

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רמלה - התכנון
מח' תכנון עיר

04-08-2016

הוראות התוכנית

התקבל ע"י

תוכנית מס' לה/8/14/16

שם תוכנית: מצליח צפון: שינוי ייעוד

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 8/14/16/20
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 8/14/16/20
התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
התכנית נקבעה טענה אישור ש

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמלה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון
מחוז מרכז

הפקדה

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
רמלה

אינג' ז'אנה סלומינסקי
סגן מהנדס העיר
אגף הנדסה, עיריית רמלה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמלה
05-10-2016

נבדק וניתן לאישור

32-712
החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
אד"ר דניאלה פוסק
מתכנת מחוז מרכז
תאריך 8/14/16

דברי הסבר לתוכנית

שינוי ייעוד ממגורים לשצ"פ, משב"צ למגורים, משב"צ לשצ"פ ולמגורים
ומשצ"פ לשב"צ ללא שינוי סה"כ בשטחים בכל ייעוד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מצליח צפון: שינוי ייעוד
-----------------------------	------------	-------------------------

0117 23.393

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות שלב אישור

2 מספר מהדורה בשלב

**תאריך עדכון
המהדורה**

תוכנית מפורטת

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

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

62 לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**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	187850
	קואורדינטה Y	647300

1.5.2 תיאור מקום שכונה מצליח צפון

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמלה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	רמלה
	יישוב	רמלה
	שכונה	מצליח צפון
	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5932	מוסדר	חלק מהגוש ש	20,21,29,41,43,44,48,51,55	
5933	מוסדר	חלק מהגוש ש	79,84,95	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/16/גז	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית המאושרת רק בהיבטים שמצוין והיא אינה משנה את שאר הוראותיה.	5117	3.10.2002

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה	פרננדו צודיקר	26.01.2016		14		מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה	פרננדו צודיקר	19.01.2016	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה	פרננדו צודיקר	26.01.2016	1		1:500	מחייב	נספח בינוי ותנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לתוכנית, 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											
דוא"ל	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	מספר רישון	מספר זהות
גוש/ חקלאי	5932 - 20,21,29,41,43,44,48,51,55,79,84,95 - 5933			08-9771777	שמשון הגיבור 1 רמלה	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	שם תאגיד / שם	מספר רישון	מספר זהות

יזם בפועל 1.8.2											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			08-9771777	רחוב ויצמן 1		עיריית רמלה					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר		
	03-7632132		03-7632222	דרך מנחם בגין 125 תל אביב		רשות מקומית ישראל				בבעלות מדינה	
			08-9771777	ויצמן 1 רמלה		עיריית רמלה				בבעלות רשות מקומית	

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												1.8.4
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי	
zudiker@zahav.net.il	03-5526960	054-4768870	03-5526960	משה דיין 60 חולון			13795	12897781	פרננדו צודיקר	אדריכל	עורך ראשי	
llmoded@inter.net.il	077-4959820	052-2959820	03-9310021	פרישמן 1 פתח תקווה			832		לאוניד לייפמן	מודד	מודד	

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
לא רלוונטי	

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**

שינוי ייעוד ממגורים לשצי"פ, משבי"צ למגורים, משבי"צ לשצי"פ ולמגורים ומשצי"פ לשבי"צ ללא שינוי סה"כ בשטחים בכל ייעוד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי במיקום שטחים למבני ציבור, מגורים ושטחים ציבוריים פתוחים ללא שינוי ביחס בין שטחי ייעודי הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 23.393

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית (מ"ר)		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר (מ"ר)	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1020		-	1020	מ"ר	מגורים
	6			6	מסי יחיד	
					מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יחיד	
	227.5		-	227.5	מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
	2113.6		-	2113.6	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 85, גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	תאי שטח	יעוד
			2041,2042,79	מגורים ב'
			2001	מבנים ומוסדות ציבור
			20,21,29,43,2002,84,48	ש.צ.פ.
			55,95	דרך
			44	מסחר

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		מ"ר		יעוד	
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר	יעוד
6.96	1629	מגורים ב' מבנים ומוסדות ציבור	7.06	1652	7.06	1652	מגורים ב' מוסד ציבורי
11.29	2642		11.20	2619		2619	
21.97	5139	ש.צ.פ.	21.97	5139	21.97	5139	ש.צ.פ.
57.82	13527	דרך	57.82	13527	57.82	13527	דרך
1.95	456	מסחר	1.95	456	1.95	456	מסחר

