

4001004557-1 (1)

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0751768



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

(1)
5 חלק

מינהל התכנון
הועדה המחוזית מרכז
שינוי יעוד מספורט מיוחד למבנים ומוסדות ציבור
13-12-2020
נדב קבל

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מס' 415-0751768
11/12/20
למטר
28/12/20



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מינהל התכנון-מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 415-0751768
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק
11/12/20
התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר
התכנית נקבעה טעונה אישור שר
מנכ"לית מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשכונת קריית האומנים נדרש מגרש לצורך הקמת בית ספר יסודי ממלכתי דתי מבוקש לשנות את יעוד מגרש 402 משטח לספורט מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.



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

שינוי יעוד מספורט מיוחד למבנים ומוסדות ציבור

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

415-0751768

מספר התכנית

5.594 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוייבת

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
רמלה
קואורדינטה X 188341
קואורדינטה Y 646970

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצד המזרחי של שכונת קרית האמנים ממזרח למתנ"ס והצלע המזרחית והצפונית שלו גובלות במחנה רחבעם בשטח המיועד לתכנון בעתיד.

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	וולך יונה		

שכונה קריית האומנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5938	מוסדר	חלק	13	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גזר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
415-0322115	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 415-0322115. הוראות תכנית 415-0322115 תחולנה על תכנית זו.	8644	3222	19/01/2020
גז/16/15	החלפה		5190	2605	29/05/2003
גז/16/3	החלפה		3237		11/08/1985
לה/16/14 ב	החלפה		5518	2531	10/04/2006
לה/מק/16/15/2	החלפה		6167	1346	02/12/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אלרם שחר			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אלרם שחר		תשריט מצב מוצע	כן
בינוי ופיתוח	מנחה	1:200		24/11/2019	אלרם שחר	18:00 27/07/2020		לא
חניה	מנחה	1:250	1	05/08/2019	מועתז כילאני	16:18 09/08/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	24/11/2019	אלרם שחר	18:05 27/07/2020		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



תלמון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771518		yehonatanc@ramla.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית רמלה	רמלה	שד ויצמן	1	08-9771518		efratc@ramla.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תלמון זמין
מונה הדפסה 19

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב-יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il
מוודד מוסמך	מוודד	סרגיי טלפה	945		אביעזר	(1)		08-9151075		srgtlp4@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומתכנן תנועה וכבישים	מהנדס	מועתזו כילאני	112978			(2)		04-7380785		mouataz@net vision.net.il

(1) כתובת: בית 153 ד.נ. האלה 99860.

(2) כתובת: כפר יפיע, ת.ד. 304, מיקוד 16955.



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 יעוד משטח ספורט מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד השטח למבנים ומוסדות ציבור
2. קביעת זכויות בניה
3. קביעת קווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	402	גבול מרחב תכנון	מבנים ומוסדות ציבור	402

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
ספורט מיוחד	5,594	100
סה"כ	5,594	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,571.14	100
סה"כ	5,571.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור	4.1
שימושים	4.1.1
חינוך, תרבות וספורט.	
הוראות	4.1.2
<p>הוראות פיתוח</p> <p>התכנית תבטיח תכסית פנויה מבינוי וחניה לפיתוח לצרכי גינון בלבד, בשיעור של לפחות 25% תכנון זמין מונה הדפסה 19</p> <p>משטח המגרש.</p> <p>יותר שילוב שימושים בתחום המבנה והמגרש.</p>	א
<p>תכנית בינוי</p> <p>1. תכנית הבינוי תציג את הגישה למגרש ברכב ולהולכי רגל מהשכונה לרבות חלופות לחיבור מהתכנית המקודמת למגורים הגובלת במחנה רחבעם.</p> <p>2. חומרי בניה: חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן כגון: שיש או אבן נסורה, גרניט פורצלן, זכוכית או כל חומר עמיד ואסטטי אחר באישור הועדה המקומית.</p>	ב



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדם	קו בנין (מטר)			מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אתורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	3	3	3	7	1000		3000	14000	גודל מגרש בלוי 5594	402	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד של שטח השרות עד 10% בין הקומות (מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

9

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

<p>6.1 עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה 1. מספר מקומות החניה ייקבע על פי תקן החניה החל בעת הוצאת היתר בניה. 2. מקומות החניה ימוקמו בתחום המגרש. 3. החניה בחלקו הדרומי של המגרש תהיה פתוחה אחרי שעות הפעילות של המוסד ולא תגודר על מנת שתוכל לשמש גם את באי גן הילדים והמתנ"ס.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר ייותרו לפחות 20% 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 אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 פיתוח תשתית כל קווי התשתית שבתחום התכנית לרבות תקשורת, רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, החיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים. צינורות ביוב ומים ראשיים תהיינה תת-קרקעיות ויחבורו למערכת העירונית.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 רישום שטחים ציבוריים שטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שמה של פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תנאים למתן היתרי בניה א. הכנת תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש בקני"מ 1:250 באישור הועדה המקומית. ב. בהיתר הבניה יוצגו מעברים בין שכונת האמנים לבין התכנית המקודמת למתחם רחבעם.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 חומרי חפירה ומילוי ככל שתדרש לצורך הקמת הפרויקט, חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אמדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע דרכי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמכי ההנחיות של משרד הפנים מיום 25.07.07 ומיום 29.6.08, או מסמך שיחליף אותם.</p>	<p>6.7</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>

20 שנה