

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0778696

קביעת ותוספת שימושים וזכויות בשטחים לצורכי ציבור



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/12/2020

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ג

15/08/2021

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

שטחים ציבוריים בהם מבנים וגינות הינם גורם משמעותי בעיר המהווה מקום מפגש לקהילה, לשכונה ולעיר, סביב מבנים אלה מתרחשת פעילות עירונית המשפיעה על איכותה של העיר.

לאור גידול האוכלוסייה הצפוי, הנובע בין היתר מתהליכים של התחדשות עירונית, נוצר הצורך בהגדלת המענה לצרכי ציבור, בהתאמה, תוך ניצול יעיל של משאב הקרקע.

לפיכך מבוקש להגדיל את אחוזי הבניה במגרשים המיועדים ע"פ תכניות בניין עיר קיימות למבנים ולמוסדות ציבור. כמו כן, מבוקשת הרחבת השימושים המותרים בשטחים אלו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

קביעת ותוספת שימושים וזכויות בשטחים לצורכי ציבור

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

415-0778696

מספר התכנית

11,993 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187414
קואורדינאטה Y	648378

1.5.2 תיאור מקום

כל מרחב תכנון מקומי רמלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - כל תחום הרשות:

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3836	מוסדר	חלק	19, 22-28	1-2, 13-14, 16-18, 20-21
4012	מוסדר	חלק		66, 150, 152, 218, 286-287, 294
4025	מוסדר	חלק		54, 278, 320
4026	מוסדר	חלק	332-333	50, 297, 331
4338	מוסדר	חלק	13-26, 28-30, 32, 41-44, 46, 48-50, 53, 55, 64, 67-68	31, 45, 47, 61, 73-74
4340	מוסדר	חלק	6, 9-10, 34	5, 7-8, 13-14
4341	מוסדר	חלק	2-3, 6-8, 12-14, 16, 22-27, 33, 35-36, 44-45, 48-56	4-5, 9-10, 15, 28-29, 39
4342	מוסדר	חלק	3-9, 12-14, 16-19, 21, 24-29, 32-33, 36-37	
4344	מוסדר	חלק	1-3, 5, 12-23, 26, 28-32, 38-47, 50, 53, 57-71, 74-77, 79-81, 85-92, 94-95, 97	4, 52

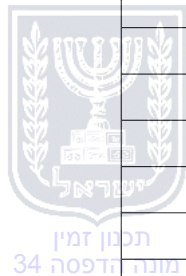
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4349	מוסדר	חלק	6, 16, 73-131, 134-174, 176, 180-183, 185-186, 189-201, 204-212, 215-216, 218-222, 229-234, 250, 255, 257-258, 271-273, 275-281, 283, 285, 287, 289-290, 293, 295, 297-464	
4351	מוסדר	חלק	19, 31-33	5, 16-18, 20, 30
4357	מוסדר	חלק	6, 11-12, 18, 20, 40, 42, 44, 46, 50, 52-70, 73, 75, 77, 79, 81-129	
4358	מוסדר	חלק	30, 41, 65-66, 77-135, 137-150, 152-171, 173-178, 180-184	5, 23-25, 29, 72
4367	מוסדר	חלק	22, 60	24, 34, 55, 57
4374	מוסדר	חלק	1-2, 4-6, 8-13, 15-18, 20, 23-73, 75-76	
4375	מוסדר	חלק	1-17, 19-20, 24-25, 27-31, 34-35, 38, 41-42, 44	32, 40, 43, 45-46
4379	מוסדר	חלק	2-3, 6-8, 10, 13	
4391	מוסדר	חלק		26, 52, 68
4405	מוסדר	חלק	8-9	11, 19
4428	מוסדר	חלק	34-71, 87-142	
4724	מוסדר	חלק	12-13	6, 19
4731	מוסדר	חלק	1	
4732	מוסדר	חלק		90
4734	מוסדר	חלק		23, 26
4742	מוסדר	חלק	33-36, 41-42	1, 3, 37, 40
4743	מוסדר	חלק		3, 21, 46
4761	מוסדר	חלק		20
4765	מוסדר	חלק	24	22, 25
4767	מוסדר	חלק	3-4, 11	
5148	מוסדר	חלק	2-22, 26-29	
5149	מוסדר	חלק	2-128	



