

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0978379

תוספת שטחי בניה גוש 5937 חלקה 5 רמלה

מרכז

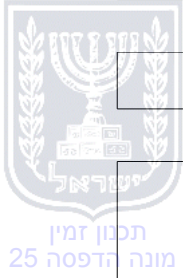
מחוז

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

"התב"ע הינה להסדרת בניה שאיננה תואמת היתר מאושר. התב"ע מתייחסת לתוספת זכויות בניה עיקרי+שירות לדירה שבקומת הקרקע שבבניין המערבי במגרש 201. התב"ע לא מוסיפה יח"ד, או זכויות בניה שאינן מסדירות את חריגת הבניה המדוברת. יש לציין שהיזום מתכנן פרגולה בשטח 70 מ"ר ולפי חוק התכנון והבניה ניתן לחשב 50 מ"ר משטחי השירות והשאר יהיו על חשבון השטח העיקרי. התכנית מוסיפה לדירת היזום 35 מ"ר שטחי בנייה עיקריים (15 מ"ר תוספת לדירה ו 20 מ"ר השלמה לפרגולה אשר אושר ממנה 50 מ"ר שטחי שירות). יעוד מגורים מיוחד נקבע לתכנית ע"פ תבע מאושרת גז/ 16 /15, כיום לא מדובר ב"דיור מיוחד" כפי שמוכר יעוד זה, אלא ביעוד מגורים סחיר לכל דבר ועניין, ולכן היעוד בתכנית זו הינו מגורים ג. בהתאם לכך, שונו אחוז שטחי השירות מ 50% ל 30% מכיון שמדובר בבניה רוויה (עד 10 קומות)."



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	סוג התכנית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק	
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג איחוד וחלוקה	

תוספת שטחי בניה גוש 5937 חלקה 5 רמלה

415-0978379

5.682 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4)

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187825
קואורדינאטה Y	647000

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	דמארי שושנה	רמלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5937	מוסדר	חלק	5	

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
גז/ 15 /16	201

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
גז/ 15 /16	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית גז/ 15 /16 ממשיכות לחול.	5190	2605		29/05/2003
גז/ מק/ 15 /16 /א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ מק/ 16 /15 /א. הוראות תכנית גז/ מק/ 16 /15 /א תחולנה על תכנית זו.	5568	4702		23/08/2006
לה/ 43 /1000	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/ 14 /16 /ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 14 /16 /ב. הוראות תכנית לה/ 14 /16 /ב תחולנה על תכנית זו.	5518	2531		10/04/2006
לה/ מק/ 15 /16 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ מק/ 16 /15 /2. הוראות תכנית לה/ מק/ 16 /15 /2 תחולנה על תכנית זו.	6167	1346		02/12/2010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			טדי עבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		טדי עבו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 20 16/05/2022	טדי עבו	07/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 44 07/05/2021	טדי עבו	07/05/2021	1	1: 250	מנחה	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	חזי יהודה			רמלה	דמארי שושנה	16	08-9235714		litalye@bez eq.co.il
	פרטי	ליטל יהודה			רמלה	דמארי שושנה	16	08-9235714		litalye@bez eq.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חזי יהודה			רמלה	דמארי שושנה	16	08-9235714		litalye@bezeq.co.il
פרטי	ליטל יהודה			רמלה	דמארי שושנה	16	08-9235714		litalye@bezeq.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	טדי עבו	39104		רמלה	פסטר	6	052-4400605		teddyline.arc h@gmail.co m
	מודד	עלי סרסור	1396		כפר קאסם	אל עקאד	1	050-3425497		azmapss@gm ail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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

תוספת 35 מ"ר שטחי בניה עיקריים (15 מ"ר תוספת לדירה ו 20 מ"ר השלמה לפרגולה) בקומת הקרקע במבנה המערבי במגרש 201.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת 35 מ"ר עיקרי לפי סעיף 62א(א)(16)א(1).

2. שינוי קו בניין מערבי מ 8 מטר ל 5 מ' לפי סעיף בחוק 62א(א)4.

3. הוספת 1930 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת לפי לה/43/1000 המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	201	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	201
להריסה	מגורים ג'	201

