

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
החלטת הועדה המחוזית / כ"מ כ"מ
18.7.05
מתכנן המחוז
תאריך 7.7.05

8 חלקים
1

1

4 חלקים
מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי - "רמלה"

20.01.11

תכנית מתאר מפורטת מס' לה/3/170

כפופה לתכנית מס' ת.מ.מ/3 שינוי מס' 6ב',
שינוי לתכנית מס' לה/1000
שינוי לתכנית מס' מח/170
שינוי לתכנית מס' לה/292

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
הפקדת תכנית מס' לה/3/170
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
להפקיד את התכנית
18.7.05
יו"ר הועדה המחוזית

1. שם התכנית:

8 דפי הוראות בכתב - להלן: "התקנון".

2. מסמכי התכנית:

תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 - להלן: "התשריט".
נספח מס' 1, נספח בינוי, ערוך בקנ"מ 1:500, מנחה.
נספח מס' 2, נספח תנועה, ערוך בקנ"מ 1:500, מנחה.

כל מסמכי התכנית הנ"ל הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו בצבע כחול כהה
והכולל את הגושים הנ"ל:

גוש מס'	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
4742	36, 33	42, 41, 35, 34, 3, 1
4359		91, 87, 83, 71
7190	66	68, 17, 15

4. מיקום:

רמלה
עפ"י המסומן בקו כחול כהה בתשריט

גבולות התכנית:

קואורדינטות:

אורך	בין 185270	לבין 185900
רוחב	בין 647500	לבין 647800

78.86 דונם.

5. שטח התכנית:

6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – דרך פתח תקווה 88 תל-אביב
טל: 03-5638206, פקס: 03-6240090
7. **היזם:** מ.מ.י באמצעות י.ג מתאר – רח' תוצרת הארץ 18 ת"א
טל: 03-6083030, פקס: 03-6083020
8. **עורך התכנית:** לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ – רח' יד חרוצים 4 י-ם
טל: 02-6736471, פקס: 02-6736470
9. **עיקרי מטרות התכנית:** הסדרה תכנונית של חלקה הדרומי של שכונת ג'ואריש ברמלה ובכלל זה: תכנון 200 יחידות דיור חדשות. יעוד 5.562 דונם למסחר בהיקף 2000 מ"ר בניה שטח עיקרי ושטח שרות. שינוי במגרש המיועד לשב"צ ותוספת מגרש שב"צ. הסדרת מערכת דרכים פנימית.
10. **מטרות התכנית:**
- 10.1 קביעת ייעודי השטחים.
- 10.2 התווית דרכים.
- 10.3 קביעת עקרונות התכנון הבינוי והפיתוח בתחום התכנית.
בתחום התכנית 200 יחידות דיור.
- 10.4 שינוי מיעוד לאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', לבנייני ציבור, לשטח פרטי פתוח, לש.צ.פ., לדרכים ולשטח מסחרי.
שינוי מאזור חקלאי לש.צ.פ., לדרך, לאזור מגורים ב' ולמסחר.
שינוי מדרכים לשטח לבנייני ציבור, לאזור מגורים ב', לשטח פרטי פתוח, לש.צ.פ. ולשטח מסחרי.
קביעת מבנים להריסה ועצים לעקירה.
קביעת דרכים לביטול.
- 10.5 קביעת חלוקה למגרשים וקביעת קווי בניין כולל הסדרת חניות, קביעת הנחיות לבינוי (מנחות בלבד).
11. **אזורי ייעוד:**
- 11.1 **אזור מגורים ב'.**
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו כתום הוא אזור מגורים ב' כמפורט להלן:

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

מצב מוצע

קווי בניין (מ')			מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר/ל%						מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור
א	ב	ג		תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
5	5	5	7	620	3900	1200	300	2400	-	24	2210	1	אזור מגורים ב'	
5	5	5	7	620	3900	1200	300	2400	-	24	2284	2	אזור מגורים ב'	
5	5	10	8	620	4550	1400	350	2800	-	28	2243	3	אזור מגורים ב'	
5	5	10	8	620	4550	1400	350	2800	-	28	2261	4	אזור מגורים ב'	
5	5	10	8	620	4550	1400	350	2800	-	28	2238	5	אזור מגורים ב'	
5	5	10	8	620	4550	1400	350	2800	-	28	2287	6	אזור מגורים ב'	
10	5	10	6	620	6500	2000	500	4000	-	40	4923	7	אזור מגורים ב'	

א. בתחום התכנית סה"כ 200 יחידות דיור.

ב. מגרש 7 יכלול שני מבנים.

ג. תותר עליה לגג של חדר המדרגות המשותף כולל מבנה לצרכי שרות, בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר.

ד. גודל דירה ממוצע יהיה 100 מ"ר (שטח עיקרי) עם גמישות תכנונית של עד 10%.

11.2 שטח ציבורי פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק.

א. באזור זה תותר הקמת מתקני משחק לבילוי ופנאי, מגרשים ומתקני ספורט ומבני תשתית.

11.3 שטח לדרכים וחניות:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע: דרך מוצעת – אדום, דרך קיימת/מאושרת – חול.

ב. השטח האפור המסומן בקווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה בשטח המסחרי.

ג. בתחום השטח המיועד לאזור מגורים ב', החניות יהיו בתחום המגרשים הנ"ל.

- ד. החניות יהיו חניות מגוננות, עפ"י מפתח של עץ אחד לכל חמש חניות.
- ה. באזור מגורים ב' תקן החניה הוא לכל דירה 1.5 מקומות חניה, ביתר האזורים תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה הארצי בעת הוצאת היתרי בניה.
- ו. באזור שטח לבניני ציבור פתרון החניות יהיה בתחום המגרשים הציבוריים, במסגרת הבקשה להיתר, בהתאם לפרוגרמה שתקבע למגרש.