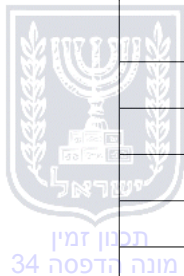
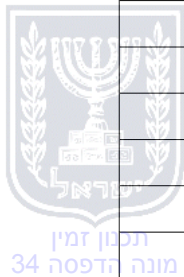
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5150	מוסדר	חלק	2-27, 29-35, 37-53, 55, 57, 59	
5833	מוסדר	חלק	1-14	58
5889	מוסדר	חלק	9-57, 59-68	
5933	מוסדר	חלק	2-105	
5938	מוסדר	חלק	7-51	
5953	מוסדר	חלק	2-49	
4345	מוסדר	כל הגוש	1, 4-5, 7-18, 21-22, 25, 27, 32-33, 35, 37	
4346	מוסדר	כל הגוש	1, 12, 14-24, 62, 65-66, 90, 113-114, 153-154, 171-173, 187, 207, 213, 266-325, 327-329, 334-335, 337-467, 471-521, 523, 525, 527-532	
4347	מוסדר	כל הגוש	7, 12-16, 19-20, 22, 26-30, 34, 39, 45, 49, 53, 56, 58-59, 66, 68-69, 72, 76, 78-79, 81, 83-89	
4348	מוסדר	כל הגוש	23, 28-37, 43-45, 48-50, 54-69, 71-89, 93-94, 96-101, 103-109, 112-114, 118-120, 123-124, 131-132, 134-135, 141-142, 146, 151, 153-161, 163-166, 169, 171-172, 183, 185, 190, 192, 197, 200, 202, 205-207, 227, 235, 237-238, 241-244, 248, 255, 259-262, 264, 266, 268, 270, 272, 274, 276, 278, 280, 282, 284-285, 287, 290, 292, 294, 296, 298, 300-344	