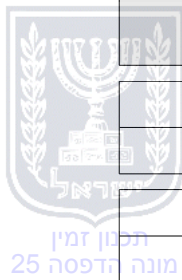
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	5,682	100
סה"כ	5,682	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	5,676.44	100
סה"כ	5,676.44	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	באזור זה יותר שימוש ויעוד למגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. לפי גז 15/16 / סעיף ה' באישור ועדה מקומית תותר תוספת גובה במבנים אלו לצרכי שיחת כגון: פירי המדרגות, מאגר מים וחדרי מכוונות למעליות, תוך הקפדה על עצוב הצללית האדריכלית של הבניין.</p> <p>2. לפי גז/מק 15/16/א סעיף 2.9 תותר תוספת גובה למבנים לצרכי שירות, באישור מהנדס הוועדה המקומית, כגון פירי מדרגות, מאגר מים, וחדרי מכוונות למעליות, תוך הקפדה על עצוב הצללית האדריכלית של הבניין.</p> <p>3. לפי גז 15/16 / סעיף א' תותר בניה של 8 קומות מעל מפלס החניה. בקומה ה- 8 ניתן לבנות 2 יחידות דו מפלסיות. בנית קוטגים אלו תאפשר בנית המפלס השני של אותה יחידה בקומה ה. 9.</p> <p>4. לפי גז/מק 15/16/א סעיף 3.1 גובה הגדר לא יפחת מ 1.7 מטר ממרכז המדרכה הסמוכה אליו בכל נקודה לאורכו. הגדר תחופה במלואה בצידה הפונה לרחוב, באבן מלבנית מסותתת בעיבוד טלטיש, עם אבן עליונה (קופינג) בעובי של 5 ס"מ לפחות בעיבוד מוטבה, או מסמסם. המישור החיצוני של האבן העליונה יסוג ב 2 ס"מ לפחות מהמישור החיצוני של האבן, שמתחתיה ומסותתת בדפנות. מעל גדר האבן תבנה גדר מתכת אחידה, טבולה באבץ חם לכל מבן ומבן עפי פרט באישור מהנדס העיר.</p> <p>5. לפי גז/מק 15/16/א לפי סעיף 3.2.4</p> <p>א. לא יותרו מרפסות זיזיות אלא אם ישולבו מאחורי מסך של רשת עמודים וקורות.</p> <p>ב. מרפסות השירות ומסתורי המזגנים לא יובלטו ממישור הבנין ויושקעו בגומחאות. המסתורים יבנו מ GRC או מאריחים מחוררים דוגמת משרבייה או ש"ע.</p> <p>6. לפי גז/מק 15/16/א סעיף 3.2.5</p> <p>לא תותר הפנית חלונות ממדים בחזיתות הראשיות של המבנים בכיוון הדרכים. חלונות ההדף של הממדים יהיו מטיפוס נגרר בלבד.</p> <p>7. לפי גז/מק 15/16 :</p> <p>א. החניה תהיה מקורה בשיעור 30% משטח המגרש, גג החניה יהווה שטח פרטי פתוח לרווחת הדיירים במגרש, והוא יגונן בשיעור של 30% משטחו לפחות.</p> <p>ב. בקומת קרקע במפלס החניה תותר בניית דירות עם חצר צמודה בנוסף לאזור כניסה משותף, חדרי גז, מחסנים, מקלט וכו'.</p> <p>ג. תובטח תכסית פנויה מבינוי וחניה בהיקף של 25%, משטח המגרש, למטרת פיתוח צרכי גינון בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	10 (4)	32	64	75	(3) 13637	0	(2) 3520	(1) 6435	5682	201	מגורים ג'	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

הוראות טבלה 5:

מכח תכנית מאושרת לה/1004 ניתן לבנות חדר על הגג בגודל 30 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

תוספת פרגולה:

תכנן פרגולה בשטח 70 מ"ר יחושב 50 מ"ר משטחי השירות והשאר יהיו על חשבון השטח העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח לפי גז/15/16 6400 + 35 מ"ר לפי סעיף 62א(א)16(א)1(1) מכח תכנית מאושרת לה/1004 ניתן לבנות חדר על הגג בגודל 30 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

(2) השטח לפי גז/15/16 1600 + 1930 מ"ר/64 יח"ד) 30% שטחי הבניה העיקריים לפי לה/43/1000..

(3) לפי תכנית לה/43/1000 80% משטח המגרש ב-3 קומות מרתף.

(4) 9 על עמודים+ חדר גג לפי לה/1004.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

6.1 עיצוב אדריכלי

העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות של עיריית רמלה.

6.2 ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה מבינוי ומחניה בהקף של 25% מהמגרש, שתאפשר חלחול מי הנגר ויבוצו בה גינון לרווחת הדיירים.

6.3 שמירה על עצים בוגרים

על העצים המסומנים לשימור ע"ג התשריט יחולו ההוראות כפי שייקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות: א. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים לשימור. ב. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם. ג. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח. ד. במידה ויתבקש לבנות מבנים המותרים במרווחים כדוגמת ממ"ד, מעלית וכד' יש לקבל את אישור פקיד היערות לעניין העצים הבוגרים במסגרת הבקשה להיתר לבניה במרווח.

6.4 חניה

מקומות החניה הפרטיים יהיו בתוך המגרשים ועפ"י תקן החניה בתקף בזמן מתן היתר בניה

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25