

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0928739

דרך במע"ר רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית

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

מטרת תוכנית זו היא תכנון והסדרת דרך במרכז המע"ר החדש לצורך שיפור מערכת התנועה במרכז העיר. תוכנית זו נגזרת מתוך תוכנית המע"ר המקודמת מספר: 415-0882423. התוכנית, חלה בתחום תוכנית לה/188 (מע"ר רמלה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	דרך במע"ר רמלה
-----	------------------------	-----------	----------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	415-0928739
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	6.162 דונם
-----	------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.4	סיווג התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
-----	--------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	62א (א) (2)
-----	--------------	---------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	--------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187601
קואורדינאטה Y	648534

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית ממוקמת בין הרחובות המרכזיים: דני מס (מדרום), שדי הרצל (ממזרח), שדי ויצמן (ממערב)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

מע"ר רמלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4347	מוסדר	חלק		27-28, 34, 59, 69, 81
5804	מוסדר	חלק		51

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/09/1973		1943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 1000 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 1000
09/08/2016	8965	7318		כפיפות	לה/ 1000 / 43
23/06/1985		3215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 186 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 186
19/06/1988		3566	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 187 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 187
21/07/1994	4293	4231	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 188 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 188
17/08/1972		1846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ 180 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ 180
09/04/1998		4636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 1/188 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ מק/ 1/188
28/02/2001		4966	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 1/188 א ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ מק/ 1/188 / 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			עדן בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדן בר		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 19 24/02/2021	אלון ורד	24/02/2021	29		מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים בוגרים	14: 35 15/03/2021	אלון ורד	15/03/2021	1	1: 500	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה	16: 05 13/01/2021	רן זילברשטיין	13/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 53 12/01/2021	עדן בר	12/01/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	15: 51 21/02/2021	עדן בר	21/02/2021	1	1: 1250	רקע	בינוי ופיתוח

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



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		וועדה מקומית רמלה	רמלה	(1)		08-9771575		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מבצע משה 9.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		וועדה מקומית רמלה	רמלה	(1)		08-9771575		

(1) כתובת : מבצע משה 9.

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	עדן בר		בר לוי אדריכלים ומתכנני ערים ב	תל אביב- יפו	דרויאנוב	5	03-6200730		brlv@brlv.co .il
אגרונום	יועץ	אלון ורד		ורד ייעוץ ופיקוח בע"מ	רמת השרון	המלכים	13	076-5450012		alon@veredg roup.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ	רן זילברשטיין	512719634	לוי שטרק זילברשטיין	חיפה	(1)	145 א	04-8553654		Ran@levysht ark.co.il
שמאי	יועץ	אלי כהן	400	מימד 21 בע"מ	רמת גן	(2)	2	03-7553111		

(1) כתובת : יפו 45 חיפה.

(2) כתובת : דרך בן גוריון דוד 2.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

תכנון והסדרת דרך במע"ר רמלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת הוראות לדרך.
2. קביעת הוראות לפיתוח השטח והנחיות לשימור עצים.
3. הרחבת דרך והארכתה עפ"י סעיף בחוק 62א (א) (2)



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	820
דרך מוצעת	834, 830

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	830

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	155	2.61
דרך משולבת	1,318	22.17
מגורים ומסחר	120	2.02
מסחר תעסוקה ומבני ציבור	257	4.32
שב"צ	386	6.49
שטח ציבורי פתוח	3,709	62.39
סה"כ	5,945	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	196.78	3.48
דרך מוצעת	5,454.35	96.52
סה"כ	5,651.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות ואופנים. 2. מתקנים וקווי תשתיות מוטמנים. 3. מיסעות,מדרכות, תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, כניסות לחניונים, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מפרצי חניה ותמרורים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. 2. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט. 3. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים, כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'</p>
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>1. השימושים יהיו בהתאם לחוק התכנון והבניה בתוספת נטיעות ואופנים. 2. מתקנים וקווי תשתיות מוטמנים. 3. מיסעות,מדרכות, תנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, שבילי אופניים, כניסות לחניונים, מעבר למערכות תשתית, ריהוט רחוב, מפרצי חניה ותמרורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. לא תותר כל בניה בתחום הדרך. 2. רוחב ותחום הדרך כמסומן בתשריט. 3. תותר העברת תשתיות והקמת מתקנים, כגון: חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

הפקעות ו/או רישום

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, יוחכרו לרשות המקומית ע"י רשות מקרקעי ישראל. ככל שלא יוחכרו ירשמו על שם הקרשות המקומית.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

1. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה וכריתה. חלקים מהנספח (תשריט תחום הנספח בקנ"מ 1: 500 ופרק הנחיות להטמעה בהוראות התוכנית) תחולתם מחייבת.

2. הנספח חל על התחום המסומן בתשריט כתחום התוכנית, קו כחול, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

2.2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ לשימור, יש לקבל חוות דעת אגרונום, ובהתאם לצורך גם לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

2.3. הוראות בנוגע לעצים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקנ"מ 1: 250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרור דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

6.3

תשתיות

1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית, ובתיאום עם אגף התשתיות.

2. כל מערכות התשתית המתוכננות בתחום התכנית, כולל: חשמל, טלפון, דלק, גז טבעי בלחץ נמוך מאד, טלויזיה בכבלים, מים וכיו"ב, ביוב, ניקוז תהינה תת קרקעיות. מבנים הקשורים למערכות אלו, כגון שנאים, ארונות תקשורת, תאי מגופים יותקנו במקומות מוצענים כשהם תת קרקעיים או בנויים בגומחות בקירות, קירות תומכים וכד', עם תגמיר זהה לבניין/קיר או

6.3	תשתיות
	<p>מוסתרים בדלתות בצבע התואם לקיר בו הם בנויים. 3. אספקת מים, חשמל, מערכת ביוב, ניקוז וסילוק אשפה לפי הנחיות מהנדס העיר. בנוסף, מערכות המים והביוב יהיו בהתאם להנחיות והוראות משרד הבריאות, רשות המים ותאגיד המים.</p>

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מימוש מידי

