

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0670067

רח' גן חקל ב' מס' 9



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשכונת גן חקל ב' במקרקעין עליהן חלה תכנית לה/5/16/1000 ביעוד מגורים בשטח מגרש של 500 מ"ר.

התכנית מוגשת לצורך הסדרת בנייה קיימת ובראייה עתידית וכוללת:

(א) שינוי קווי בנין לפי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

(ב) הגדלת שטחי בניה לפי סעיף 62 א (א) 16 לחוק.

(ג) שינוי בהוראות הבינוי לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק.

(ד) הגדלת מספר יחיד לפי סעיף 62 א (א) 8 לחוק.

(ה) הוראות להריסת גדר מחוץ לגבולות המגרש ולמבנה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' גן חקל ב' מס' 9 שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

415-0670067 מספר התכנית

0.500 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מפורטת **1.4 סיווג התכנית**

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

מקומית ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

(8) א62 (א), (5) א62 (א), (4) א62 (א), (16) א62 (א) לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמלה
	קואורדינאטה X	189739
	קואורדינאטה Y	648441

1.5.2 תיאור מקום	מצפון- שטח חקלאי ממזרח- שטח חקלאי מדרום-מגורים ממערב- דרך
------------------	--

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	גן חקל	9	

שכונה גן חקל'ל ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4342	מוסדר	חלק		24

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/12/1994	961	4266	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000/ 5/16 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000 / 16 / 5
19/03/1998	2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1004. הוראות תכנית לה/ 1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1004
30/06/1999	4326	4776	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מח/ 90 ממשיכות לחול.	שינוי	מח/ 90
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
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בלנקה נסים ביסטריצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בלנקה נסים ביסטריצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 46 09/07/2020	בלנקה נסים ביסטריצקי	09/07/2020		1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 16 15/12/2019	בלנקה נסים ביסטריצקי	20/05/2019		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	נואל אבו עאמר			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		nzgt2010@hotmail.com
	פרטי	נאפז וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		nzgt2010@hotmail.com
	פרטי	נעים וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		nzgt2010@hotmail.com
	פרטי	סלאוא וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	נזיהה קטראוי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	נוהה אבו עבייד			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	נורה וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	חנאן אבו עבייד			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	נעמן וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		
	פרטי	סוהד וחידי			רמלה	גן חקל	9	052-8960035		

1.8.2 יזם

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
	עורך ראשי	בלנקה נסים ביסטריצקי		בלנקה נסים- ביסטריצקי	באר יעקב	באר יעקב	40	08-6727338		bluna@zahav .net.il
	מודד	גיוסי עבד אלמנעם	926		גילגוליה	(1)		050-6655495		ibrahim. 3azem@gmai l.com

(1) כתובת : גילגוליה 458500 ת.ד.132.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 שטחי בניה, הגדלת מספר יח"ד, שינוי בקווי בנין ושינוי בהוראות הבינוי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי קווי בנין כדלקמן: קו בנין מזרחי מ-3.00 מ' ל - אפס, קו בנין צפוני ודרומי ללא שינוי, למעט המקטע בתשריט שישונה מ- 3.00 למקטע כמסומן בתשריט, קו בנין צפוני מ-3.00 ל -1.40 למרפסות עפ"י סעיף 62 א (א) 4 לחוק.
- 2) הגדלת שטחי בניה מ- 400 מ"ר ל- 450 מ"ר עפ"י סעיף 62 א (א) 16 לחוק.
- 3) שינוי בהוראות הבינוי עפ"י סעיף 62 א (א) 5 לחוק.
- 4) הגדלת מספר יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) 8 לחוק.
- 5) הוראות להריסת בינוי גדר מחוץ לגבולות המגרש ולמבנה כמסומן בתשריט .

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

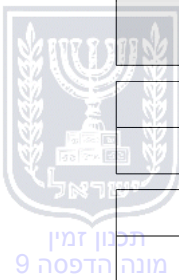
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	100	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	500.37	100
סה"כ	500.37	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>(1) התכנית מאפשרת 2 מבנים בתוך תחום המגרש כאשר כל יחידת דיור תיבנה ב- 2 קומות (קומת קרקע+קומה א') + חדרי יציאה לגג.</p> <p>(2)מרפסות: מרפסות ייבנו בקומה א' ובקומת הגג לא תותר סגירת המרפסות מצדדיה או חזיתה בכל צורה שהיא.</p> <p>(3)גובה וקומות: כמפורט בטבלת הזכויות, טבלה 5. בבנייה בקומה מפולשת, יותרו 2 קומות מעל הקומה המפולשת. בקומה המפולשת יותרו: חדרון, מתקני גז או אשפה, חדרי מדרגות, חנייה.</p> <p>(4) שטחי שירות ומרתפים: ביעוד מגורים ב' יותרו שטחי שירות עיליים בסה"כ עד 15% משטח המגרש. שטח חניה מקורה יקבע ל 15 מ"ר עד 18 מ"ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקו בנין קדמי וצדדי אפס. קומת עמודים ו/או קומת עמודים חלקית והשטח מתחת לבליטת המרפסות בקומה ראשונה יחשבו כשטח שירות ובה ניתן שירוכזו : קירות ממ"ד, מחסנים, חדר אשפה, מתקנים טכניים, מדרגות, מעלית וכיוצ"ב סככת בניה בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד בקו בנין קדמי וצדדי אפס.</p> <p>(5) חדרי יציאה לגג : חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה. תוספת אחת בלבד לכל דירה בקומה אחת. לא תותר תוספת יח"ד נפרדת בשטח שיוסף לגג. שטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים.</p> <p>(6) תוקם גדר שתפריד בין המגרש לשטח הגובל ביעוד שצ"פ.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>קו בנין קדמי : 4.00 מ'. קו בנין צידי צפוני : כמסומן בתשריט וקו בנין למרפסות : 1.40 מ'. קו בנין צידי דרומי : כמסומן בתשריט.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים ב'
	קו בנין אחורי : אפס. קו בניין בין מבנים לא יפחת מ 1.50 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
4	0	(6)	(5)	1	2 (4)	10	3	60	240 (3)		75 (2)	450 (1)	500	100	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל שטח של 30 מ"ר עבור חדר יציאה לגג.
- (2) 15% משטח המגרש, חדרי ממ"ד-עפ"י תקנות פיקוד העורף.
- (3) בשטח קונטור קומות הקרקע, מתוקף תכנית לה/1000/43.
- (4) קרקע+קומה א' +חדר יציאה לגג, לחילופין ניתן לבנות 2 קומות מעל קומה מפולשת.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) קו בנין למרפסות 1.4 מ' כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום שתוגש בתוך שישה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הועדה המקומית.

ב. לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף א' לעיל, רשאית הועדה המקומית לגבות הוצאות הכנת תצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.

תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת הגדר הצפונית הפולשת לשצ"פ והריסת המבנה עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

6.2

חניה

החניות יהיו עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

6.3

תשתיות

מים וביוב יחוברו בחזית המערבית למגרש, חזית לרחוב ציבורי. תשתיות המים והביוב יחוברו בחזית המגרש והצנרת תהיה משותפת ו/או בזיקת הנאה במגרש ותחבר כל יח"ד שתאושר במגרש הנ"ל.

6.4

ניהול מי נגר

תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי חניה, מסעה ורמפת כניסה, כאשר לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים וישמש לצרכי השהייה, חלחול והחדרה טבעית של מי נגר בהתאמה להוראות תמ"א 4/ב/34.

6.5

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי