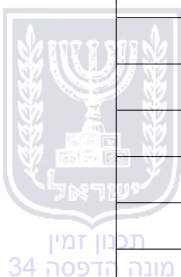
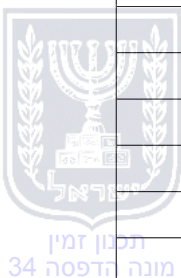
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4350	מוסדר	כל הגוש	18, 30, 68, 70, 77, 81-89	
4354	מוסדר	כל הגוש	23-24, 26-27, 33-35, 50-55, 79, 85, 93, 99, 101-216, 218, 221, 223-224, 226, 234-236	
4355	מוסדר	כל הגוש	10, 20, 34, 39, 41, 81, 87-88, 98, 100-102, 104-105	
4356	מוסדר	כל הגוש	9-13, 15, 33, 51, 53, 57	
4359	מוסדר	כל הגוש	28-61, 63-67, 69, 71, 83-84, 87, 91, 95	
4372	מוסדר	כל הגוש	1-9, 14-19, 21, 23-41, 68-69, 72, 75, 85-92, 96, 102-105, 108-111, 114, 116-117, 126-128, 131-135	
4373	מוסדר	כל הגוש	1-14, 16-21, 23, 26-35, 38-48, 50, 52-55, 57, 59-60	
4378	מוסדר	כל הגוש	2-6, 8-14, 16-21, 23-27, 32, 34, 36-54	
4380	מוסדר	כל הגוש	2-3, 6-14	
4446	מוסדר	כל הגוש	1-63	
4601	מוסדר	כל הגוש	2-16	
4777	מוסדר	כל הגוש	1-37	
4778	מוסדר	כל הגוש	1-62, 64-72	
5605	מוסדר	כל הגוש	1-42	
5606	מוסדר	כל הגוש	1-33	
5607	מוסדר	כל הגוש	1-2, 6, 11-51, 62-65	
5608	מוסדר	כל הגוש	1-37	
5609	מוסדר	כל הגוש	2-6, 9-38	
5610	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5612	מוסדר	כל הגוש	1-38	
5613	מוסדר	כל הגוש	1-14	
5614	מוסדר	כל הגוש	1-24	
5615	מוסדר	כל הגוש	1-28	
5618	מוסדר	כל הגוש	1-31	
5619	מוסדר	כל הגוש	1-18	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5620	מוסדר	כל הגוש	1	
5621	מוסדר	כל הגוש	1-34	
5622	מוסדר	כל הגוש	1-22	
5623	מוסדר	כל הגוש	1-43	
5624	מוסדר	כל הגוש	1-38	
5625	מוסדר	כל הגוש	1-23	
5626	מוסדר	כל הגוש	1-5	
5627	מוסדר	כל הגוש	1-67	
5628	מוסדר	כל הגוש	1-36	
5629	מוסדר	כל הגוש	1-19, 21-25	
5630	מוסדר	כל הגוש	1-41	
5638	מוסדר	כל הגוש	1-44	
5639	מוסדר	כל הגוש	1-30	
5729	מוסדר	כל הגוש	1-4, 6-15	
5730	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5791	מוסדר	כל הגוש	1-12	
5792	מוסדר	כל הגוש	1-16	
5793	מוסדר	כל הגוש	1-5	
5794	מוסדר	כל הגוש	1-3	
5795	מוסדר	כל הגוש	1-2	
5796	מוסדר	כל הגוש	1-16	
5797	מוסדר	כל הגוש	1	
5798	מוסדר	כל הגוש	1-10	
5799	מוסדר	כל הגוש	1-3, 5-8	
5800	מוסדר	כל הגוש	1-17	
5801	מוסדר	כל הגוש	2-38, 40, 42-43, 45-54, 56, 58, 61-125	
5802	מוסדר	כל הגוש	4-5, 8-22, 24, 26-29, 32-42, 61-66, 68-70, 72-84, 86-111	
5803	מוסדר	כל הגוש	4-5, 7-9, 11-13, 15-103	
5804	מוסדר	כל הגוש	2-82	
5805	מוסדר	כל הגוש	2-18, 20-88	
5806	מוסדר	כל הגוש	2-68, 70-171	
5807	מוסדר	כל הגוש	2-74	
5808	מוסדר	כל הגוש	2-13, 16-24, 26-69, 71, 73-89, 91-92	
5809	מוסדר	כל הגוש	3-51, 53-61	
5810	מוסדר	כל הגוש	2-58	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5821	מוסדר	כל הגוש	35-63, 69, 72-102, 104-105, 107, 109, 111, 114-141, 145-149, 152-167	
5822	מוסדר	כל הגוש	1-32	
5823	מוסדר	כל הגוש	1-50	
5824	מוסדר	כל הגוש	1-10	
5825	מוסדר	כל הגוש	1-41	
5826	מוסדר	כל הגוש	1-32	
5827	מוסדר	כל הגוש	1-32	
5829	מוסדר	כל הגוש	1-21	
5830	מוסדר	כל הגוש	1-7	
5831	מוסדר	כל הגוש	1-10	
5832	מוסדר	כל הגוש	1-7	
5834	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5835	מוסדר	כל הגוש	1-7	
5836	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5837	מוסדר	כל הגוש	1-75	
5846	מוסדר	כל הגוש	1-29	
5847	מוסדר	כל הגוש	1-13, 16-21, 23-24	
5848	מוסדר	כל הגוש	1-13	
5849	מוסדר	כל הגוש	1-13	
5850	מוסדר	כל הגוש	1-46	
5851	מוסדר	כל הגוש	1-22	
5852	מוסדר	כל הגוש	1-15	
5853	מוסדר	כל הגוש	1-16	
5854	מוסדר	כל הגוש	1-26	
5855	מוסדר	כל הגוש	1-17	
5856	מוסדר	כל הגוש	1-10	
5857	מוסדר	כל הגוש	1-9	
5858	מוסדר	כל הגוש	1-22	
5859	מוסדר	כל הגוש	1-33	
5860	מוסדר	כל הגוש	1-31	
5861	מוסדר	כל הגוש	1-11	
5862	מוסדר	כל הגוש	1-8	
5863	מוסדר	כל הגוש	1-9, 11-26, 28-29	
5864	מוסדר	כל הגוש	1-22	
5865	מוסדר	כל הגוש	1-18	
5866	מוסדר	כל הגוש	1-4	
5916	מוסדר	כל הגוש	1-64	
5932	מוסדר	כל הגוש	3-4, 8-13, 20-30, 35-60, 63-73	



