

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

402222  
עיריית רמלה - אגף הנדסה  
25-01-2015  
תכלית מק"מ 415-0130922  
נתקבל



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

עיריית רמלה - הנדסה  
מח' תכנון עיר  
29-01-2015  
התקבל ע"י

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
19-03-2015  
נתקבל  
תיק מס'

סביוני רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

ועדה מקומית לתכנון ובנייה  
רמלה

אישור תכנית מס' 415-0130922

הועדה המסומית החליטה לאשר את התוכנית

בשיבה מס' 114/14

יו"ר הועדה

מהנדס הועדה

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## דברי הסבר לתכנית

שינוי בינוי למגרש 145/2 בתכנית מאושרת לה/מק/1000/17/6.

העמדה שונה של שלושה בניינים במגרש במקום ארבעה, תוך הקטנת תכסית, הוספת קומות מ-14 קומות ל-23 קומות, הוספת יחידות דיור מ-232 יחידות ל-264 יחידות.



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**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

סביוני רמלה

שם התכנית

1:1 שם התכנית  
ומספר התכנית

415-0130922

מספר התכנית

1:2 שטח התכנית

8.499 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1:3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1:4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי רמלה

קואורדינטה X 186491

קואורדינטה Y 649454

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונת נוה דוד, רחוב משה דיין 2.



**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

רמלה - חלק מתחום הרשות

נפה רמלה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		דיין משה	רמלה

שכונה נוה דוד

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4349	מוסדר	חלק		267

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**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4 ✓
25/05/1997	3620	4525	על תחום התכנית חלות הגבלות בנייה ושימושי קרקע בגין בטיחות הטיסה לרבות הגבלות בנייה לגובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.	כפיפות	תמא/ 4 / 2 ✓
18/03/2010	2328	6071	כל ההוראות בתכנית המאושרת לה/מק/ 6/17/1000 יישארו בתוקפן מלבד המוצע בתכנית זו.	שינוי	לה/ מק/ 1000 /17 / 6 ✓
15/04/1992	2881	3995	כל ההוראות בתכנית המאושרת לה/במ/ 1/17/1000 יישארו בתוקפן מלבד המוצע בתכנית לה/מק/6/17/1000.	כפיפות	לה/ במ/ 1000 /17 / 1 / א ✓
06/08/2003	3708	5213	כל ההוראות בתכנית המאושרת לה/במ/ 1/17/1000 יישארו בתוקפן מלבד המוצע בתכנית לה/מק/6/17/1000.	כפיפות	לה/ במ/ 1000 /17 / 1 / ב ✓



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דוראל שרל				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דוראל שרל			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	02/04/2014	דוראל שרל		03/12/2014		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	02/04/2014	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ		03/12/2014		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 500	1	19/11/2009	שרל דוראל	הועדה המקומית	09/11/2014		לא



תכנון זמין מונה הדפסה 19

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 19

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עזרא חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il
	שלמה חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il



תקנון זמין  
הדפסה 19

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עזרא חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il
שלמה חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il



תקנון זמין  
מונה הדפסה 19

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ממ"י		ממ"י	ירושלים	שמאי	6	03-7632222		pniot@mami.gov.il
חוכר	עזרא חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il
חוכר	שלמה חממי		"הפרדס הזעיר"	ראשון לציון	המגילה	30	03-9536104	03-9527217	hamamihe@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	דוראל שרל	11189		תל אביב- יפו	ויתקין	24	03-5463566	036051415	charles@dore il.co.il
מהנדסת תנועה	יועץ תחבורה	אריאלה אושפיז	19917	אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	159	03-6959771	03-6958427	main@ar- dan.co.il
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552		ראשון לציון	רוטשילד	102	03-9654095	03-96540957	mazor@mazo r-sur.co.il



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 והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

שינוי בינוי במגרש 145 בתכנית לה/מק/17/1000/6 "סביוני רמלה".

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. העמדה שונה של שלושה בניינים במגרש במקום ארבעה תוך הקטנת תכסית.
- ב. תוספת קומות לשלושה בניינים, מ-14 קומות ל-23 קומות.
- ג. תוספת יחידות דיור מ-232 יחידות ל-264 יחידות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 8.499



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	264	264	+32	232	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	24,360	24,360		24,360	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה האמור בטבלה 5.

נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	145B



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ג'	145B

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	8,499	100
סה"כ	8,499	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	8,518.8	100
סה"כ	8,518.8	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים יתר ההוראות בהתאם לתכנית מאושרת לה/מק/6/17/1000.
4.1.2	הוראות
א	גובה מבנים /או בטיחות טיסה סימון מהתשריט: מבנה מוצע 90 מ'
ב	קווי בנין סימון מהתשריט: מבנה מוצע קדמי - 5 מ' אחורי - 5 מ' צידי ימני - 5 מ' צידי שמאלי - 5 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
5	5	5	5	23	90 (1)	264	7668	4640	24360	8499	145B	מגורים ג'	מגורים ג'	

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) גובה המבנה כפוף לגובה הקבוע בתמ"א 2/4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

**6. הוראות נוספות**

**6.1 ניהול מי נגר**

שימור וניצול מי נגר עליון: יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל בהתאם להוראות תמ"א 4/ב/34 בעניין תכניות באזור רגישות א'.

**6.2 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 - נמל התעופה בן גוריון:

1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה.
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
4. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

- 6.2.1. אישור רתי"א לעניין הגובה המירבי המותר לבנייה, לרבות עבור מנופים ועגורנים בתקופת הבנייה, כך שלא יחרגו מהגובה וקבוע בתמ"א 2/4.
- 6.2.2. אישור מחלקת התברואה לעניין סידורי אחסון האשפה.

**6.4 דרכים**

יש לתאם דרכי כניסה ויציאה מהחניה במתחם עם תכנון הדרך הגובלת ממערב בהתאם ומאושרת בלה/מק/7/130

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19




תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: עזרא חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	מגיש התכנית
	שם: שלמה חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	מגיש התכנית
	שם: עזרא חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	יזם
	שם: שלמה חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	יזם
 תכנון זמין מונה הדפסה 19	שם: ממ"י שם ומספר תאגיד: ממ"י 500101761	סוג: בבעלות מדינה חתימה:	בעל עניין בקרקע
	שם: עזרא חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: חוכר תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	בעל עניין בקרקע
	שם: שלמה חממי שם ומספר תאגיד: "הפרדס הזעיר" 540053519	סוג: חוכר תאריך: 29/12/14 חתימת הפרדס הזעיר שותפות לעבוד פרדסים, מנונים ונידולי שדה.	בעל עניין בקרקע
	שם: דוראל שרל שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי תאריך: 18.1.15 חתימה:	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מהאבות עם ושוות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לעיני תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש תוכנית על-ידי הוועים או כל אדם אחר, אין בה די בהקנה כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח הונגינו כל עוד לא הוקצה השטח ונחננו עמנו הסכם מוגנים בגינו ואין חוזמתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין.

למען השיר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ניוור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על שנו זכויות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבט רשנים כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו הינה אך ורק מניקודת מבט תכנונית, היא תופה ל- 30 חושים מתאריך החתימה.

21-01-2015

רשות מקרקעי ישראל  
 מרחב עסקי מרכז  
 תאריך:

ד"ר אמונת  
 אדריכל מרחב עסקי מרכז  
 רשות מקרקעי ישראל



תכנון זמין  
 מונה הדפסה 19