

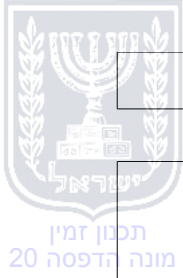
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0676775

לה/מק/100/1/5 סוקולוב 26 רמלה

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

במגרש שבתכנית הנ"ל נמצא בניין בן 3 קומות שנבנה מאז שנות התשעים.  
התכנית עניינה :

1. שינוי קו בניין קידמי מ 4.0 לפי מבנה קיים.
2. שינוי קו בניין צדדי לכיוון חלקה 440 מ-4.0 לפי מבנה קיים.
3. שינוי קו בניין צדדי לכיוון חלקה 442 מ-4.0 מ' לפי מבנה קיים.
4. שינוי קו בניין אחורי מ-5.0 מ' לפי מבנה קיים.
5. הגדלת מס' יחיד מ-4 יחיד ל-5 יחיד.
6. ניווד אחוזי בנייה מקומה לקומה.
7. הוספת 68 מ"ר שטחי בנייה עיקריים.
8. תוספת 6% משטח הבנייה במסגרת תקנות סטייה ניכרת.
9. הוספת 30% שטחי שירות לפי תכנית לה/43/1000.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

לה/מק/5/1/100 סוקולוב 26 רמלה

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

415-0676775

שטח התכנית 1.2

0.342 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (9)

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	187702
קואורדינאטה Y	649129

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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	סוקולוב	26	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4346	מוסדר	חלק	441	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620	25/05/1997
לה/ 1000	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	1943		13/09/1973
לה/ 1000 / 3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 3 ממשיכות לחול.	2725		05/07/1981
לה/ 1000 / 42	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 42. הוראות תכנית לה/ 1000 / 42 תחולנה על תכנית זו.	7581	9215	06/09/2017
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/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 6 ממשיכות לחול.	624		03/10/1958

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 100 ממשיכות לחול.



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פיני הרשקוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פיני הרשקוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 59 04/01/2019	פיני הרקוביץ	13/08/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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 20

## 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	אמאל עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449		
	פרטי	חמיס עיסאוי			רמלה	(1)	26		08-9318449	
	פרטי	מוחמד עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
	פרטי	עיישה עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
	פרטי	עיסאם עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סוקולוב 26 רמלה.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אמאל עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449		
פרטי	חמיס עיסאוי			רמלה	(1)	26		08-9318449	
פרטי	מוחמד עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
פרטי	עיישה עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
פרטי	עיסאם עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	

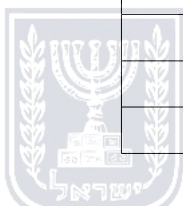
(1) כתובת: סוקולוב 26 רמלה.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		אמאל עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449		
בעלים		חמיס עיסאוי			רמלה	(1)	26		08-9318449	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מוחמד עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
בעלים		עיישה עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	
בעלים		עיסאם עיסאוי			רמלה	(1)	26	08-9318449	08-9318449	

(1) כתובת: סוקולוב 26 רמלה.

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פיני הרשקוביץ	42414		רחובות	(1)	7	050-2449560	050-2449560	ph-ltd@barak.net.il
	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	(2)	39	03-9370696	03-9071570	m0507735969@gmail.com

(1) כתובת: רחוב אליעזר בן יהודה 7 רחובות.

(2) כתובת: אל מוהאריגון 39 כפר קאסם.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

שינוי בקו בניין.

ניוד אחוזי בנייה בן הקמות.

הוספת שטחי בנייה עיקריים.

הוספת יח"ד.

