

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0908889

האומנים - מרכז מסחרי

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

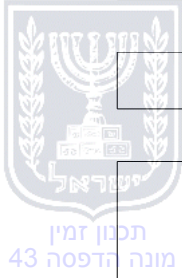
26/06/2024

לאשר את התוכנית

06/11/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/4005099410/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הרחבת מבנה מסחרי קיים בשכונת האומנים ברמלה, ובכלל זה הוספת שטחי תעסוקה כגון הייטק, מרפאות ומשרדים. המבנה המשולב צפוי לשרת את דיירי השכונה והסביבה הקרובה, וקרוב יחסית לתחנת הרכבת העתידית. בהתאמה להרחבת המבנה מוצע שינוי ייעוד הקרקע בחלק המערבי של המגרש, פיתוח נופי והסדרי תנועה וחנייה תוך קביעת הוראות לשילוב המבנה בסביבתו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית האומנים - מרכז מסחרי

מספר התכנית 415-0908889

1.2 שטח התכנית 0.957 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



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

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187650
קואורדינאטה Y	647200

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז רובע האומנים

**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	חיטמן עוזי	44	

שכונה רובע האומנים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5932	מוסדר	חלק	44	41

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 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

**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
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/1</u>
03/10/2002		130	5117	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית גז/16/14. הוראות תכנית גז/16/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>גז/16/14</u>
13/09/1973			1943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1000. הוראות תכנית לה/1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>לה/1000</u>
09/08/2016		8965	7318	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/1000/43 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>לה/1000/43</u>
19/03/1998		2950	4629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/1004. הוראות תכנית לה/1004 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>לה/1004</u>
11/12/2016		1412	7397	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/16/14/8 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>לה/16/14/8</u>



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי נבו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי נבו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 15 28/07/2022	הנדסה ויעוץ בע"מ רזאור	07/07/2022	16		רקע	אקוסטיקה
לא		04: 59 29/09/2024	נחום פרמינגר	28/09/2024	12		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		17: 28 26/09/2024	יוסי נבו	10/09/2023	2	1: 250	רקע	בינוי
לא		15: 16 14/08/2024	אמי-מתום	31/07/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		10: 02 01/01/2024	יוסי נבו	01/01/2024	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
	פרטי	אברהם פוליטי			חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@g mail.com
	פרטי	שון שלמה פוליטי			חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@g mail.com
	פרטי			א.פוליטי נכסים ופיתוח בע"מ	חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@g mail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם פוליטי			חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@gmail.co m
פרטי	שון שלמה פוליטי			חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@gmail.co m
פרטי			א.פוליטי נכסים ופיתוח בע"מ	חיפה	שכטר יוסף	30	077-8844452		Politiavi@gmail.co m

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

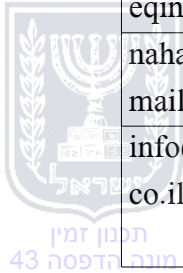
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסי נבו	26120		חיפה	בירם	1	04-8345719		josefnevo@g mail.com
מהנדס תנועה	יועץ	אמי-מתום		אמי-מתום	חיפה	יבנה	3	04-8681111	04-8681112	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	חוסאם מסארוה	894		טייבה	(1)		09-7990140		mhmed@bez eqint.net
שמאי	שמאי	נחום פרמינגר	181		חיפה	(2)	9	04-8644124	04-8671579	nahaiifa@hot mail.com
יועצי אקוסיטיק ה	יועץ	הנדסה ויעוץ בע"מ רזאור		רזאור הנדסה	לוד	(3)		03-6022210	03-6022210	info@razore. co.il

(1) כתובת: ת.ד. 629 טייבה.

(2) כתובת: רח' יוסף הגידם 7, חיפה.

(3) כתובת: ת.ד. 1028, קריית שדה התעופה.





## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

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

הרחבת מבנה מסחרי קיים והוספת שטחי תעסוקה תוך שינוי ייעוד חלק מהמגרש מ'מגורים' ליעוד מעורב של 'מסחר ותעסוקה' והוספת זכויות ושימושים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד ממגורים ומסחר ליעוד מעורב של מסחר ותעסוקה.
2. תוספת זכויות בנייה.
3. קביעת קווי בנייה.
4. קביעת גובה המבנה.
5. קביעת מספר קומות.
6. התאמת פתרונות חנייה ותנועה ליעודים הנ"ל.
7. איחוד חלקות וחלוקת זכויות בהסכמת הבעלים.
8. שמירת זיקה הנאה/זכות מעבר לאורך הגבול המערבי במשותף עם החלקה הגובלת מספר 41/1.
9. קביעת הוראות אדריכליות, נופיות וסביבתיות מחייבות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

