

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לה/מק/16/14/3

משרד הפנים
מחוז מרכז

14.12.2009

נתקבל

בית כנסת ברחוב עוזי חיטמן-החלפת שטחים

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמלה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת, איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התפוקה:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה אישור תכנית מס' לה/מק/16/14/3 חועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 2009007 ביום 28.10.09</p> <p>אדר' יצחק מחדש-תנין מנהיגת יו"ר רמלה</p> <p>יו"ר חועדה</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת התכנית היא-החלפת שטחים בתכנית מפורטת מס' גז/16/14 לצורך בניית בית כנסת ברחוב עוזי חיטמן. החלפה בין חלקה מס' 84 בגוש 5933 אשר על פי תכנית מאושרת מס' גז/16/14 יעודה הוא לשטח ציבורי פתוח לבין חלקה 78 בגוש 5933 אשר על פי תכנית מאושרת מס' גז/16/14 יעודה הוא לבניני ציבור. התכנית מציעה החלפת השטחים ללא שינוי השטח של כל יעוד בהתאם לסעיפים 62א. (א) (1) בחוק התכנון והבניה .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

החלפת שטחים בתכנית גז/16/14- בית כנסת
ברחוב עוזי חיטמן

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

לה/מק/16/3

מספר התוכנית

2.597 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

4 מספר מהדורה בשלב

17.11.09 תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

ועדה מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א(א) סעיף קטן 1

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

סוג איחוד

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל
תחום התוכנית

וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמלה

188010 קואורדינטה X
647325 קואורדינטה Y

מצפון-רחי עוזי חיטמן,
מדרום-רחי עופרה חזה
ממערב-חלקות 66,77

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית רמלה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמלה

שכונה מצליח
רחוב עוזי חיטמן
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5933	מוסדר	חלק מהגוש	78, 84	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
3.10.2002	מסי י.פ. 5117	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית גז/16/14 ממשיכות לחול	כפיפות	גז/16/14

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רחל אלדן	17.11.09		18		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רחל אלדן	17.11.09	1		1:500	מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

החלפת שטחים לצרכי ציבור- בית כנסת ברח' עוזי חיטמן, לפי סעיף 62א. (א) סעיף קטן (1) בחוק התכנון והבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

איחוד וחלוקה בהסכמה החלפת שטחים ברח' עוזי חיטמן לצרכי ציבור שב"צ ושצ"פ ללא שינוי מהמופיע בתכנית המאושרת מס' גז/14/16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.597 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		457	+2.0	455	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור
		2,140	+4.0	2,136	מ"ר	ש.צ.פ.

הערה: ההבדל בין סה"כ השטח במצב המוצע נובע מהבדל בין השטח המצויין בתכנית המאושרת גז/14/16 לבין השטח הרשום לפי גוש 5933 חלקות 78, 84

5. טבלת זכויות והוראות בנייה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	מספר מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)					גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד	
								שטחי שירות (%)	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות				
3 מ'	3 מ'	3 מ'	3 מ'	0									420	1	מבנים (מוסדות ציבור)	
אחרוי	צדדי- מזרחי	צדדי- מערבי	קדמי	מותחם לפניסה הקובעת	מעל לפניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכסיית משטח תא השטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי שירות (%)	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	שטחי שירות	

על פי תכנית מאושרת נו/16/14

18/11/2009

עמוד 10 מתוך 18

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 על פי התכנית המאושרת החלה במקום מסי גז/14/16

6.2 מיקלוט
 יתוכנן על פי הוראות פיקוד העורף

6.3 חניה
 החניה תתוכנן בכפוף לתקנות התכנון והבניה בעת הוצאת ההיתר

6.4 היטל השבחה
 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5 הפקעות לצרכי ציבור
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית-10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
				וועדה מקומית-רמלה	
				וועדה מקומית-רמלה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				עיריית רמלה	בעלי עניין בקרקע
			07463753/9	רחל אלדן	עורך התכנית

רחל אלדן - אדריכלית
 רחל אלדן - אדריכלית
 ט"ו תמוז ה'תש"ט
 19.11.09
 03-5274515

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן √ במקום המתאים.
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס. שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
√		האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
√		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>תכנית בינוי</u>		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית (1)
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת ⁽²⁾ .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	8.2	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
	• בתי קברות			
	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?			
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית		
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע		
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון? במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון? האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והכניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי מינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה רחל אלדן (שם), מספר זהות 07463753/9

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/מק/3/14/16 ששמה החלפת שטחים בתכנית גז/14/16 – בית כנסת ברחוב עוזי חיטמן
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 10239.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
 - ב. _____
 - ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

רחל אלדן - אדריכלית
רח' זרובל 16 - רמת-השרון
ט"ל: 03-5471496
פקס: 03-5471495

חתימת המצהיר

19.11.09

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____,

מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

_____ חתימת המצהיר

_____ תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: 14/16/גז

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 30/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אהרון קניגל
מהנדס-מודד מוסמך רשיון 535
ת.ד. 7014 ראשון לציון 75710
פ.ד. 03-9314395

535
מספר רשיון

אהרון קניגל
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 30/11/09 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אהרון קניגל
מהנדס-מודד מוסמך רשיון 535
ת.ד. 7014 ראשון לציון 75710
פ.ד. 03-9314395

535
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פבטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 30/11/09 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

אהרון קניגל
מהנדס-מודד מוסמך רשיון 535
ת.ד. 7014 ראשון לציון 75710
פ.ד. 03-9314395

535
מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק				
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה. התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת חלה. התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת חלה. התוספת אינה חלה.			

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.