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5936	מוסדר	כל הגוש	4-5, 8-10, 13-19, 21, 234	
5937	מוסדר	כל הגוש	4-32	
5992	מוסדר	כל הגוש	2-52	
7189	מוסדר	כל הגוש	2-86	
7190	מוסדר	כל הגוש	2-33, 35, 37-70, 72-73, 75, 77	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

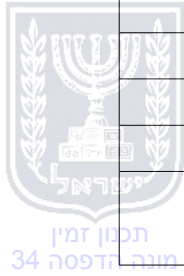
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר, חבל מודיעין, לוד, שדות דן



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
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית זו	כפיפות	תמא/23
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /א/1. הוראות תכנית תמא/37 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /א/1
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/4 /2
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/18. הוראות תכנית תתל/18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/18
29/12/2004		5354	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/3 /9. הוראות תכנית תתל/3 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/3 /9
22/03/2018	6374	7737	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/45 /א. הוראות תכנית תתל/45 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/45 /א
29/07/2019	13258	8361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/72 /ב. הוראות תכנית תתל/72 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/72 /ב
04/12/2002	672	5135	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/3 /6. הוראות תכנית תממ/3 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/3 /6 /ב



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 1000	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	1943		13/09/1973
לה/ 1000 / 43	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 ממשיכות לחול.	7318	8965	09/08/2016
מח/ 151	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 151. הוראות תכנית מח/ 151 תחולנה על תכנית זו.	5231	129	20/10/2003
מח/ 170	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 170. הוראות תכנית מח/ 170 תחולנה על תכנית זו.	5314	3408	14/07/2004
מח/ 209	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 209. הוראות תכנית מח/ 209 תחולנה על תכנית זו.	6052	1612	21/01/2010
מח/ 87	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 87. הוראות תכנית מח/ 87 תחולנה על תכנית זו.	4475	1170	09/01/1997
מח/ 153 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 153 / ב. הוראות תכנית מח/ 153 / ב תחולנה על תכנית זו.	5924	2623	03/03/2009

הערה לטבלה:

אין בתוכנית זו להקטין זכויות בנייה או לבטל תכליות שנקבעו בתוכניות תקפות. תכנית זו כפופה להוראות תכניות שטרם אושרו: תתל 101/א, תמא/ 47/א/1/3.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שראל וינקלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שראל וינקלר		1	1: 7500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	דו"ח שבי"צים	11: 07 20/05/2021	שראל וינקלר	20/05/2021	52		מנחה	מבנים ומוסדות ציבור
לא	נספח שטחי ציבור	14: 58 14/07/2021	שראל וינקלר	14/07/2021	1	1: 7500	מנחה	קומפילציה
לא	נספח תשתיות	14: 59 14/07/2021	שראל וינקלר	14/07/2021	1	1: 7500	מנחה	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר	15: 45 19/11/2019	שראל וינקלר	19/11/2019	1	1: 20000	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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	(1)	9	08-9771564		meyrav@ramla.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מבצע משה 9 רמלה.