הוספת שטחי שירות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית עניינה :

1. שינוי קו בניין קידמי מ 4.0 לפי מבנה קיים. לפי סעיף 62א (א) 4
2. שינוי קו בניין צדדי לכיוון חלקה 440 מ-4.0 לפי מבנה קיים. לפי סעיף 62א (א) 4
3. שינוי קו בניין צדדי לכיוון חלקה 442 מ- 4.0 מ' לפי מבנה קיים. לפי סעיף 62א (א) 4
4. שינוי קו בניין אחורי מ- 5.0 מ' לפי מבנה קיים. לפי סעיף 62א (א) 4
5. הגדלת מסי יח"ד מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד. לפי סעיף 62א (א) 9
6. ניוד אחוזי בנייה מקומה לקומה. לפי סעיף 62א (א) 6
7. הוספת 68 מ"ר שטחי בנייה עיקריים. לפי סעיף 62א (א) 16
8. תוספת 6% משטח הבנייה במסגרת תקנות סטייה ניכרת. לפי סעיף 62א (א) 9
9. הוספת 30% שטחי שירות לפי תכנית לה/1000/43.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ג'	100

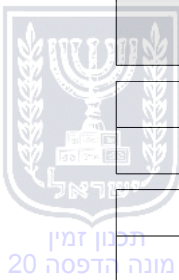
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	342	100
סה"כ	342	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	341.33	100
סה"כ	341.33	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. מגורים וכל התכליות הדרושות                      2. מרתף : חניה וכל התכליות הנדרשות לתפעול החניה.                      3. קומת גג: חדרים או עליות גג בשטח הלא עולה על 30 מ"ר , וגובה לא יעלה על 2.5 מטר עפ"י תכנית לה/1004 ופרגולות בנוסף לכך.                      4. מתקנים טכניים והנדסיים, פיתוח סביבתי, מערכות ומבני תשתית.                      5. קווי הבניין לפי המבנה הקיים בשטח תותר בנייה בקווי בניין 0 בצד דרומי לפי תכנית מאושרת. וקו בניין עילי יהיה על קו המרפסת הקיימת בקמות א עד ג.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. חומרי גמר : אבן נסורה, זכוכית, אלומיניום, משטחי בטון חשוף ומשטחי טיח.                      2. כל קומת הקרקע (מפלס הכניסה), תרוצף בגובה המדרכות העירוניות, לא היו בו גדרות והציבור יוכל להשתמש בו באופן חופשי.                      3. שטח החדרים על הגג אינו ניתן לניוד בין הקומות.                      4. שטח החדרים על הגג אינו כולל במנין השטחים לחישוב שטחי שירות.                      5. שטח חדרים על הגג לא יעלה על 30 מ"ר וגובהו לא יעלה על 2.5 מטר בכפוף להוראות תכנית לה/1004.</p>



## 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					
					מעל הכניסה הקובעת									
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4) 0	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 4	15	5	55	מתחת לכניסה הקובעת שרות (3) 274	עיקרי 0	מעל הכניסה הקובעת שרות (2) 152	עיקרי (1) 595	גודל מגרש כללי 342	100	מגורים ג'

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) 506 שטח מאושר לפי לה/1000/3 + 20% תוספת + 6% סטייה מותרת במסגרת ההקלה..
- (2) 30% משטח הבנייה העקרי המותר שהוא 152 לפי לה/1000/43 (506 \* 30% = 152).
- (3) לפי תכנית לה/1000/43 80% משטח המגרש.
- (4) לפי מבנה קיים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	כל בניה בעתיד תהיה ע"פ היתר עם תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית .
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	תקן החניה יהיה עפ"י התקן החניה התקף עפ"י חוק עת הוצאת היתרי בניה .
<b>6.3</b>	<b>איכות הסביבה</b>	יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות התש"ל 1970)
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	יש להשאיר לפחות 15% שטח פנוי לצורך החדרת מי נגר עילי.
<b>6.5</b>	<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	על תחום תכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/2/4-תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון.
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	אישור רשות העתיקות
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה עפ"י חוק.
<b>6.8</b>	<b>הריסות ופינויים</b>	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הנו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	
		תוך 5 שנים לאחר אישור תכנית זו.