

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>הוראות התוכנית</b>	משרד הפנים מחוז מרכז 7.02.2011 נזקבל תיק מס'
תוכנית מס' לה/מק/16/15	
מצליח רמלה - מבנן אלון	

2907  
 עיריית רמלה - אנף התנדסח  
 2011-12-20  
 מח' בנין עיר  
 נזקבל ע"י:

מחוז: מרכז  
 מרחב תכנון מקומי: רמלה  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה          אישור תכנית מס' לה/מק/16/15          הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית          בשיבת מס' 109/11 ביום 20.12.2011          מחנדס העיר      יו"ר הועדה</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו מאחדת את המגרשים 300 ו-302 שבתכנית מס' גז/15/16 מבלי לשנות את זכויות הבניה, כדי לאפשר את חלוקתן מחדש בין ארבעת הבניינים. כמו כן מוצעים העברת שטחי שירות תת קרקעיים אל הקומות שמעל הקרקע וביטול החניה המקורה בשיעור של 30% משטח המגרש כמצוין בתכנית מס' גז/15/16, השטח הפתוח לרווחת הדיירים יועבר מגג החניה למפלס הקרקע.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מצליח רמלה – מבנן אלון	שם התכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
לה/מק/16/15	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
10.851 ד'		1.3 מהדורות	
• מתן תוקף	שלב		
1	מספר מהדורה בשלב		
24.12.10	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62 א(א) סעיף קטן 5.1	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמלה
		קואורדינטה X	188,050
		קואורדינטה Y	647,025
1.5.2	תיאור מקום	מצליח רמלה - בין הכבישים 431 ו-40	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמלה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות מצליח, רמלה
		יישוב	
		שכונה	
		רחוב	שושנה דמארי
		מספר בית	
1.5.5	גושים וחלקות בתוכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
• 5937	• מוסדר	• חלק מהגוש	• 14, 12	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש	מספר גוש ישן
		5937 (חלק)	4156 (חלק)

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
		15/16/ז	302, 300

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/05/2003	5190	הוראות התכנית המאושרות חלות, מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	• כפיפות	15/16/ז
23/08/2006	5568	הוראות התכנית המאושרות חלות, מלבד השינויים המוצעים בתכנית זו.	• כפיפות	ז/מק/15/16א

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	י.ברכה- מ.שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24.12.10	1		1:500	• מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מקומית	י.ברכה- מ.שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	24.12.10		15		• מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ayl@bezeqint.net	04-6590947		04-6590947	שפרינצק 7 עפולה	512879172	י.א. אלון בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Ayl@bezeqint.net	04-6590947		04-6590947	שפרינצק 7 עפולה	512879172	י.א. אלון בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
							מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	brasha@smile.net.il	03-6203438		03-5261700	דרייטוב 5 ת"א	512292615	יברכה- משרת אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ				
	medva@medva.co.il	03-6487272		03-6485999	הברזל 3 ת"א		מד"א מדידות ותנדסה בע"מ				

**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**

איחוד מגרשים, קביעת קירוי חלקי קל של החניה והעברת שטחי שירות תת קרקעיים לקומות שמעל לקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- איחוד מגרשים 300 ו- 302.
- יבוטל קרוי החניה (אשר נקבע בתכנית מאושרת) ובמקומו יהיה קירוי חלקי קל של החניה ב- 2 שורות החניה שבמרכז המגרש המאוחד.
- תתאפשר העברת שטחי שירות בשטח כולל של 1700 מ"ר, מהקומה שמתחת לקרקע אל הקומות שמעל הקרקע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	10.851
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		20,000		20,000	מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	
					מ"ר	מגורים
					מס' יח"ד	מיוחד
		500		500	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	101	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	א.
חניה	ב.
מסחר	ג.
הוראות	4.1.2
הוראות פיתוח	א.
<ul style="list-style-type: none"> <li>יבוטל קירוי חניה (הקבוע בתכנית מאושרת) ובמקומו יהיה קירוי חלקי של החניה בשתי שורות שבמרכז המגרש המאוחד.</li> <li>תובטח תכסית פנויה מבינוי ומחניה בהיקף של 30% מהמגרש, שתאפשר חלחול מי הנגר ויבוצע בה גינון לרווחת הדיירים.</li> </ul>	
הוראות בינוי	ב.
<ul style="list-style-type: none"> <li>תתאפשר העברת שטחי שירות בשטח כולל של 1700 מ"ר, מהקומה שמתחת לקרקע אל הקומות שמעל הקרקע.</li> <li>שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ-80 מ"ר.</li> </ul>	



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צנדי- שמאלי	צנדי- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הקובעה							מעל לתחנת הקובעה	מתחת לתחנת הקובעה			
ללא שינוי מתכנית מאושרת	ללא שינוי מתכנית מאושרת	ללא שינוי מתכנית מאושרת	128	* ללא שינוי מתכנית מאושרת		10,851	101	מגורים ב'							

\* תתאפשר העברת שטחי שירות כולל של 1700 מ"ר, מהקומה שמתחת לקרקע אל הקומות שמעל לקרקע.

**6. הוראות נוספות****6.1 היטל השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

**6.2 תנאים למתן היתר**

ללא שינוי מתכניות מאושרות.

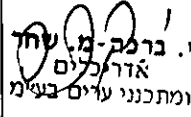
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

ללא שינוי מתכניות מאושרות.

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם האגוד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<del>י.א. אלון בע"מ ת.פ. 512879172</del>	<del>י.א. אלון בע"מ</del>	<del>ח.פ. 512879172</del>		מגיש התוכנית
	<del>י.א. אלון בע"מ ת.פ. 512879172</del>	<del>י.א. אלון בע"מ</del>	<del>ח.פ. 512879172</del>		יזם בפועל (אם רלבנטי)
		מנהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
23/12/10	 י. ברק-מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	י. ברכה מ. שחר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	ח.פ. 512292615		עורך התכנית

### 13. 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 וכ"ו?		
		אם כן, פרט:		
	✓	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 <sup>(1)</sup>
	✓	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 וחתימת <sup>(2)</sup>	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	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		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?		
		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	איחוד וחלוקה (4)
		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)	פרק 12	
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 לתסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית 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 במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

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

<b>תצהירים</b>
----------------

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

אני החתום מטה ישראל ברכה (שם), מספר זהות 10761377, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/מק/16/15 ששמה מצליח רמלה – מבנו אלון (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים, מספר רשיון 9123.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א.

---

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.

י. ברכה מ. שחר  
אדריכלים  
ומתכנני ערים בע"מ

חתימת המצהיר

23/12/10  
תאריך

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------


מספר התוכנית: לה/מק/1/15/16

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 21.12.10 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999

תאריך חתימה



מספר רשיון

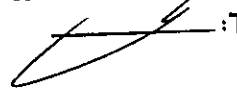
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 21.12.10 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מדבא מדידות והנדסה בע"מ  
אריה פישמן, מודד מוסמך (368)  
הברזל 3 ת"א, טל: 03-6485999

תאריך חתימה



מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך \_\_\_\_\_ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

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.