

1

4096420-1

תכנית מס' לה/1/292



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

עיריית רמלה - היד	הוראות התוכנית
עיריית רמלה - הנדסה	
מחוז מרכז - 5	תוכנית מס' לה/1/292
5	
	שם תוכנית: מבני ציבור ג'ואריש-רמלה

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמלה

סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

אישורים

3 חלוק
28 14

מתן תוקף	הפקדה
נבדק וניתן לאשר חלטות הוועדה המחוזית/משנה מיום: 12.7.15 מינהל התכנון - מחוז מרכז אד"ר דניאלה מוסק מתכנתת מחוז מרכז תאריך: 28/7/16	מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' לה/1/292 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה ביום 12.7.15 לאשר את תכנית ☒ התכנית לא נקבעה טענה אישור ☐ התכנית נקבעה טענה אישור מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

שינוי ייעוד בתכנית מפורטת מס' לה/1/292 לצורך בניית מבני ציבור הדרושים לתושבים, ע"י החלפת ייעוד אשר על פי תכנית מאושרת לה/1/292 ייעודם למגורים א', לשטח למבני ציבור. שינוי מיקום, גודל מגרש וזכויות בניה לשטח מסחרי. שינוי ייעוד שבילים משולבים לשטח ציבורי פתוח ושינוי ייעוד שטח מגורים א' לשטח ציבורי פתוח. שינוי זכויות בניה. שינוי בהתוויית המגרשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית

מבני ציבור ג'ואריש-רמלה

שם התוכנית

מספר התוכנית לה/1/292

1.2 שטח התוכנית

18.243 דונם

1.3 מהדורות

שלב

מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 6.1.16

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית

סוג התוכנית

תכנית מתאר מקומית

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

כן

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

לא רלוונטי

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רמלה
- קואורדינטה X 185750
- קואורדינטה Y 647800
- 1.5.2 תיאור מקום שכונת ג'ואריש, רמלה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית רמלה
- התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב רמלה
- שכונה ג'ואריש
- רחוב
- מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7190	מוסדר	חלק מהגוש	18-23, 46-49, 55	59,68,70
4742	מוסדר	חלק מהגוש	-	33,34,36,42
4359	מוסדר	חלק מהגוש	-	71,83,87

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לה/1/292	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית לה/1/292 ממשיכות לחול	מסי י.פ. 3566	19/06/1988

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	14	ל"ר	6.1.16	רחל אלדן, אדריכלית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, רמלה	
תשריט התוכנית	מחייב	1:500	ל"ר	1	10.12.15	רחל אלדן, אדריכלית	הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, רמלה	
נספח טבלת זכויות מצב מאושר	מחייב	ל"ר	1	ל"ר	4.8.13		הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, רמלה	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המסמכים המתייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המתייבים לבין המסמכים המתייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לי"ר	efratc@ramla.muni.il	08-9771564	לי"ר	08-9771564	מבצע משה 9, רמלה	לי"ר	הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
efratc@ramla.muni.il	08-9771564	לי"ר	08-9771564	שמשון הגיבור 1, רמלה	לי"ר	הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
pniot@mmi.gov.il	03-7692010	לי"ר	03-763200	דרך מנחם בגין 125, ת"א	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
efratc@ramla.muni.il	08-9771564	לי"ר	08-9771564	מבצע משה 9, רמלה	לי"ר	הוועדה המקומית לתכנון ובניה, רמלה	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
eldany@zahav.net.il	03-5474435	050-7756305	03-5474494	זרובבל 14 ב' רמת השרון	לי"ר	לי"ר	10239	07463753/9	רחל אלדן	אדריכלית	עורך ראשי
office@DNITS.co.il	03-9522628		03-9523332	רחוב החומה 12 ראשלי"צ	לי"ר	לי"ר	644	17029786	דן שלסינגר	מו"ד מוסמך	מו"ד

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

6.1.16

עמוד 7 מתוך 14

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

- א. הקצאת שטח למבני ציבור
 ב. הקצאת שטח לשצ"פ
 ג. שינוי בהתוויית המגרשים

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי ייעוד מאזור מגורים א' לשב"צ, לשצ"פ ולמסחר. שינוי ייעוד משבילים משולבים לשצ"פ. שינוי ייעוד ממסחר לשב"צ.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם		18.243				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	8,597	-8,597			
	מס' יח"ד	47	-47			
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	0	+12,705	12,705		
מסחר	מ"ר	173	-97.4	75.6		

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1, 2	מבנים ומוסדות ציבור
				11	מסחר
				10	שטח ציבורי פתוח
				100, 101	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
77.39%	14,117	מבנים ומוסדות ציבור	78.55%	14,329	מגורים א'
0.46%	84	מסחר	1.05%	192	מסחר
2.72%	497	שטח ציבורי פתוח	0.97%	177	דרך משולבת
19.43%	3,545	דרך מאושרת	19.43%	3,545	דרך מאושרת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א. מבני ציבור לחינוך, תרבות, קהילה, בריאות ורווחה	
ב.	
ג.	
4.1.2 הוראות	
א. הוראות פיתוח	גדרות: על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי
ב. עיצוב אדריכלי	דוודים ומזגנים יוסתרו. אישור לכך יינתן ע"י מהנדס הוועדה המקומית בתכנית הבינוי.
ג.	

4.2 שם ייעוד: מסחר	
4.2.1 שימושים	
א. הכל על פי תכנית מאושרת מספר לה/1/292	
ב.	
ג.	
4.2.2 הוראות	
א.	הכל על פי ההוראות החלות על השטח בתכנית המאושרת מס' לה/1/292

4.3 שם ייעוד: שצ"פ	
4.3.1 שימושים	
א. גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל, רחבות מרוצפות.	
ב. טיילת להולכי רגל, מסלולי ריצה ואופניים, דרכי משק ותחזוקה ורכב חירום.	
ג. מתקני ספורט, מתקני משחק.	
4.3.2 הוראות	
א.	הכל על פי ההוראות החלות על השטח בתכנית המאושרת מס' לה/1/292

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
א.	מעבר לציבור לרבות הולכי רגל, רכב ותשתיות כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"א-1965
ב.	
ג.	
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)										מספר קומות			גובה	תכנית (%)	צפיפות (יחיד"ד לדונם נטו)	מספר יחיד"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	ציד- מערבי	ציד- מזרחי	קדמי	מספר קומות		מספר קומות	מבנה (מטר)	משטח תא (השטח)	משטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)	משתטח תא (השטח)
				מתחת	מעל																			
5	3	3	5	1	3	20.0	40%															1	מבנים	
5	5	3	5	1	3	20.0	40%															2	מוסדות ציבור	
-	0	3	5		3	20.0	-															11	מסחר	

(*) שטחי שירות המשרות את המטרות העיקריות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ותכנית תנועה ע"י הוועדה המקומית. כולל ציון מפרצי חניה להעלאת והורדת נוסעים בתחום המגרש

6.2. פתרונות חניה

פתרון החניה ינתן בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי (התקנת מקום חניה תשמ"ג 1983) במהדורתו התקפה לעת מועד הוצאת היתר הבניה. במסגרת נספח התנועה יסומנו מפרצי חניה גם עבור אוטובוסים להעלאת והורדת נוסעים.

6.3. הפקעות

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו על ידי הרשות המקומית וירשמו על ידי הרשות המקומית בהתאם לחוק. מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית ו/או תאגיד מטעמה, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.

6.4. פסולת בנין

בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות ההערכה.

6.5. שימור נגר עילי

יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, כך שתובטח קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר מים כחצץ/חלוקים.

6.6. עתיקות

על פי חוק העתיקות תשלי"ח – 1978 עם יתגלו בשטח התוכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות ולהודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.

7.1 מימוש התוכנית-10 שנים מיום אישור התכנית

8. חתימות

משרד המשפטים
הועדה המינהלית - מחוז מרכז
22-08-2016
בית דין