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	4.1
4.1.1	שימושים	4.1.1
1	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	1
2		2
4.1.2	הוראות	4.1.2
1	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	1
2		2

4.2	מסחר	4.2
4.2.1	שימושים	4.2.1
3	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	3
4		4
4.2.2	הוראות	4.2.2
3	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	3
4		4

4.3	שצ"פ	4.3
4.3.1	שימושים	4.3.1
5	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	5
6		6
4.3.2	הוראות	4.3.2
5	בהתאם לתכנית מאושרת גז/14/16	5
6		6

4.4	דרכים	4.4
-----	-------	-----

שימושים	4.4.1
בחתום לתכנית מאושרת גז/14/16	.7
	.8
הוראות	4.4.2
בחתום לתכנית מאושרת גז/14/16	.7
	.8

שב"צ	4.5
שימושים	4.5.1
בחתום לתכנית מאושרת גז/14/16	.9
	.10
הוראות	4.5.2
בחתום לתכנית מאושרת גז/14/16	.9
	.10

5. טבלת זכויות והראות בניה – מצב מוצע

קוד בניה (מסר)	קוד צידי- מערבי	קוד צידי- מזרחי	קודי קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכני (מ"ר) (%)	צפיפות (יח"ד/דונם)	מספר יח"ד	אחוזי מכלול (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מזרחי/מערבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לבניסה	מעל לבניסה							שטחי שדות	עיקרי שדות	עיקרי שדות	מפלס לבניסה			
3	3	3	3		3				--		2774.1	264.2	--		2113.6	2642	2001	מבנים ומוסדות ציבור
	8	3	3		2	2			2		500	140	--		340	624	79	
5	3	3	3		2	2			2		500	140	--		340	503	2041	מגורים ב'
5	3	3	3		2	2			2		500	140	--		340	502	2042	
3	3	3	0		2				--		318.5	45.5	--		227.5	456	44	מסחר

6. הוראות נוספות**6.1. רישום שטחים ציבורים :**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.
מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחזרו לרשות המקומית ע"י רמ"י

6.2. ההוראות חלות עפ"י תוכנית מאושרת גז/14/16 :

כל הוראות התכנית התקפה גז/14/16 ימשיכו לחול גם בתכנית זו למעט סעיף 2.8 א - "החניה המקורה תורחק לפחות 6 מטרים מהגבול הקדמי של המגרש" שאינו חל בתכנית זו

6.4. תנאי למתן היתר

תאום תשתיות עם משרד השיכון בהתאם לקבוע בתכנית גז/14/16 ובהתאם לסעיף 6.2.

6.5. ניהול מי נגר תמ"א 4/ב/34

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, כך שתובטח קליטת מי נגר עילי וחלחול תת קרקעי בתחום המגרש.
השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים- חצץ/חלוקים.

6.6. פסולת

תנאי למתן היתר בנייה הינו התחייבות היזם לכך שפסולת הבניין ועדפי העפר יפזרו לאתר מסודר ומורשה על פי חוק.

7. ביצוע התוכנית**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

7.2. מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה

תאריך מלה 29.8.16 מספר תאגיד:	חתימה: סגן מנהלס המויר אגף הנדסה, עיריית רמלה	שם: הוועדה לתכנון ובניה רמלה תאגיד/שם רשות מקומית:	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה: 13785	שם: פרנדו צודיקר תאגיד:	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית רמלה תאגיד:	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: רשות מקרקעי ישראל תאגיד:	בעל עניין בקרע
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: עיריית רמלה תאגיד:	בעל עניין בקרע

אין לה התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות
התכנון המוסמכות. חתימתו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה שום הסכמה
לשמש התכנית על-ידי חיוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח
והותר עמנו הסכם מוסכם בגין ואין חתימתו זו באה במקום הסכמת
כל בעל זכות בשטח תהדון וזו כל רשות מוסמכת, למי כל הוצח וייעץ כל דין.
לשם חסר ספק מוצהר בה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח
הכלול בתכנית, אין בהתייחסותנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם
כאמור וזו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו עיי מי שרכש מאתנו
על פיו זכויות כלשהן בשטח, וזו על כל זכות אחרת השמשה לנו מכה הסכם
כאמור וייעץ כל דין, שכן התייחסנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא
תקפה ל- 30 ימים מתאריך חתימתה.
רשות מקרקעי ישראל
מרחב עסקי מרכז
תאריך: 49-09-2016

דוד אמגדי
אדריכל מרחב עסקי מרכז
רשות מקרקעי ישראל