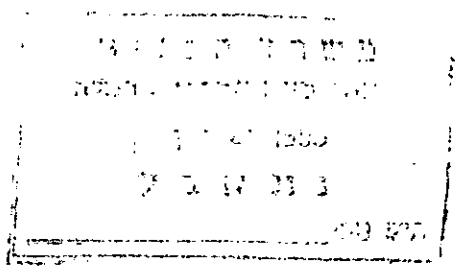


21009100



לה/במ/1000/17/3 א'

נבדק וניתן להפקיד / לאשר

מרחב תכנון מקומי - רמלה

0.12.93

מתכנן המחוז

23.12.93

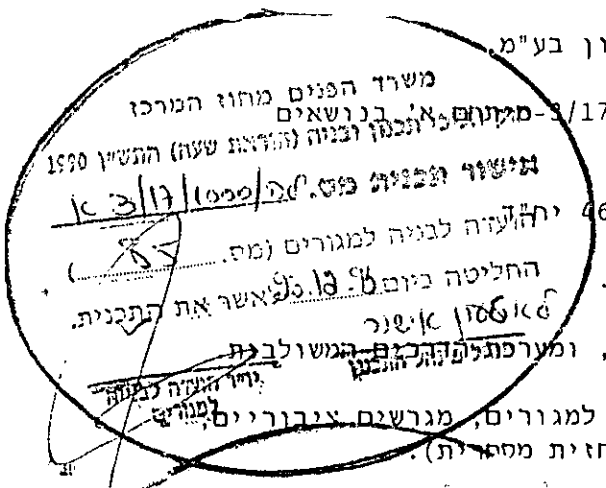
החלטת היעדה המחוזית / משנה מיזם / תכנית לבניה למגורים - רמלה

תוכנית מס' לה/במ/1000/17/3 א'

שינוי לתכנית מיתאר לה/במ/1000/17/3 ולה/292

תכנית לאיחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא שינוי תכנית מיתאר לה/במ/1000/17/3 א' (להלן: "התכנית"). שינוי לתכנית מיתאר לה/במ/1000/17/3 ותוכנית לה/292
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 11 דפי הוראות (להלן: "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (מצב קיים ומצב מוצע) ונספח בינוי בק.מ. 1:1250. מסמך התיחסות לסעיף 5.3 של תוכנית ת/מ/א/31.
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית
4. שטח התכנית: 95,400 דונם.
5. מקום התכנית: גוש 4354 חלקות: 2, 3, 8 חלקי חלקות: 1, 4, 9, 13, 16.
6. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
7. יוזם התכנית: נצר סירני.
8. מגיש התכנית: נצר סירני.
9. המתכנן: צ. השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.
10. מטרות התכנית: (1) שינוי תכנית לה/במ/1000/17/3 א' - מקומי לבניה למגורים (הוראות שעה) התשי"ז 1990 הבאים:



- (א) שינוי מ-390 יח"ד ל-463 יח"ד
- (ב) ביטול אזור מגורים ב.
- (ג) שינוי במערכת הדרכים, ומערכת התחבורה המשולבת

יש לנהל התנגדות עקרונית לתכנית, תנחית, בדיקה שינוי תכנון ותוסמכות. המועצה חייבת לצרף תוכנית כלכלית, אין בה כדי להקנות כל יתרון לזרם ולחברות או לכס בעל ענין אחר בשטח התכנית כל שיתקיים. מטרת התכנית היא להשקיע השקעה נכונה בעל זכות בשטח הנדון להקמת יחידות דיור, ללא תלות וענין כל יתרון. מטרת התכנית היא להקמת יחידות דיור על ידי-השקעה נכונה בעל זכות בשטח הנדון להקמת יחידות דיור, ללא תלות וענין כל יתרון. מטרת התכנית היא להקמת יחידות דיור על ידי-השקעה נכונה בעל זכות בשטח הנדון להקמת יחידות דיור, ללא תלות וענין כל יתרון.