1.8.2 יזם

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	שראל וינקלר		עיריית רמלה	רמלה	(1)		08-9771438		sarelw@ramla.muni.il

(1) כתובת : מבצע משה 9 רמלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מתחם המעי"ר	השטח הכלוא בין שלושת הרחובות דני מס, ויצמן והרצל.
צירי מתעי"ן	ציר הרק"ל - רחובות יהודה שטיין - ויצמן - הרצל - תל חי.
שימושים נלווים	שימושים נלווים מסחריים לשימוש באי המבנה הציבורי. כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, קיוסקים וכן מסחר ומשרדים התואמים את שימושו העיקרי תכנון זמין מונה הדפסה 34
תוכנית בינוי ופיתוח	תוכנית המציגה את פיתוח השטח, העמדת המבנים במגרש, עיצוב המבנים, כניסות, הסדרי תנועה וחניה, חזיתות עקרוניות וחתכים עקרוניים, מפלסים ופיתוח וכן שלביות הבניה במידת הצורך.

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**

קביעת ותוספת שימושים וזכויות בניה בשטח המיועד למבנים ומוסדות ציבור בכל מרחב התכנון המקומי רמלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) קביעת זכויות בניה ומספר קומות.

(ב) תוספת שימושים לצורכי ציבור ועירוב שימושים.

(ג) הוראות בניה.

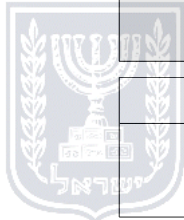
(ד) קביעת קווי בניין.

(ה) קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד ע"פ תכנית מאושרת	11,992,598.85	100
סה"כ	11,992,598.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	11,796,109.81	100
סה"כ	11,796,109.81	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>(א) מבנים ומוסדות ציבור :</p> <p>(1) השימושים המותרים יהיו חינוך, תרבות, קהילה, דת, רווחה ובריאות, ספורט ומשרדי הרשות העירונית..</p> <p>(2) שימושים נלווים : מסחר המשמש את היעוד העיקרי לרבות הסעדה.</p> <p>(3) שימושים במרתפים : חנויות המשרתות את השימושים המותרים, חניון ציבורי, חדרי בקרה ותפעול החניון, חדר שנאים, מתקנים הנדסיים, חדרים טכניים ושטחי אחסנה המשרתים את השימוש העיקרי העילי ומהווים חלק בלתי נפרד ממנו.</p> <p>הוראות בינוי :</p> <p>תותר בניה של מס מבנים במגרש .</p> <p>יותר שילוב של מספר שימושים בתחום המגרש ובמבנים בהתאם להנחיות כמפורט בסעיף 6.2 מרתפים בקונטור המבנה.</p> <p>הוראות בינוי לשימושים נלווים :</p> <p>תנאי למימוש זכויות הבניה יהיה מימוש בפועל של לפחות 50% מזכויות הבניה לצורכי ציבור שהתווספו בתכנית זו.</p> <p>שטחים אלה ימוקמו ככל האפשר בחזית לרחוב עם כניסה נפרדת שלא מתוך השימוש העיקרי.</p> <p>קוי בנין :</p> <p>(1) במגרשים בהם קבועים קוי בנין , קוי הבנין יהיו ע"פ תכנית תקפה.