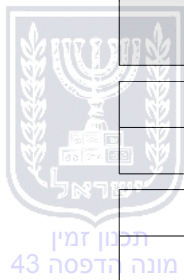
**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מסחר ותעסוקה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זכות מעבר	מסחר ותעסוקה	100

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	501.9	52.44
מסחר ותעסוקה	455.15	47.56
סה"כ	957.05	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	957.05	100
סה"כ	957.05	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. כלל השימושים התעסוקתיים, שאינם מייצרים מטרד למגורים, ובכלל זה: מרפאות, משרדים וכיתות לימוד.</p> <p>2. מסחר, פרט לשימושים הכלולים בהכנת ו/או מכירת מזון.</p> <p>3. בתת-הקרקע יותרו שטחי שירות, אחסנה, מערכות תשתיות וחנייה.</p> <p>4. מעל ומתחת לקרקע לא יתפשרו שימושים כגון אולמות תצוגה, אולמות אירועים ובתי קולנוע.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבניה החדשה תתחבר למבנה הקיים לכדי מתחם אחד שלם, בדומה למופיע בנספח הבינוי. חזית הרחוב תתוכנן כמקשה תכנונית אחת אחידה ורציפה.</p> <p>2. חזיתות מסחריות תעוצבנה באופן אחיד, ככל האפשר, לרבות שילוט, הצללה ועיצוב הפתחים.</p> <p>3. הכניסות לשימושי המסחר יהיו מחזית הרחוב בלבד. הכניסות תהיינה הכניסות מהמדרכה אל החנויות המסחריות תהיינה רציפות.</p> <p>4. לא יתאפשרו מתקנים גלויים לתשתיות בחזיתות המבנה. יש לבצע הכנה למעבר תשתיות בתחום המבנה בלבד.</p> <p>5. מתקני תשתית, לוחות פוטו-ולטאיים ומתקנים טכניים על גגות הביניים יוסתרו מאחורי מעקות הגג או מסתורים ייעודיים. גג הבינוי יתוכנן ויבוצע ברכיבי גמר נוספים לשכבות בידוד ואיטום, כגון: מעקות, מתקנים טכניים מוסתרים, ריצוף, חיפוי ובשילוב צמחייה ומערכות השקיה, תאורה, הצללה/מערכות "ירוקות" ו/או שימור אנרגיה ושמירת הסביבה.</p> <p>6. בניית המרתפים וניצול הזכויות בתת-הקרקע אינן תנאי לבנייה ולמימוש הזכויות מעל הקרקע.</p> <p>7. יש לנטוע עצים בוגרים ולגנן רצועה ברוחב של לפחות כ- 1.5 מטר לאורך החלק הדרומי של התכנית, בחזית שמול מבנה המגורים הסמוך, בדומה למוצג בנספח הבינוי.</p> <p>8. יש לצמצם, ככל האפשר, את היקף הפתחים בחזית המערבית של הבינוי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43



תכנון זמין  
מונה הדפסה 43

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
					1			765	765	0	0	0	957	100	אחר	מסחר ותעסוקה	
(3) 0	2.8	(2) 9	(1) 0	0	1	19	80	371	0	0	71	300	957	100	מסחר	מסחר ותעסוקה	
(3) 0	2.8	(2) 3	(1) 0	0	(4) 4	19	80	1489	0	0	389	1100	957	100	תעסוקה	מסחר ותעסוקה	

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

### הוראות טבלה 5:

א. זכויות הבנייה אופציונליות ואין חובה לבנות את המרתפים.

ב. שטח שרות בקומה התת-קרקעית מתחת להכניסה הקובעת לא כלול בסה"כ שטחי הבניה.

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

(1) קו הבניין ביחס לרחוב עוזי חיטמן.

(2) קו הבניין בזיקת ההנאה.

(3) קו הבניין ביחס לרחוב מאיר אריאל.

(4) סה"כ במבנה 4 קומות כולל קומת הקרקע וקומת הגג/קומה טכנית.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 עיצוב אדריכלי

במצב הבקשה להיתר יפורטו חומרי הגימור של החזיתות והגג. יוצע שימוש ברכיבים, הדומים באופיים לחומרים מסוג פנלים פולימריים, אלומיניום וזיגוג, בהדגשה לניראות הסביבתית.

