

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/02/2022

הוראות התכנית

לאשר את התוכנית

07/06/2022

תכנית מס' 415-0876953

תאריך מ"מ י"ר הוועדה המחוזית

חגי 9 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

ייעוד השטח עפ"י תכנית לה/1/15/1000 הוא שטח לבנייני ציבור, שצ"פ ודרך משולבת. תכנית זו הוכנה לבקשת משרד השיכון, במטרה להסדיר נכס של עמידר (מבנה מגורים הקיים בתא שטח 40) שנמצא במקור בייעוד מגורים - בתכנית לה 1/15/1000, שאושרה בתאריך 12/6/1988 ושונה לאחר מכן לייעוד שב"צ לה/1/15/1000 בתאריך 9/2/1997. מטרת התכנית היא להחזיר את ייעוד השטח הנוכחי (שטח לבנייני ציבור) לקדמותו - לייעוד מגורים, המתאים לשימוש הקיים בפועל במבנה. שאר שטחי הציבור נותרים ללא שינוי. חלקה 40 לא הופקעה על ידי העירייה בניגוד לחלקה 33 שהופקעה.



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



1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	חגי 9 רמלה
		מספר התכנית	415-0876953
1.2	שטח התכנית		0.366 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	לי"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	187679
קואורדינאטה Y	647910

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	9	חגי	רמלה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5627	מוסדר	חלק	40	

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

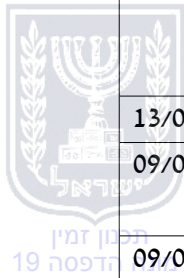
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/09/1973			1943		החלפה	1000 / לה
09/02/1997		1913	4488		החלפה	לה / 1000 / 15 / 1 א
09/08/2016		8965	7318		כפיפות	לה / 1000 / 43
19/03/1998		2950	4629		כפיפות	לה / 1004



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אלרם שחר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אלרם שחר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 23/08/2021	עמית טל	23/08/2021	19	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא		14: 56 21/09/2020	אלרם שחר	30/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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		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		yehonatanc@ramla.muni.il

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	אלרם שחר		אלרם שחר אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	יואל הנביא	5	03-6040190		elram_s@012.net.il
	יועץ סביבתי	עמית טל			רמת גן	היסמין רמת אפעל	1	03-7369972		office@amphibio.co.il
מודד מוסמך	מודד	פאדי סאפיה	1089		ירושלים	(1)		04-6555847	04-6555847	fa1089@walla.co.il





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 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 יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד משטח לבנייני ציבור למגורים ב'.

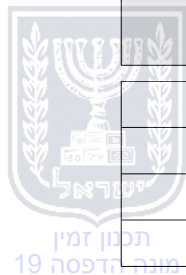
2. שינוי קווי בנין



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**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	40
דרך משולבת	2026A
שביל	311

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	103.57	28.23
שטח לבניני ציבור	200	54.52
שטח ציבורי פתוח	63.3	17.25
סה"כ	366.87	100

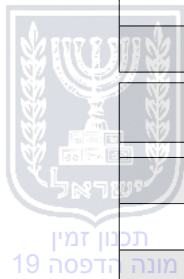
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	103.57	28.25
מגורים ב'	199.72	54.48
שביל	63.3	17.27
סה"כ	366.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	תותר הקמת יחידות דיור, כשהגובה הסופי של גג המבנה, כולל מעקה בנוי בגובה 1.1 מ', לא יעלה על 7.50 מ' ממפלס 0.00. תותר בניית קומת גג עד גובה 2.70 מ' ובנסיגה של 4 מ' מחזית הבניין לרחוב. שטח קומת הגג לא יעלה על 50% משטח הגג, כולל 30 מ"ר של חדר היציאה לגג. שטח קומת הגג לא יהווה יחיד נוספת. לא תהיה גישה נפרדת לעליית הגג אלא מתוך יחידת הדיור. תותר בניית מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	דרך משולבת למעבר רכב והולכי רגל, לחניה וגינון.
4.2.2	הוראות
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מעבר ציבורי להולכי רגל.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(5)	(5)	(6)	(5)	מעל הכניסה הקובעת (4) 3	2	65	שרות	עיקרי (3) 110	שרות (2) 70	עיקרי (1) 250	200	40	מגורים ב'

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:

הזכויות בהתאם לתכנית לה/1000/15א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל 30 מ"ר שטח חדר יציאה לגג עפ"י תכנית לה/1004.
- (2) 15% תוספת שטח שרות עפ"י תכנית לה/1000/43.
- (3) מרתף עפ"י תכנית לה/1000/43, בתחום קונטור הבית הקיים..
- (4) 2 קומות בגובה מירבי של מעקה הגג 7.5 מ' ממפלס 0.00 ועוד קומת גג חלקית עד גובה 2.70 מ'...
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט - 2.5 מ' לבניה קיימת, 3 מ' לבנייה חדשה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

בניה קיימת: מספר מקומות החניה יהיו ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתר בניה.
בניה חדשה: החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן התקף לעת הוצאת ההיתר.

6.2**תקשורת**

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל ה' 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**ניהול מי נגר**

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 מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קדוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4**רישום שטחים ציבוריים**

שטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שמה על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) לאישור.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת נספח ניהול נגר המראה עמידה בתמ"א 1 וכולל אמצעי ניהול נגר עבור 50% מנפח הנגר היממתי לתק' חזרה של 2% (1:50 שנה).

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

מיידי