</p> <p>(2) במגרשים בהם לא קבועים קווי בנין מכוח תכניות תקפות :</p> <p>(א) קו הבנין הקדמי יהיה ע"פ תכנית מאושרת במגרשים גובלים או בהתאם למצוין ברוזטה של דרך קיימת.</p> <p>(ב) במקרים בהם הבינוי בפועל שונה מקוי הבנין ע"פ תכנית מאושרת, יקבע קו הבנין לפי הבניה בפועל.</p> <p>(ג) קו בנין צידי ואחורי -בהתאם לקבוע ע"פ תכנית מאושרת , במקרה שלא מפורטים קוי הבנין יהיו 3 מ'.</p> <p>(ד) הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספת למבנים קיימים ותוספת בניה במגרשים בנויים.</p> <p>(ה) במגרשים בהם מותר לבנות מספר מבנים במגרש , יותר קו בנין 0 ללא פתחים או קו בנין שלא יקטן מ- 5 מ' , בכפוף לאישור תכנית בינוי.</p> <p>הנחיות מיוחדות :</p> <p>התכנית אינה חלה על מתחם בתי הכלא איילון ומבנים לשימור</p> <p>(ב) שטח ציבורי פתוח :</p> <p>תכנית זו קובעת הנחיות בתחום שטחים ציבוריים פתוחים רק עבור התכניות המפורטות בתכנית בסעיף זה.</p> <p>(1) השימושים המותרים גינון, נטיעות, מזרקות, בריכות נוי, מתקני ספורט ומשחק, מגרשי ספורט ונופש, אזורי ישיבה, שבילי אופניים והולכי רגל, מצללות, מתקנים למי שתייה, גידור ותאורה, מקלטים ומחסות ציבוריים קיימים, תשתיות קוויות תת קרקעיות, שירותים ציבוריים,</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.1
<p>מתקנים הנדסיים וחדרי השנאה. שימושים נלווים: קיוסק, בית קפה, מסעדה. (2) בשטחים הציבוריים הפתוחים הבאים יותרו שימושים נלווים: א) פארק עירוני רמלה מאושר בתכנית מח/153/ב. ב) פארק שכונתי איינשטיין בקרית האומנים מאושר בתכנית גז/14/16. ג) פארק גולדה בשכונת אשכול מאושר בתכנית לה/147/ו. ד) פארק עירוני עופר בשכונת בן גוריון מאושר בתכנית לה/מק/200/3/2. בכפוף למסמך מדיניות למתחם בן גוריון באישור הועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות בינוי הבקשה לתוספת השימושים הנלווים תוגש לדיון בועדה המקומית על רקע תכנית בינוי ופיתוח של כל שטח השצ"פ. מיקום השטח המיועד לבינוי לא יפגע ברצף השטח הפתוח וימוקם ככל הניתן בקצה הגן. תוך מזעור הפגיעה בשטח הפתוח, ופתרונות נגישות וחניה מספקים בקרבת מקום.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות			קו בנין (מטר)	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי	קדמי	צידי
				עיקרי	שרות							
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	במגרשים ששטחם מתחת ל-5 דונם		200 (1)	50	80	60	5	3 (2)	(3)	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מבנים ומוסדות ציבור	מגרשים ששטחם מעל ל-5 דונם		300 (4)	70	80	60	8	3 (2)	5	(3)	(3)
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	שטח ציבורי פתוח	שמושים נלווים		(5)	(5)			1 (6)		4	4	(7) 4