### 6.2 חניה

- א. אם יתבקשו בשלב ההיתר מכפילי חניה לפי תקן החניה הנדרש, המכפילים לא יהיו עיליים אלא תת קרקעיים בלבד ("שקועים").
- ב. תקן החנייה יהיה כמפורט להלן: יחס 1: 30 למרפאות, 1: 50 למסחר, 1: 200 עבור כיתות לימוד, 1: 240 לתעסוקה, 2 חנויות תפעוליות, 6 חנויות אופניים (במידה ויוקמו כיתות לימוד - מקום 1 לכל 10 תלמידים), ללא חנויות אופנועים, ושתי חנויות נכים (אחד מהן לרכב מסחרי). מסך מקומות החנייה לרכב פרטי יופחתו 9 מקומות, שכבר שולמו לקרן החנייה בעת הקמת המבנה הקיים.
- ג. ניתן יהיה למקם את החנויות התפעוליות מחוץ לשטח התכנית, בדומה למוצג בנספח התנועה.
- ד. תהיה עדיפות למיקום חניית הנכים בחלק הצפוני של המגרש, ככל האפשר.

### 6.3 איכות הסביבה

- א. פתרונות אשפה יוסדרו בתוך מעטפת המבנה.
- ב. במקרים בהם יוכח כי לא ניתן לספק פתרונות מעין אלו, ניתן יהיה לשלב את חדר האשפה בגדר, בתנאי שיהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הגדר ובגובה שאינו עולה עליה.
- ג. יש לוודא כי מערכות המשולבות במבנה לא חורגות ממפלסי הרעש החזויים בבתי המגורים השכנים, ואינם חורגים מקריטריון לרעש המותר ע"פ התקנות בכל שעות היממה עם חלונות פתוחים, כדי למנוע מטרד רעש בלתי סביר למגורים השכנים.

### 6.4 ניהול מי נגר

1. בהיתר הבנייה יוצגו אמצעים לניהול מי הנגר או שטחים חדירי מים בלפחות 15% משטח התכנית, בהתאם ליעד נפח נגר מינימלי, הנוצר בתחום התכנית לפי עובי גשם יממתי בתקופה חזרה של 1: 50 שנה, וביחס לתכסית הבינוי המוצע, מיקום התכנית ומקדם הנגר בקרקע.
2. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז על ידי שימורים, ניצולם והשהייתם על מנת להחזירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז.
3. השטחים המגוננים והמרוצפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'.  
4. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי הביוב.

### 6.5 איחוד וחלוקה

שטחי הבנייה הכלולים בתכנית זו יחולקו מחדש החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המהווים חלק המצורפת כנספח מחייב למתכנית זו.

### 6.6 תנאים בהליך הרישוי

1. בקשת ההיתר תתייחס לנושאים הבאים:
- א. תמהיל השימושים ומיקומם בבניין.
- ב. ניהול מי הנגר.
- ג. הסדרי חנייה ותנועה.



<b>6.6</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>ד. התאמה לאופי הבינוי הקיים בסביבה וחיבור למגרשים השכנים.</p> <p>ה. הצג פיתוח השטחים הלא-בנויים במגרש כולל נטיעות וגינון.</p> <p>ו. המשכיות ורציפות המרחב הציבורי והכניסות לבניין ביחס לרחובות הסובבים.</p> <p>ז. שלביות הבניה.</p> <p>ח. עיצוב החזיתות כולל החזית החמישית (קומת הגג).</p> <p>ט. מפלסי הבינוי והפיתוח.</p> <p>י. הצגת פתרונות תשתיות, בדגש על פתרון פינוי האשפה. יוצגו כלל התשתיות הנדרשות למימוש מלוא זכויות הבניה שמעל הקרקע.</p> <p>2. תנאי להיתר הינו הכנת תצ"ר ואישורה בוועדה המקומית.</p> <p>3. תנאי להיתר הינו רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים, מאושרים ומתוכננים.</p>



<b>6.7</b>	<b>פיתוח ונוף</b>
	<p>א. עצים ומתקני דרך, מעקות, ספסלים, אבני שפה וכדומה יועתקו ככל שיהוו הפרעה ו/או חסימה לכניסה למגרש ובתיאום והנחיות מהנדס העיר כחלק מהיתר הבניה.</p> <p>ב. לאחר תיאום הסדרי החנייה והתנועה ייקבעו הוראות לנטיעות וגינון בחלק הדרומי של התכנית, בצמוד למבנה המגורים הסמוך.</p>



<b>6.8</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>1. היתר הבניה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>2. חציבה ומילוי:</p> <p>2.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2.2. בהעדר איזון, יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p>

<b>6.9</b>	<b>זכות מעבר</b>
	<p>1. תהא זכות מעבר וזיקת הנאה לציבור הולכי רגל ומכונית כמוצג במסמכי התכנית. רוחב הזיקה לא יקטן מרוחב של שלושה מטרים, כמוצג בתשריט.</p> <p>2. הזיקה תירשם בשלב ההיתר.</p>

<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.