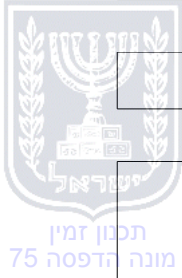


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0753418

סמולנסקין 15-17



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה של המגרשים ברחוב סמולנסקי 15,17 לצורך הסדרת מגרש בניה רגולרי . מטרת התוכנית חיזוק מבנים על פי סעיף 23 לתמא 38 על תיקוניה לצורך הקמת בנין חדש בן 7 קומות מעל הקרקע וקומת חניון תת קרקעי עבור 15 יח"ד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



סמולנסקין 15-17

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

415-0753418

מספר התכנית

0.948 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק א62 (א) (1), א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187579
קואורדינאטה Y	649036

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים ברחוב סמולנסקי 15,17 ועליהם מבנים חד קומתיים

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	סמולנסקין	15	
רמלה	סמולנסקין	17	

שכונה צפון העיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4373	מוסדר	חלק	4, 6	

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 75תכנון זמין
מונה הדפסה 75תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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
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
05/07/1981			2725	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 3 ממשיכות לחול.	כפיפות	לה/ 1000 / 3
06/09/2017		9215	7581	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 42 ממשיכות לחול.	כפיפות	לה/ 1000 / 42
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 ממשיכות לחול.	כפיפות	לה/ 1000 / 43
19/03/1998		2950	4629	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1004 ממשיכות לחול.	כפיפות	לה/ 1004
03/08/1972			1843	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 160 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 160
08/12/1974			2071	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 160 / א ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 160 / א

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עודד עברי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עודד עברי		1	1: 100	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 35 09/03/2023	גילאל מנסור	09/03/2023			מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	טבלאות עקרונית שומה והקצאה	18: 42 22/05/2022	רון כהן	07/03/2022			מנחה	טבלאות הקצאה
לא	סקר עצים	08: 55 09/08/2020	צבי פרליס	27/11/2019			מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	מחייב לעניין נסיגות בבינוי בקומה השישית.	14: 57 19/03/2023	דורון מינין	19/03/2023		1: 200	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		19: 50 11/03/2023	עודד עברי	11/03/2023		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			מודיאנס ג.א יזמות והשקעות בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9797919	08-9297079	pisgatgi@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מודיאנס ג.א יזמות והשקעות בע"מ	רחובות	המנוף	3	08-9797919	08-9297079	pisgatgi@gmail.com

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	עודד עברי	107410		תל אביב- יפו	וילסון	6	03-5166359		oded@eavri.com
מודד	מודד	מוחמד בדיר	708		כפר קאסם	אל אמל		03-9370696		A0508784767@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	רון כהן	1175		אלפי מנשה	שורק	7	09-7434777		ronen236@zahav.net.il
אדריכל	אדריכל	דורון מינין	117981		תל אביב- יפו	הירשנברג	10	03-5230955		do.archi@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	גילאל מנסור	23534		טירה	טירה		09-7936637		Jlmansoor@014.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	סוקר עצים	צבי פרליס			רחובות	אחד העם	7	08-9461516		zvi.perlis@g mail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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**

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת מגרש בניה רגולרי, וחניה אפקטיבית. חיזוק על דרך של הריסה ובניה מחדש, שינוי הבינוי, תוספת זכויות ויחידות דיור, בסמכות הוועדה המקומית.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 75

א. איחוד וחלוקה של המגרשים 62 א (א) (1)

ב. קביעת קווי בנין 62 א (א) (4)

ג. שינוי בבינוי - תוספת 3 קומות מעבר ל 4 המאושרות לפי סעיף 62 א (א) (4). ביטול קומה מפולשת לפי סעיף 62 א (א) (5).

ד. תוספת 7 יחידות דיור מעבר ל 8 יחידות המותרות. 62 א (א) (8)

ה. הגדלת תכסית קומת מרתף עד קו מגרש 62 א (א) (4), 62 א (א) (15)

ו. הריסה ובניה מחדש, ושימוש בזכויות תמ"א 38. תוכנית על פי סעיף 23 לתמא 38.

ז. תוספת זכויות בניה שניתן לאישור בסמכות ועדה מקומית. 62 א (א) 16

ח. תכסית מעל הקרקע 60% לפי סעיף 62 א (א) 9.

תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

יעוד	תאי שטח
מגורים	1
דרך מאושרת	2
חניון	3

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לכריתה	חניון	3
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	חניון	3
מבנה להריסה	חניון	3
מבנה להריסה	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	43.39	4.57
חניה	253.08	26.66
מגורים	653.01	68.78
סה"כ	949.48	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	43.39	4.57
חניון	253.08	26.65
מגורים	653.01	68.78
סה"כ	949.49	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים .</p> <p>2. מרתף לצורכי חניה מחסנים ומתקנים טכניים .</p> <p>3. בקומת הקרקע דירות גן ומתקנים טכניים מחסנים ומבואות .</p> <p>4. "דירה קטנה" דירה אשר שטחה 30 מ"ר לפחות ו-80 מ"ר לכל היותר ;</p>
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	<p>1. ישמר שטח חלחול למי נגר של 15% או כל פתרון חילופי אחר בתאום עם רשות המים .</p> <p>2. מתוכננות גזוזטראות זיזי הבולטות מקו הבניין הקדמי והאחורי בהתאם לנספח בנוי .</p> <p>3. בקומת הגג דירות גג.</p> <p>4. נסיגות הבינוי הן עיצוביות בכדי ליצור מרפסות גדולות לדירות . הקומה האחרונה הינה בנסיגה ומאפשרת מרפסת גג לדירת הגג.</p> <p>5. הגזוזטראות הקדמיות בולטות מעבר לקו בנין מ 0.85 מ' עד 1.60 מ' . והגזוזטראות האחוריות בולטות 2.0 מ' מקו בנין אחורי כמפורט בנספח הבינוי.</p> <p>6. 20% מהדירות יהיו דירות קטנות כהגדרתן לעיל .</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>1. דרכים ע"פ הגדרתן בחוק .</p> <p>2. פיתוח סביבתי, מתקנים טכניים והנדסיים, מערכות ומבני תשתית.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	חניון
4.3.1	שימושים
	חניה ציבורית לכלי רכב אופניים ואופנועים
4.3.2	הוראות
א	בניוי ו/או פיתוח
	החניה תהיה חנית מטע-עץ בוגר ומצל לכל 4 חניות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(5) 180	(4) 3	(4)	(4) 3	(4) 3	3	7	24	15	60	(3) 1665	0	(2) 384	(1) 1412	653.01	1	מגורים	מגורים

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

הוראות טבלה 5:

- הגדלת קו בנין במרתף עד גבול מגרש תוך שמירה על עד 85% משטח המגרש לצורך מרתף.
- לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, יותרו גזוטרואות בשטח של 180 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 966 מ"ר מתוקף תוכניות לה/1000/3=966 148% כפול 653 .
226 מ"ר תוספת קומה וחצי לפי תמ"א 38 =226 1.5 כפול 151 .
130 מ"ר תוספת מתוקף סמכות ועדה מקומית לתוספת עד 20% משטח מגרש 130=0.2 כפול 653 .
90 מ"ר תוספת שטח חדרים על הגג מתוקף תוכניות לה/1004/90=30 כפול 3 .
- (2) שטחי השירות מעל הכניסה הקובעת ע"פ תכנית לה/1000/43 - ניתן לבנות 30% מהשטח העיקרי המותר לבניה.
- (3) שטחי השירות מתחת לכניסה הקובעת ע"פ תכנית לה/1000/43 - ניתן לבנות עד 85% משטח המגרש ועד 3 קומות מרתף.
- (4) בהתאם למסומן בתשריט מצב מוצע.
- (5) שטחי המרפסות אינם כוללים בשטחים המפורטים בעמודות "שטחי הבניה" ונוספים אליהם. 15 כפול 12 = 180 מ"ר.



6. הוראות נוספות

6.1	איחוד וחלוקה	התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג סימן ז' לחוק. האיחוד וחלוקה מחדש יבוצע ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לסעיף ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
6.2	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2/4 תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בין גוריון .
6.3	חניה	תקן החניה יהיה עפ"י תקן החניה התקף .
6.4	פסולת בניין	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה .
6.5	עתיקות	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978 .
6.6	בניה ירוקה	התכנית תתייחס להיבטים של בניה ירוקה כמו גם בניה משמרת אנרגיה בהתאם לתקן הבנייה הירוקה כפ"י שיהיה בתוקף .
6.7	ניהול מי נגר	יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכללי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים, וכד'). במידה ותידרש חריגה יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון : בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
6.8	שמירה על עצים בוגרים	בהתאם לסקר העצים : 6 עצים בוגרים לשימור, 1 עץ בוגר להעתקה, 11 עצים בוגרים לכריתה, 11 עצים לא בוגרים לכריתה . 3 גדמי עצים לכריתה. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה -יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.
6.9	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	אצירת אשפה תהיה בתחום קווי הבנין
6.10	תנאים למתן היתרי בניה	1. אישור תצ"ר 2. הריסת המבנים הקיימים במקרקעין

6.11	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעלה 100,000 ממ"ק, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף. כל זאת עפ"י מסמך ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך הנחיות שיחליף אותו. לאישור היח' הסביבתית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 75

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

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

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

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום כניסתה לתוקף.	
---	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 75



תכנון זמין
מונה הדפסה 75