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:

במגרש עד 5 דונם- הזכויות יחולו על אזורים המאופיינים בבניית צמודת קרקע.

במגרש גדול מ- 5 דונם- הזכויות יחולו גם באזור המעי"ר ולאורך צירי מתע"ן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יותרו שימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר למעט מוסדות חינוך בהם יותר 50 מ"ר. יאסר שימוש למסחר בבתי ספר יסודיים וגני ילדים.
- (2) המרתפים יבנו בקונטור המבנה.
- (3) ע"פ תכנית מאושרת.
- (4) יותרו שימושים נלווים בשטח שלא יעלה על 250 מ"ר למעט מוסדות חינוך בהם יותר 50 מ"ר. יאסר שימוש למסחר בבתי ספר יסודיים וגני ילדים.
- (5) יותר בינוי בשטח כולל עד 150 מ"ר עבור שימושים נלווים בשטחים ציבוריים פתוחים המפורטים בסעיף 4.1.1.ב.
- (6) גובה שלא יעלה על 6 מ'.
- (7) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

1. הכניסה למבנה תפנה ככל הניתן לכיוון הרחוב.
2. תותר הקמת מצללות, פרגולות, סוככים של קבע וכל קירוי אחר בשטח של עד חצי מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות המגרש. במוסדות ומבני חינוך תותר הצללה עד 70% מהשטח הלא מקורה במפלס הכניסה ועד גבולות החלקה.
- הקירוי המבוקש יהווה חלק מנספח הבינוי, הפיתוח ועיצוב אדריכלי אשר יהווה חלק מהיתרי הבניה.
3. גדרות- תותר הקמת גדרות במרווחים ובגבול המגרש באישור מהנדסת העיר.
4. ביתני שמירה- תותר הקמת ביתני שמירה ע"פ תוכנית הבינוי והפיתוח. ביתני השמירה יתוכננו כך שישולבו עם הבניין או הגדרות ותותר הקמתם בגבול המגרש בתנאי שיהוו חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
5. חצרות המבנים יפותחו כך שיוכלו לשמש את הציבור הרחב ויכללו ככל שניתן מתקני משחקים, מגרשי ספורט וכו', ויהיו נגישים גם בשעות ובימים שאין פעילות במבנים.



6.2

בינוי ו/או פיתוח

- 1) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה אישור תוכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
- 2) בקשה להיתר תכלול:
 - א. תמהיל השימושים ואופן השילוב ביניהם.
 - ב. העמדת מבנים.
 - ג. מיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה. ניתן יהיה לשנות את התכנון עם הגשת בקשה חדשה להיתר. הבקשה החדשה, תציג גם היא תכנון למיצוי אופטימאלי של זכויות הבניה.
 - ד. הפרדה פיסית בין השימושים השונים (במידה ותידרש).
 - ה. תקני חניה בהתאם לתמהיל השימושים.
 - ו. כניסות ויציאות לרכבים, העלאות והורדת נוסעים, פריקה וטעינה (במידה ויידרש), פינוי אשפה, רחבת כיבוי אש.
 - ז. במגרשים בנויים: התאמת חומרי גמר לקיים, פרטי תפר במקרה של חיבור בין מבנה חדש לקיים.
 - ח. הצגת פיתוח שטח
 - ט. תכנית גגות לרבות פירוט מתקנים טכניים וגינון.
 - י. הנחיות ואמצעים למניעה וצמצום מפגעי רעש.
 - יא. מיקום התשתיות בתת הקרקע.
- 3) ככל שתוגש בקשה בתחום חלקה שעליה חלים מגבלות בניה לעניין תשתיות יעשה תיאום מול הגורמים הרלוונטיים כתנאי להיתר בניה



6.3

חניה

פתרונות חניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.



6.4

איכות הסביבה

- אשפה:
- א. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.
 - ב. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרונות מעין אלו, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר.
 - ג. ביתני אשפה בחזית המגרש, במרווחים, יהיו מקורים ובגובה שאינו עולה על גובה הגדר.

