(עד קו הפקעת דרך לנתי"ע) כמסומן בתשריט.

מ-4.00 מ' ל- 0 מ' לכיוון רחוב הגפן, לפרגולה מבניה קלה בלבד.

מ-4.00 מ' ל- 3.4 מ' לכיוון רחוב הגפן , לבניה קיימת כמסומן בתשריט.

עפ"י סעיף 62א.א(4) לחוק תכנון ובניה.

עפ"י סעיף 62א.א(9) לחוק תכנון ובניה.

2.תוספת שטחי בניה למגרש 184/2 - 50 מ"ר, עפ"י סעיף 62א.א(16)א(2) לחוק תכנון ובניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	200
דרך מוצעת	800

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
רצועת מתעי"נ	דרך מוצעת	800

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	558	100
סה"כ	558	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	18.48	3.30
מגורים א'	541.79	96.70
סה"כ	560.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שטחי שירות הכוללים - עליית גג, מרתף, חניה מקורה, מחסן, מרחב מוגן עפ"י דרישות פיקוד העורף.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- מס' דירות למגרש - 2</p> <p>2- אחוזי בניה - 45%-2 קומות או 35% בקומת קרקע. בנוסף 12 מ"ר למבנה עזר (מחסן או מוסך) לכל דירה.</p> <p>3- ניתן לאפשר גגות רעפים וכן תינתן גישה לגג עליון בבניינים בהם ינוצלו האחוזים במידה שווה בין 2 הקומות.</p> <p>4- ניתן להוסיף חדר על הגג בשטח של 30 מ"ר ליחיד בהתאם להוראות הבניה או ניצול חלל עליית הגג המשופע בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>5- שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת - 15% משטח המגרש.</p> <p>6- שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת - בכל שטח קונטור קומת קרקע. יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכנית זו. לא ניתן לנייד שטחים אלו אל מעל הקרקע.</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת										
(7)		3 (6)	3 (5)	2 (4)	2	60	(3)		83.7 (2)	351 (1)	18 540	800 200	דרך מוצעת מגורים א'	דרך מוצעת 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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הקמת מצללה (לכל יחיד דירור): שטחה לא יעלה על 50 מ"ר או על 1/4 משטח הקרקע הפנוי ממבנים או הגג - הכל לפי הגדול יותר.
 המצללה תוקם על גבי הקרקע או גג המבנה.
 בניית מצללה על הקרקע תשמר מגבלת 40% בבניה מעבר לקו בנין.
 מצללה מחומרים קלים עד 0 לחזית מערבית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 251.10 מ"ר עבור 2 יחידות הדירור. 50 מ"ר נוספות עבור יחיד 184/2. תותר עליית גג עפ"י תכנית לה/א/350 או לה/1004 כמופיע בסעיף 4.1.2. א..
- (2) 15% משטח המגרש (15% מ-558 = 83.70 מ"ר).
- (3) 1. בשטח קונטור קומת קרקע. 2. יותרו שטחים עפ"י תכנית לה/43/1000 עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכנית זו. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מעל הקרקע..
- (4) בנוסף - חדר על הגג.
- (5) קו בנין צידי מזרחי.
- (6) קו בנין צידי דרומי.
- (7) קו בנין קדמי צפוני 2.8 לבניה קיימת מקו ההפקעה כמסומן בתשריט, וקו בנין קדמי צפוני לבניה חדשה 3 מ'. קו בנין קדמי מערבי כמסומן בתשריט, פרגולה קיימת מחומרים קלים עד קו בנין 0..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.1</p>
<p>חדר על הגג יבנה עד קונטור הקומה שמתחתיו ללא החרגה מקו הקומה</p>	
<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.2</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם נת"ע. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. בחזית הגובלת עם תוואי הרק"ל במפלס הקרקע, תותר הקמת עוגנים פולימריים זמניים בלבד. התנאים יוגדרו בהתחייבות משפטית כלפי נת"ע.</p>	
<p>6.3 בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>הנחיות לגבי שטחי שירות - לא תותר קומת עמודים.</p>	
<p>6.4 היטל השבחה</p>	<p>6.4</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.</p>	
<p>6.5 חניה</p>	<p>6.5</p>
<p>בתחום מגרש החנייה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן ההיתר</p>	
<p>6.6 הפקעות ו/או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו וירשמו ע"ש הרשות המקומית.</p>	
<p>6.7 ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.8</p>
<p>שמירה על עצים בוגרים 6.9 על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" (1), יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או בחלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רישיון לפי פקודת היערות ד. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיות פקיד היערות.</p>	

6.9	דרכים תנועה ו/או חניה סימון בתשריט : רצועת מתע"נ
	מתע"נ בדרך מאשרת - 1. כל השימושים הנכללים בהגדרת "דרך" על פי סעיף 1 לחוק התכנון והבניה . 2. כל השימושים הרלוונטיים ברצועת המתע"נ כפוף לסעיף 4.1 ב- תת"ל 72/ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37