

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0504225

בית "והדרת פני זקן" רמלה - תוספת בינוי

מרכז

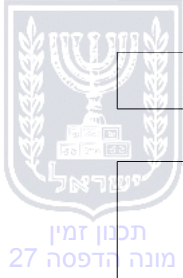
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

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 מאפשרת הוספת שטח לבינוי במסגרת הקומות הקיימות, הגדלת מספר הדירות והוספת שימוש לטובת משרדים בקומת הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

בית "והדרת פני זקן" רמלה - תוספת בינוי

415-0504225

**מספר התכנית**

2.624 דונם

**1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	188260
קואורדינאטה Y	648398

### 1.5.2 תיאור מקום

בית והדרת פני זקן רמלה, רחוב בית"ר 1

### 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	בית"ר	1	

שכונה שופטים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4778	מוסדר	חלק	1-2, 12-15	3

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ מק/ 172 /3 / ב	2000 ,1000

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 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 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 4 / 2
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
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
01/03/2001	1855	4967		החלפה	לה/ 172 / 3
21/01/2004	1654	5266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 172 / 3 ב ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ מק/ 172 / 3 / ב
19/11/1992	472	4059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ במ/ 172 ממשיכות לחול.	החלפה	לה/ במ/ 172



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב דוד השמשוני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב דוד השמשוני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות מצב מאושר	12: 42 10/02/2021	יואב דוד השמשוני	10/02/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי מנחה	12: 31 10/02/2021	יואב דוד השמשוני	10/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	17: 58 14/04/2019	יואב דוד השמשוני	14/04/2019	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			ש.ים נכסים ומקבצים 2014 בע"מ	רמלה	בית"ר	1	08-9246018	08-6270111	Hadarlevi55@gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			ש.ים נכסים ומקבצים 2014 בע"מ	רמלה	בית"ר	1	08-9246018	08-6270111	Hadarlevi55@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יואב דוד השמשוני	115694	ד.ס. בניין ערים	תל אביב- יפו	החשמונאים	100	03-5625623	03-5625632	yoav@ds-arch.co.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

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

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה, יחידות לדיור מוגן ותוספת שימוש למשרדים בקומת הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגורים ג' לשטח פרטי פתוח.
2. תוספת זכויות בניה ויחידות לדיור מוגן.
3. קביעת שימושים למשרדים ומסחר בחזית מסחרית.
4. שינוי קוי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיור מיוחד	2000
שטח פרטי פתוח	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	דיור מיוחד	2000
מבנה להריסה 2	דיור מיוחד	2000



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
61.93	1,625	אזור מגורים מיוחד
38.07	999	מגורים ג
100	2,624	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
61.92	1,625.08	דיור מיוחד
38.08	999.57	שטח פרטי פתוח
100	2,624.65	סה"כ



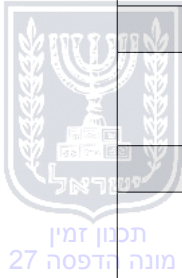
תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>דיור מיוחד</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. דיור מוגן ושטחי השירות הנלווים להם .</p> <p>2. בקומת הקרקע: חזית מסחרית חלקית למשרדים ומסחר</p> <p>3. בקומת הקרקע: שטחים משותפים (מועדון ומשרד מנהלת בית ) לטובת דיירי הבניין</p> <p>4. מחסנים, חדרי כביסה ושירות .</p> <p>5. פיתוח סביבתי, מבני תשתית, מתקני טכניים והנדסיים, מערכות תשתית.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b> קווי הבניין ללא שינוי.
ב	<b>הוראות בינוי</b> 1. תוספת הבינוי תהיה במסגרת הבניין הקיים ללא חריגה מהתכנית הקיימת .
<b>4.2</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>1. מעל הקרקע יותר גינון, הצללה, ריהוט רחוב ותאורה , מתקני ספורט ומתקני משחק</p> <p>2. בתת הקרקע תותר חניה .</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> פיתוח השטח בד בבד עם תוספת הבינוי בדיור המיוחד.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות					עיקרי
				מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי				
				(2) 1				(1) 270	2000	מסחר ומשרדים	דיור מיוחד	
				(4) 14	254		3198	(3) 8463	2000	דיור מיוחד	דיור מיוחד	
(6)	(5) 0	5	4.5	(4) 15		11931	3198	8733	2000	<סך הכל>	דיור מיוחד	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חזית מסחרית.
- (2) קומת קרקע.
- (3) 279 מ"ר מתוך השטחים העיקריים הינו עבור שטחים משותפים בקומת קרקע (מועדון ומשרד מנהלת בית), שטחים המשותפים לא יקטנו מהקבוע בתכנית תקפות..
- (4) כולל קומת גג, גובה הבנין עד 45 מטר.
- (5) 4.5 מטר לכיוון חלקה 3.
- (6) בין 2.5 מטר בצידי ימני ל 4.5 מטר בצידי שמאלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27



תכנון זמין  
מונה הדפסה 27

## 6. הוראות נוספות

6.1

### עיצוב אדריכלי

1. חזיתות
- א. ציפוי הבניינים
1. הבניין יצופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, קרמיקה, זכוכית ואלומיניום בתאום עם מהנדס העיר.
2. כל צנרת הבניין תהיינה פנימיות בלבד.
3. תיאסר התקנת צנרת ע"ג הקירות החיצוניים למעט צנרת שתהווה חלק מהפתרון האדריכלי של הבניין.
- ב. מזגנים ומיזוג אוויר
1. לא תותר התקנת מזגני חלון בחזיתות
2. לא תותר התקנת מנועי תפעול מערכת מיזוג אוויר על גבי החזיתות
3. פתרון מיזוג האויר יהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבניין תוך התחשבות במניעת מטרדי רעש לסביבה.

6.2

### גגות

1. מתקנים על הגג - מתקנים הנדסיים על גג המשמשים לתפעול הבניין, יתוכננו כחלק אינטגרלי מעיצוב הבניין.
2. אנטנות - תותר הקמת אנטנות על גג הבניין לטובת דירי הבנין בלבד באישור מהנדס העיר.

6.3

### חניה

- תקן החניה יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה עבור כל השימושים במגרש.

6.4

### תנאים בהליך הרישוי

1. אישור נספח ניקוז לעניין השפעת תוספת הבינוי המוצעת על המערכות הקיימות.
2. דו"ח קונסטרוקטור ועמידה בעומסים ובדיקת סיכוני רעידות אדמה לתוספת הבינוי המוצעת.
3. הגשת ואישור נספח סניטרי לתאגיד המים.
4. הצגת פתרון חניה עבור כל השימושים המבוקשים בתחום המגרש.
5. הריסת המבנה המסומן להריסה.

6.5

1. היטל השבחה יגבה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

עם אישור התכנית

**נספח טבלת זכויות מצב מאושר**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		שימוש	גודל תא שטח (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד		
	מעל לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל-0.00						
				עיקרי					שרות	
עפ"י תכנית לה/מק/172/3/ב	1	240	11,037	2,998	מסחר ומנהלת בית מגורים סה"כ	1,625	2000	אזור מגורים מיוחד		
	(2) 14								7,544 (1)	549 (1)
	15								8,039 (1)	999
לא תותר כל בניה למעט המופיע ברשימת התכליות בסעיף 4.2.1. בהוראות תכנית לה/מק/172/3/ב						999	1000	מגורים ג		

הערות לטבלה:  
 (1) שטח עפ"י תכנית לה/מק/172/3/ב  
 (2) כולל קומת גג