<p>6.5 בניה ירוקה</p> <p>בקשה להיתר בניה מתוקף תוכנית זו תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצ"ב ע"פ ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 שימור</p> <p>תוכנית זו לא תחול על:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבנים שיועדו לשימור בתוכניות מאושרות. 2. מבנים שחלים עליו תנאים שנקבעו לשימור על פי סעיף 78 לחוק, במועד הפקדתה של תוכנית זו. 3. מבנה שהוגדר לשימור בהחלטת וועדת השימור ברמלה או נכלל ברשימת האתרים לשימור של ועדת השימור בהתאם להוראות התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. 4. במבנים ומוסדות ציבור בעלי ערך אדריכלי או היסטורי שלא הוכרזו לשימור בתכנית או ברשימת השימור העירונית, הוועדה המקומית תתיר בניה מכוח תוכנית זו אם שוכנעה שתוספת הבנייה לא תפגע בערכים האדריכליים וההיסטוריים של המבנה. 	<p>6.6</p>
<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>בהתאם לתמ"א/1- ניהול מי הנגר העילי ככלל יועברו לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. כל תכנית מעל 5 דונם נדרשת בהגשת נספח ניהול נגר, אמצעי ניהול הנגר יקבעו בהתאם להמלצות הנספח ויוטמעו במסמכי התכנית.</p> <p>במגרשים ששטחם מדונם עד 5 דונם מחויבת בניהול יעד נגר. תמהיל אמצעי ניהול הנגר ייקבע תוך התחשבות בהיבטים הידרולוגיים, גאולוגיים, טופוגרפיים ומאפיינים מקומיים. הצגת ופרוט האמצעים יהיה במסגרת היתר בניה.</p> <p>ככלל, במגרשים המבונים, יש להותיר לפחות 15% משטח המגרש תכסית פנויה לחלחול.</p>	<p>6.7</p>
<p>6.8 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>בתאי שטח בהם קיימים עצים בוגרים יערך סקר עצים.</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. על חלק מתחום התוכניות חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. 2. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות שדות התעופה. 	<p>6.9</p>
<p>6.10 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית ע"פ סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. שטחים ציבוריים שאינם בבעלות הרשות המקומית ו/או לא הופקעו ו/או נרשמו על שמה של הרשות המקומית אך הינם מקרקעי ישראל ובעלות מדינת ישראל ונרשמה הערה לטובת מדינת ישראל בגין ניהולם, יוחכרו על ידי רשות מקרקעי למדינת ישראל ו/או לרשות המקומית בהתאם לתנאים הנהוגים ברשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>6.10</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.11</p>
<p>1. כתנאי להיתר בניה בתחום התוכנית, תוגש לאישור הוועדה המקומית תוכנית בינוי ופיתוח למגרש מבקש ההיתר, שתתייחס בין היתר לתמהיל השימושים, לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולמבני ציבור הקיימים במגרש או בסמיכות לו ותתייחס לאופן פריסת השטחים הפתוחים לרווחת משתמשי המבנה. התכנית תכלול את פיתוח השטח. בתכנית יוצגו ויפורטו אמצעי ניהול הנגר, וכן שלביות הבניה ובהתאם למפורט בסעיף 6.2.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה בחינת פתרונות תחבורתיים בתיאום עם מחלקת התנועה בעירייה.</p> <p>3. כל היתר בסמוך לרצועת המתע"ן, הרק"ל או המטרו נדרש לאישור נת"ע או הגורם המוסמך מטעם משרד התחבורה.</p> <p>4. תנאי להגשת בקשה להיתר לשימושים של חינוך או קהילה הגובלים לדרך ארצית מס' 431,40,44 ומסילת רכבת- קבלת התייחסות היחידה הסביבתית.</p> <p>5. היתר הבניה יכלול הנחיות ואמצעים למניעה וצמצום מפגעי רעש.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה למבנה טרנספורמציה יהיה אישור היחידה הסביבתית.</p> <p>7. תנאי להיתר בניה בתכנית עד 5 דונם הגשת ניהול יעד נגר ובתכניות מעל 5 דונם נספח ניהול נגר שיאושר במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>8. תנאי להיתר בניה במגרשים שיש בהם עצים עתיקים הכנת סקר ואישור פקיד היערות.</p> <p>9. תאום עם משרד הבטחון במגרשים המיועדים למוסדות חינוך הגובלים במחנה צבאי.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.12</p>
<p>א) קווי בניין לדרכים ארציות ומסילות, יהיו ע"פ תמ"א/3 ותמ"א/23 או ע"פ תוכנית תקפה. מגרשים הנמצאים בתחום מגבלות הבניה לאורך דרכים ארציות ומסילות יתבקשו להחיל את מדיניות התוכנית על שטחים אלו בתחום מגבלות הבניה וידרשו לתוכנית מפורטת שתובא לאישור הוועדה להקלות מתוכניות לתשתיות תחבורה.</p> <p>ב) תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/הרשאות: טרם כניסה לעבודות בהיתר או בפטור מהיתר, יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה והחלוקה לגז טבעי, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.13</p>
<p>ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 מ"ק עודפי עפר, 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 ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.14</p>
<p>ניתן להשלים את הבניה במבנים קיימים, ע"פ הזכויות וההוראות המפורטות בתוכנית זו, בהתאם לאישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.2.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.15</p>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34