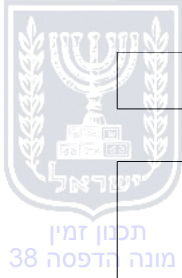


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0945741

שינוי יעוד מדרך למגורים רחוב הרב קוק גוש 4348 חלקה 123 רמלה



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 415-0945741
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק
ביום 30/03/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הועדה המחוזית

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז מרכז
הועדה המחוזית החליטה ביום:
25/10/2021

להפקיד את התכנית

15/12/2022

י"ר הועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את רוחב זכות דרך, כך שלא תעבור ע"ג מבנה קיים, ומשנה את חלק מייעוד הדרך לייעוד מגורים.

זכות הדרך המאושרת נקבעה בתכנית לה/160, והקטינה את מגרש המגורים מ 641 מ"ר לכ-400 מ"ר. כעת מגדילה התכנית מגדילה שטח ייעוד המגורים ל- 562 מ"ר באמצעות ביטול חלק מהדרך בהתאם לדרך הקיימת בפועל. כמו כן מסדירה התכנית את קווי הבניין כך שיתאמו למבנה הקיים, ומסדירה את זכויות הבניה ויחידות הדיור כמתאפשר מתכניות חלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי יעוד מדרך למגורים רחוב הרב קוק גוש 4348 חלקה 123 רמלה

מספר התכנית 415-0945741

שטח התכנית 1.2 0.992 דונם

סוג התכנית 1.4 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	187432
קואורדינאטה Y	648852

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	הרב קוק	9	

שכונה משכנות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4348	מוסדר	חלק	123	118-119, 260, 280

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 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
לה/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943			13/09/1973
לה/ 1000 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 3. הוראות תכנית לה/ 1000 / 3 תחולנה על תכנית זו.	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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 ממשיכות לחול.	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/ 160	החלפה		1843			03/08/1972



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכל קורן כנות				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכל קורן כנות		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 12 09/11/2022	עמירם כהנר	22/09/2022		1: 500	מנחה	תנועה
לא		18: 21 13/07/2022	מיכל קורן כנות	28/01/2021		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771832		yehonatanc@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771832		yehonatanc@ramla.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות מדינת ישראל (רשות מקומית)

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מיכל קורן כנות	118087		יקנעם (מושבה)	דרך העמק	50	04-9591093		michalk.kaan@gmail.com
	מודד	כאמל זועבי	879		נוף הגליל	השושנים	11			
	יועץ תחבורה	עמירם כהנר		ע. כהנר תכנון ויעוץ הנדסי	נשר	התעשייה	9	04-8210408	04-8213040	kahaner@zahn.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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

הסדרת מגרש מגורים על ידי שינוי יעוד מדרך למגורים והסדרת דרך גישה קיימת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ביטול דרך במגרש למגורים.

ב. קביעת קווי בנין.

ג. קביעת זכויות בניה.

ד. קביעת מס יח"ד.

ה. הסדרת דרך גישה על ידי קביעת דרך משולבת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
דרך משולבת	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך משולבת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך משולבת	10
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
דרך /מסילה לביטול	מגורים א'	1
להריסה	דרך משולבת	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבניני ציבור	21.75	2.19
אזור מגורים ב	400.39	40.34
דרך מאושרת	570.53	57.47
סה"כ	992.67	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	430.39	43.36
מגורים א'	562.27	56.64
סה"כ	992.67	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושימושים נלווים למגורים, כגון, מרחב מוגן, חדרון גז, אשפה, חדר מדרגות, חניה וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח יותר מרתף בקונטור קומת הקרקע הקיימת לטובת חניה ומחסנים.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך משולבת הכוללת מיסעה, חניות, תאורה ומתקני רחוב, מעבר תשתיות, מדרכות וגינון וכל השימושים המותרים בדרך משולבת
4.2.2	הוראות
א	זרכים הדרך תאפשר פניית פרסה וסיבוב בהתאם למוצג בנספח התנועה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		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
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	
2	5	(4) 2	3	5	45	(2) 253		(1) 89	470	562	1	מגורים א'

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:

ניתן יהיה להוסיף חדרים ועליות גג בשטח כולל שלא יעלה על 30 מטר מרובע בגובה שלא יעלה על 2.5 מטר ביחס למפלס רצפת קומת הגג. שטחים אלו אינם ניתנים לניוד בין הקומות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תתאפשר תוספת שטח למרחב מוגן בהתאם לתקנות.
- (2) בקונטור המבנה.
- (3) כולל קומת הקרקע.
- (4) נקודתית 1.8 לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 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. כל עבודה בתחום השטח תהיה בתאום ואישור רשות העתיקות.
6.2 חניה	בבניה חדשה, חניה תהיה בתחומי המגרש וע"פ התקן החניה המאושר המאושר לעת הוצאת היתר בניה.
6.3 איכות הסביבה	יש לפנות פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6.4 הפקעות ו/או רישום	עם אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור הוועדה המקומית.
6.5 ניהול מי נגר	יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה, ובאישור מהנדס העיר.
6.6 שמירה על עצים בוגרים	לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור, והם יגודרו טרם תחילת עבודות הפיתוח. המבנה וקומות המרתף יתוכננו באופן שיתאפשר המשך קיום העץ.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית