

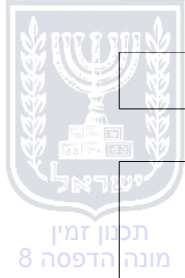
הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0729665

שינוי לתכנית גז/ 16 / 15 - תוספת זכויות למגרשים 422 - 423

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

שטח התכנית כ- 2 דונם.
מטרת התכנית הינה הגדלת השטח המותר לבנייה במגרשים 422 - 423 (גוש 5938 חלקות 33-34) ביחס לתכנית התקפה גז/16. תוספת הזכויות מבוקשת לצורך הסדרת בנייה קיימת במסגרת תיקון 101



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

423

שינוי לתכנית גז/ 15 /16 - תוספת זכויות למגרשים 422 -

שם התכנית

415-0729665

מספר התכנית

2.006 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	188314
קואורדינאטה Y	646803

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב נתן יונתן
ממערב, ממזרח ומדרום: 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	33-34	

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
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000/43. הוראות תכנית לה/43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/1000/43
10/04/2006	2531	5518	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/16/14. הוראות תכנית לה/16/14 ב תחולנה על תכנית זו.	שינוי	לה/16/14/ב
29/05/2003	2605	5190	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/16/15 ממשיכות לחול.	שינוי	גז/16/15
23/08/2006	4702	5568	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/16/מק/15 א ממשיכות לחול.	שינוי	גז/מק/16/15/א
02/12/2010	1346	6167	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/מק/16/15/2 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/מק/16/15/2



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יובל גולדנברג				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יובל גולדנברג		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	09: 15 26/01/2021	יובל גולדנברג	20/01/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13: 48 19/02/2019	חאגי יחיא אשרף	19/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	זכויות בניה מאושרות	00: 35 31/01/2021	יובל גולדנברג	01/01/2021			רקע	זכויות בניה מאושרות

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	עמיר גרשום			שהם	ספיר	16	053-6763333		mbarda17@gmail.com
	פרטי	אופיר לגטאי			אחיסמך	הגפן	61	053-6763333		mbarda17@gmail.com
	פרטי	אברהם סופר			אחיסמך	שבעת המינים	102	053-6763333		mbarda17@gmail.com
	פרטי	דוד שמואלוב			חדיד	(1)		053-6763333		mbarda17@gmail.com
	פרטי			מ.ש.מ אחיסמך נכסים בע"מ	אחיסמך	הגפן	64	053-6763333		mbarda17@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בסמת 117.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמיר גרשום			שהם	ספיר	16	053-6763333		mbarda17@gmail.com
פרטי	אופיר לגטאי			אחיסמך	הגפן	61	053-6763333		mbarda17@gmail.com
פרטי	אברהם סופר			אחיסמך	שבעת המינים	102	053-6763333		mbarda17@gmail.com
פרטי	דוד שמואלוב			חדיד	(1)		053-6763333		mbarda17@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ש.מ אחיסמך נכסים בע"מ	אחיסמך	הגפן	64	053-6763333		mbarda17@gmail.co m

(1) כתובת : בסמת 117.

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	יובל גולדנברג		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 שייח מסעוד ת.ד. 7117.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 422-423 (גוש 5938 חלקות 33-34) 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) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

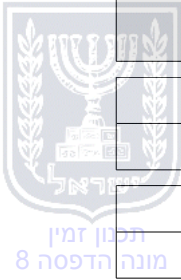
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים ב'		423,422
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים ב'	423,422

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	2,014	מגורים ב'
100	2,014	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,006	מגורים ב'
100	2,006	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. מרפסות. 3. בקומת הקרקע: חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו' 4. בתת הקרקע: חניונים, מחסנים, שטחים תפעוליים, מדרגות, ממ"דים, חדרי טרנספורמציה ומתקנים טכניים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>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 קירווי 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 קירווי 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.</p>



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	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי				
(3) 5	6	3	3	3	4	1260	(2) 360	150	(1) 750	1007	422	מגורים ב'
(3) 5	6	3	3	3	4	1260	(4) 360	150	(1) 750	1007	423	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

הערה ברמת הטבלה:

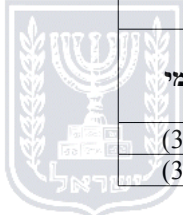
- בנוסף לשטחים המפורטים בטבלה תותר הקמת חניה מקורה בשטח של עד 20 מ"ר ליחידת מגורים.
- מספר הקומות המפורט בטבלה כולל את קומת הקרקע ו/או קומת העמודים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- חישוב שטחים: $(1007 * 7\%) + 680 = 750$ מ"ר.
- בהתאם לתכנית לה/1000/43 התקפה- יותרו שטחים עיקריים במרתפים בהתאם לשימוש. במידה ויוקמו שטחים עיקריים, הם יחושבו מתוך סך השטחים 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.

(4) בהתאם לתכנית לה/1000/43 התקפה- יותרו שטחים עיקריים במרתפים בהתאם לשימוש, במסגרת התכנית המותרת בטבלה 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- היתר הבניה יותנה בהכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל מבנן, בקני"מ של 1:500 לפחות, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ותאושר על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים:
1. מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה וחניה, מדרכות, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע, מיקום כניסות למגרשים ולבניינים, שטח הגינון ונטיעות עצים, גידול ושילוט, חומרי בנייה וחומרי גמר.
 2. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.
 3. במסגרת הפיתוח יפורטו 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.
 4. התכנית תוכן על רקע תכנית מדידה עדכנית.

6.2**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 הטרנספורמציה 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.
- גדרות:
- כל הגדרות והמעקות המיועדים לבניה בקומות של מספר יחידות דיור יהיו מאותו החומר ויועבדו לפי אותו מפרט.

6.3**מרתפים**

1. תותר בניית חדרי טרנספורמציה תת קרקעי בתחום קוי הבניין.
2. גובה נטו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.

6.4	חניה
<p>1. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש, מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.5	ניהול מי נגר
<p>יותרו שטחים חדירים למים בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית לחילופין יותקנו אמצעי החדרת מי נגר לתת הקרקע, באישור רשות המים ובכפוף לתמ"א 1.</p>	

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

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

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

עד 10 שנים מיום אישורה.	
-------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8