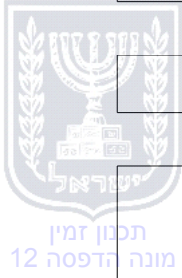


הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0544452

תוספת שימושים ציבוריים במגרש ציבורי מס' 503 בקרית האמנים, רמלה



מחוז	מרכז
מרחב תכנון מקומי	רמלה
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/12/2017

להפקיד את התכנית

ל"ה ב"ש

13/08/2018

תאריך יו"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 ברחוב יוסי בנאי שבקריית האמנים, רמלה.
בתחום התכנית מאושר מבנה ציבור שהשימוש בו על פי תכנית גז/16/15 הנו בית כנסת בלבד.

תכנית זו באה במטרה לאפשר שימושי ציבור נוספים במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

תוספת שימושים ציבוריים במגרש ציבורי מס' 503 בקרית האמנים, רמלה

מספר התכנית 415-0544452

1.2 שטח התכנית

0.849 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

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	188457
קואורדינאטה Y	646788

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה בחלקה הצפונית ביותר של רח' יוסי בנאי ובצדו המזרחי של הרחוב.

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		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5938	מוסדר	חלק	45	

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 12



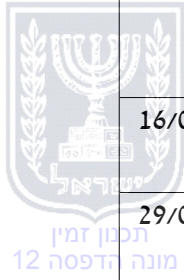
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
29/05/2003	2605	5190	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית גז / 16 / 15.	החלפה	גז / 16 / 15
23/08/2006	4702	5568	בתחום תכנית זו לא תחול אף אחת מהוראותיה של תכנית גז/ מק/ 16 / 15 / א.	החלפה	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		12/07/2017	אור קמינסקי	12/07/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 12

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****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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

הגדלת זכויות בניה ותוספת שימושים במגרש ביעוד למבנה ציבור מאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) תוספת שימושים במגרש 45 לחינוך, רווחה תרבות, מתקני ספורט, בריאות מוסדות קהילתיים ודת בנוסף לשימוש לבית הכנסת המאושר.
(ב) הגדלת שטחי בינוי, קומות ותכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	45

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבני ציבור	849	100
סה"כ	849	100

מצב מוצע

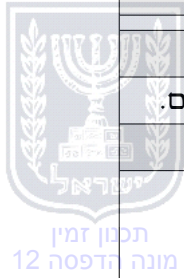
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	845.71	100
סה"כ	845.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>(1) תותר הקמת סככות צל וכן סככות מעל כניסות ויציאות עד קו בניין 0.</p> <p>(2) יותר שילוב של מספר שימושים ציבוריים שונים במגרש.</p> <p>(3) תותר הקמת חדר טרנספורמציה בתת הקרקע בלבד בתחום קווי הבניין בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>(1) תותר בניית 2 קומות מרתף לשטחי שירות בלבד (חניונים, מתקנים, מערכות טכניות, ממ"ד, חדרי מדרגות ומחסנים).</p> <p>(2) גובה נטו של המרתף לא יעלה על 2.4 מ'.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>(1) הבינוי והעיצוב האדריכלי יטופלו בעת הוצאת ההיתר בהתאם להנחיות מהנדס העיר/ הנחיות מרחביות.</p> <p>(2) כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מרבי	
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(2) 5	(2) 5	(2) 3	(2) 5	2	(1) 3		65	360	1360		300	1400	850	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 צל וכן סככות מעל כניסות ויציאות עד קו בניין 0, כאמור בסעיף 4.1.2 א לעיל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקנ"מ 1:500 לכל שטח המגרש.

6.2 חניה

- (1) החניה תהיה בתחום המגרש, לפי תקן החניה שיהיה בתוקף בעת הוצאת ההיתר.
 (2) החניה העילית תהיה מגוננת, וזאת ע"י שילוב נטיעות עצים ושיחים באיי גינון.

6.3 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.
 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

6.4 רישום שטחים ציבוריים

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

6.5 תשתיות

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד