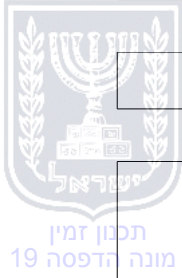


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0751768

שינוי יעוד מספורט מיוחד למבנים ומוסדות ציבור



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/05/2020

להפקיד את התכנית

ליו"ר

26/08/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בשכונת קריית האומנים נדרש מגרש לצורך הקמת בית ספר יסודי ממלכתי דתי מבוקש לשנות את יעוד מגרש 402 משטח לספורט מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעוד מספורט מיוחד למבנים ומוסדות ציבור	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
415-0751768	מספר התכנית	
5.594 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	188341
קואורדינאטה Y	646970

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצד המזרחי של שכונת קרית האמנים ממזרח למתנ"ס והצלע המזרחית והצפונית שלו גובלות במחנה רחבעם בשטח המיועד לתכנון בעתיד.

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
		וולך יונה	רמלה

שכונה קריית האומנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5938	מוסדר	חלק	13	

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

גזר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/01/2020	3222	8644	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 415-0322115. הוראות תכנית 415-0322115 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	415-0322115
29/05/2003	2605	5190		החלפה	גז/ 16 /15
11/08/1985		3237		החלפה	גז/ 16 /3
10/04/2006	2531	5518		החלפה	לה/ 16 /14 /ב
02/12/2010	1346	6167		החלפה	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			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		18: 00 27/07/2020	אלרם שחר	24/11/2019		1: 200	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		16: 18 09/08/2020	מועתז כילאני	05/08/2019	1	1: 250	מנחה	חניה
לא		18: 05 27/07/2020	אלרם שחר	24/11/2019	1	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	שד ויצמן	1	08-9771518		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	שד ויצמן	1	08-9771518		efratc@ramla.muni.il

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	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		08-9151075		srgtlp4@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומתכנן תנועה וכבישים	מהנדס	מועתז כילאני	112978					04-7380785		mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת: בית 153 ד.נ. האלה 99860.

(2) כתובת: כפר יפיע, ת.ד. 304, מיקוד 16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 יעוד משטח ספורט מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד השטח למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת זכויות בניה
3. קביעת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

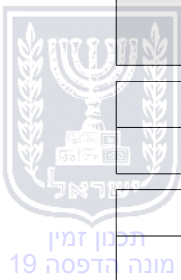
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	402	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט מיוחד	5,594	100
סה"כ	5,594	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,571.14	100
סה"כ	5,571.14	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	חינוך, תרבות וספורט.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>התכנית תבטיח תכסית פנויה מבינוי וחניה לפיתוח לצרכי גינון בלבד, בשיעור של לפחות 25% משטח המגרש. יותר שילוב שימושים בתחום המבנה והמגרש.</p>
ב	<p>תכנית בינוי</p> <p>1. תכנית הבינוי תציג את הגישה למגרש ברכב ולהולכי רגל מהשכונה לרבות חלופות לחיבור מהתכנית המקודמת למגורים הגובלת במחנה רחבעם.</p> <p>2. חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	7	1000		3000	14000	גודל מגרש כללי 5594	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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:

יותר ניוד של שטח השרות עד 10% בין הקומות (מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 עתיקות	על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
6.2 חניה	<ol style="list-style-type: none"> 1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה. 2. מקומות החניה ימוקמו בתחום המגרש. 3. החניה בחלקו הדרומי של המגרש תהיה פתוחה אחרי שעות הפעילות של המוסד ולא תגודר על מנת שתוכל לשמש גם את באי גן הילדים והמתנ"ס.
6.3 ניהול מי נגר	<p>ייתרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>
6.4 פיתוח תשתית	<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות תקשורת, רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות ויחוברו למערכת העירונית.</p>
6.5 רישום שטחים ציבוריים	<p>שטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>
6.6 תנאים למתן היתרי בניה	<ol style="list-style-type: none"> א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש בקני"מ 250:1 באישור הועדה המקומית. ב. בהיתר הבניה יוצגו מעברים בין שכונת האמנים לבין התכנית המקודמת למתחם רחבעם.
6.7 חומרי חפירה ומילוי	<p>ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם".</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

20 שנה