

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0418905

תוספת שימושים ציבוריים ברח' יוסי בנאי, רמלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רמלה
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

21/11/2016

להפקיד את התכנית

13/09/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה בשטח לבנייני ציבור ברח' יוסי בנאי 30, קריית האמנים, רמלה.
בתחום התכנית קיים מבנה ציבור שהשימוש שאושר בו על פי תכנית גז/ 16/ 15 הינו מועדון נוער.
תכנית זו באה במטרה לאפשר שימושי ציבור נוספים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שימושים ציבוריים ברח' יוסי בנאי, רמלה

מספר התכנית 415-0418905

1.2 שטח התכנית 1.654 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187872
קואורדינאטה Y	646950

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	בנאי יוסי	30	

שכונה קרית האומנים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5937	מוסדר	חלק	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



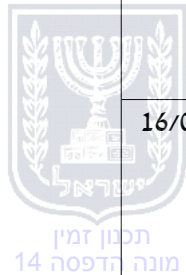
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
29/05/2003	2605	5190	בתחום תכנית זו לא יחולו אף אחת מהוראותיה של תכנית גז / 16 / 15.	החלפה	גז/ 16 / 15
23/08/2006	4702	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/ מק/ 16 / 15 א. הוראות תכנית גז/ מק/ 16 / 15 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	גז/ מק/ 16 / 15 / א



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		25/07/2017	אור קמינסקי	25/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771679	08-9771679	shuly@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771679	08-9771679	shuly@ramla.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי תכנון וייעוץ	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		ok28@017.net.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שימושים למבנה ציבור מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימושים בשטח למבנים ומוסדות ציבור קיים ממועדון נוער למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, רווחה, תרבות, דת, מתקני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.654
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,323			1,323	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

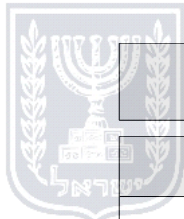
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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
מבנים ומוסדות ציבור	9



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	1,654	100
סה"כ	1,654	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,652.7	100
סה"כ	1,652.7	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, רווחה, תרבות, דת, מתקני ספורט, בריאות ומוסדות קהילתיים. יותר שילוב שימושי ציבור שונים במגרש אחד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת סככות צל בקו בנין 0.
ב	מרתפים (1) תותר בניית מרתף לשטחי שירות בלבד (חניונים, מתקנים, מערכות טכניות, ממ"ד, חדרי מדרגות ומחסנים). (2) תותר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי בתחום קו הבניין. (3) גובה נטו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.
ג	עיצוב אדריכלי (1) הבינוי והעיצוב האדריכלי יטופלו בעת הוצאת ההיתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר/ הנחיות מרחביות. (2) כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו. (3) תחנות הטרנספורמציה יותרו בתת הקרקע בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			גודל מגרש כללי
						שרות	עיקרי		שרות	עיקרי				
(2) 5	(2) 5	(2) 4	(2) 4	1	(1) 2		55	1985	248		414	1323	1654	מבנים ומוסדות ציבור

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) מניין הקומות כולל קומת קרקע ו/או קומת עמודים.

(2) תותר הקמת סככות בקו בנין 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש, לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר. מגרשי החניה יעוצבו כך שלא יראו משטחי אספלט גדולים, וזאת ע"י שילוב נטיעות עצים ושיחים באיי גינון.

6.2

ניהול מי נגר

בהתאם לתכנית מתאר ארצית משולבת למשק המים, איגום מים עיליים, החדרה, העשרה והגנה של מי תהום, תמ"א 4/ב/34 נמצא שטח התכנית באזור רגישות א'1. באזור זה יועברו מי הנגר העילי מתחומי המגרש לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.3

רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הרשות המקומית ויירשמו על שם עיריית רמלה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

6.4

תשתיות

כל מערכות התשתיות בתחום התכנית, לרבות קווי החשמל, התאורה והתקשורת, מים, גז וביוב וכו', יהיו תת קרקעיות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14