

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0890392

שינוי קו בנין במגרש 801 בשכונת חק"ל

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מקודמת ע"י עיריית רמלה במטרה להסדיר מבנה יביל קיים הממוקם בגבול מגרש, לפי סעיף 62א(א) (4).  
מדובר במגרש 801 מתכנית לה/21/1000א' בייעוד שב"צ הממוקם בשכונת גן חקל, רח' דוכיפת 1. גוש 4344 חלקות 13-15.  
מטרת התכנית היא שינוי קו בנין שמאלי מ 8 מ' ל 0, לצורך הסדרת מבנה יביל בצדו הצפוני של המגרש המשמש ככיתת לימוד, ונמצא בסמוך לבית ספר קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שינוי קו בנין במגרש 801 בשכונת חק"ל	שם התכנית	<b>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</b>
415-0890392	מספר התכנית	
4.869 דונם		<b>1.2 שטח התכנית</b>
תכנית מפורטת	סוג התכנית	<b>1.4 סיווג התכנית</b>
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (4)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	189400
קואורדינאטה Y	648825

**1.5.2 תיאור מקום**

מצפון לבית העלמין הבריטי.

**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	דוכיפת	1	

שכונה חק"ל

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4344	מוסדר	חלק		13-15

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/ 1000 / 21 / א	801

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
13/09/1973		1943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 על תיקוניה תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000
03/05/1998	3475	4641	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000/ 21 א ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000 /21 א
09/08/2016	8965	7318	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000/ 43. הוראות תכנית לה/ 1000/ 43 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000 /43



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שראל וינקלר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שראל וינקלר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 28 10/08/2020	שראל וינקלר	10/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	08-9771564		yehonatanc@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	שראל וינקלר		עיריית רמלה	רמלה	מבצע משה	9	08-9771438		sarelw@ramla.muni.il
מודד מוסמך	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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**

שינוי קו בנין צידי מ-8 מ' ל-0, לצורך הסדרת מבנה יביל בצדו הצפוני של המגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קו בנין צידי לפי סעיף 62א(א) ס.ק. (4) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

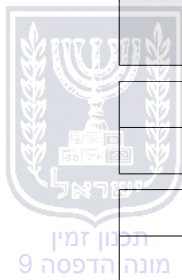
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	801	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	801

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור	4,869	100
סה"כ	4,869	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,868.64	100
סה"כ	4,868.64	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מועדון, מעון יום ו/או גן ילדים לרווחת תושבי שכונת חק"ל.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					תכנית מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
									מתחת לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי		
5	8	5	0 (4)	3 (3)	2	40	16069	11686 (2)	1461 (1)	2922	4869	801	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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 50% משטח עיקרי מתוקף תכנית לה/43/1000.
- (2) 80% משטח המגרש ב-3 קומות מתוקף תכנית לה/43/1000.
- (3) 3 קומות מרתף מתוקף תכנית לה/43/1000.
- (4) קו בניין לבניה חדשה במקום המבנה היביל תהיה 5 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	מספר מקומות החניה יהיה עפ"י התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
<b>6.2</b>	<b>ניהול מי נגר</b>	<p>השטחים המיועדים לפיתוח - יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>(א) לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. מהנדס העיר רשאי לאשר שטח חלחול קטן יותר עם פתרון טכני אחר שהשביע את רצונו ולהמליץ לועדה המקומית לאשרו בהיתר הבניה.</p> <p>(ב) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>(ג) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>(ד) מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>(ה) התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p>
<b>6.3</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>	על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתכנית פיתוח שתוכן לכל אתר, כתנאי להיתר בניה, יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות.
<b>6.4</b>	<b>רישום שטחים ציבוריים</b>	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.
<b>6.5</b>	<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של למעלה מ- 100,000 מ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת ע"פ מסמך ההנחיות של משרד הפנים.
<b>6.6</b>	<b>מבנים קיימים</b>	ניתן להשלים את הבניה במבנים קיימים, ע"פ הזכויות וההוראות המפורטות בתוכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>	מימוש התכנית - תוך 5 שנים מיום אישור התכנית כחוק.