11.4 שטח לבניני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום בצבע חום כהה מיועד למבני ציבור.
- יותר מבני ציבור כגון בית ספר, מתנ"ס, גן ילדים ומעון יום.
- יותר קומות מרתף מתחת לפני הקרקע.

קווי בניין (מ')	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ח%						מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור	
		תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות							
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						
א	ב	ק	3	60%	-	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% לכל הקומות	עד 80% תכנסית לקומה	160%	-	6060	9	שטח לבניני ציבור	
א	ב	ק	3	60%	-	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% לכל הקומות	עד 80% תכנסית לקומה	160%	-	11318	10	שטח לבניני ציבור	

11.5 שטח מסחרי:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בצבע אפור כהה.
- יותר אזור מסחר ומשרדים. על גג מבנה המסחר תותר חניה, תותר בניית גגונים להסתרת שמש בעומק 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין, ללא חישובם באחוזי הבנייה.
- לא תותר תחנת תדלוק. שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.
- יותר קומת מרתף מתחת לפני הקרקע.

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

מצב מוצע

קווי בניין (מ')			מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר/ל%				מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור		
א	צ	ק		תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות							מטרות עיקריות	
						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			1	1500	2000	525	500	975	-	-	5499	8	אזור מסחרי (1)	

הערות:

1. גובה קומת קרקע – הקומה עד 6 מ' נטו.
2. בקומת קרקע 65% שטחים עיקריים ו-35% שטחי שרות לאחסנה ומתקנים טכניים, מתחת לפני הקרקע יתרו 500 מ"ר לשטחי שרות, מתוך סה"כ השטחים המותרים שהם 2000 מ"ר.

11.6 הנחיות אדריכליות:

- א. כל הבנייה בתחום התכנית כולל קירות בפיתוח תהיה מחופה בציפוי קשיח באישור מהנדס העיר.
- ב. חומרי הגמר בשכונה יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ולאישורה.

12. תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס:

1. הגשת תכנית בניו ופיתוח הכוללת גם תכנית נופית לאישור הועדה המקומית.
2. הגשת תכנית ניקוז, כמפורט בסעיף 14 להלן לאישור רשות ניקוז שורק-לכיש.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון הריסת הבניה הבלתי חוקית בשטח התכנית.
4. תנאי לקבלת טופס 4 – ביצוע בפועל של תכנית הניקוז באישורה של הועדה המקומית.
5. תנאי לקבלת היתר בניה הגשת דו"ח אקוסטי לאישורה של היחידה הסביבתית של עיריית רמלה, דו"ח אקוסטי לבחינת האמצעים הדרושים לצמצום מטרדי רעש מדרך 431.
6. תנאי לאיכלוס יח"ד יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ במגרש 12 כולו, ולא פחות מ-3.5 דונם.

13. חשמל:

רשת החשמל במונחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

14. תכנית ניקוז לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי

14.1 הוראות התכנית בדבר שימור וניצול מי הנגר העילי ייקבעו תוך התחשבות במגמת התכנון הכולל של התכנית הנדונה ואופי הבינוי המוצע לפיה, אל מול המאפיינים הפיסיים של המקום עליו חלה התכנית, הכוללים בין השאר את המערכת ההידרולוגית הטבעית, כמויות ועוצמות הגשמים, יכולת החידור של הקרקע והמסלע, המבנה הטופוגרפי, שיקולים של מניעת זיהום מי תהום ומניעת הצפות.

14.2 התכנית תתייחס, בין השאר, להנחיות הבאות:

14.3.1 בתחום כל מגרש, יוותרו 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, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

14.3.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים, ככל הניתן.

15. יחס לתכניות תקפות:

15.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מס' מח/170, לה/1000 ות.מ.מ.3/ שינוי מס' 6 ב'. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בת.מ.מ.3/ שינוי מס' 6 ב' ממשיכות לחול.

15.2 במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת בתחום התכנית, תכנית זו תהיה עדיפה.

15.3 על תכנית זו תחול תכנית מס' לה/1004.

16. ביצוע התכנית:

ביצוע התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

17. הפקעות:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק יפקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל, יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ר"8 בנון המוסמכות. החתימתנו הינה לצרכי הכנין בלבד, אין בה משום הסכמה לממש את התכנית על-ידי הוועד או כל אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם טיראוס בני-אמון ופיתוח בע"מ או במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח. חתימתנו אינה כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מודיע בזה כי אם יעשה או יעשה על ידינו הסכם בלי השטח הנ"ל בתכנית, אין בהתיימתנו על התכנית הדין או פירוק בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויותנו לביצוע תוכנית הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות בבעלות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם, כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 הודשים מהארגון החתימה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

1-3-02-2011 תאריך

18. חתימות:

דוד אמנוני
אדריכל המחוז

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל

דרך פתח תקווה 88 ת"א, טל: 03-5638206, פקס: 03-6240090

י.ג. מ.ת. א.ר.
ניהול ופיתוח בע"מ
ח.פ. 42:2122:5

יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר

רח' תוצרת הארץ 18 ת"א, טל: 03-6083030, פקס: 03-6083020

א.א.א.

עורך התכנית:

לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ

רח' יד חרוצים 4 ירושלים, טל: 02-6736471, פקס: 02-6736470

תאריך:

14.05.2009	,21.02.2006
09.11.2009	,17.05.2009
15.09.2010	,28.01.2010
27.10.2010	,14.10.2010
22.11.2010	,17.11.2010
21.12.2010	,06.12.2010
16.01.2011	12.01.2011
	20.01.2011