דב קורן אדריכל המחוז

צאנז 45

לה/במ/1000/17/3/א'

- ו) שינוי שטחי המגרשים, שטחי הדירות ומספר יח"ד למגרש.
- ז) באזור מגורים ג' שינוי במספר קומות מ-3 קומות ו-3 + ק. עמודים ל-5 קומות.
- 2) בניית גדר לתחום בניה עפ"י המסומן בתשריט.
- 3) התווית דרכים ודרכים משולבות חדשות.
- 4) קביעת מגרשי מגורים, חזית מסחרית, מבני ציבור וש.צ.פ.
- 5) קביעת הוראות בניה, קווי בנין וזכויות בניה.
- 6) איחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז לחוק.
- 7) ביטול כביש המופיע בתכנית מס' לה/292.
- 8) הקצאת מגרש לשרותים הנדסיים.

11. יחס לתוכנית:

- 1) על תכנית זו חלות ההוראות בתכנית המיתאר המקומית לה/1000 (להלן "תכנית המיתאר"). במקרה של סתירה בין תוכנית זאת ותוכנית לה/1000, תקבענה הוראות תוכנית זו.

12. אזורי מגורים:

א. תכליות ושימושים

1. מגורים.
2. דרכים ושטחי חניה.
3. מתקנים הנדסיים, צוברי גז, ארונות וחדרי חשמל טלפון, טל"כ, מים וכיוצ"ב.
4. תותר בניית חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר שייחשב בשטחי הבניה הראשיים, בתנאי שהחדר הנ"ל יהווה חלק בלתי נפרד של הדירה מתחתיו.
5. תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות קומת קרקע.
6. חזית מסחרית.
7. גדרות ואלמנטי פיתוח, כולל ארונות טכניים.
8. באזור מגורים א' תותר הקמת סככות חניה עפ"י תכנית בינוי לסככות חניה שתאושר ע"י מהנדס העיר.
9. בניני עזר.
10. באזור מגורים א' - מרתפים בכל קונטור הבנין.
11. במגרש 134 תותר בניית 2 בנינים נפרדים.

יז לא התנגדת עקונית, תכנית, בתנאי שו ינווי  
התנגדות עם רשויות התכנון המוסמכות.  
זר. ואנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
יכות לזמן התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
עני לה. יקנה השטח ונחתה עמנו הסכם מתאים בנינו ואיי  
חתימה זו ה באה כמסמך הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדר  
לא כל ושרה מוסמכת, לפי כל חוקה ותנאי כל דין.  
למנו ושרה כפי ש צוינו בהו בי ושר יאו ישרה על קדמי  
זכנים בנינו ישרה בתכנית, אין בהזדמנותו על התכנית  
זכנית ש ישרה כפי ש הסכם כאמור ישרה על זכויותי  
לשטח בנינו ושרה ישרה שרכש מאתנו ישרה כלשה  
אנו ישרה על כל זכות אחרת וישרה ישרה כפי ש  
אנו ישרה על כל דין שכן חתימתנו ישרה ישרה  
בא תכנית.

**דב קרון**  
**אריכל המחוז**

24





לה/במ/1000/17/3/א'

22. **ביוב:**
- א. כל בנין ו/או מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית ולא יותרו פתרונות של בורות סופגים וכיוצ"ב. יובטח חיבור למתקן הטיפול בשפכים - אזורי.
  - ב. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובתקנים.
  - ג. קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.
  - ד. שימושים מסחריים - יוצרי שפכים שאינם ביתיים יידרשו במתקני קדם טיפול כנ"ל.
  - ה. טופס 4 ינתן ו/או שימוש והפעלה יותרו רק לאחר ביצוע פתרון הביוב בהתאם לנ"ל ולחיבור למתקן הטיפול האזורי, ובתנאי שהובטחה רמת טיפול בהתאם לתקנות החוק.
  - ו. שטח מסחרי: טרם הוצאת היתר בניה יוגש למשרד לאיכות הסביבה מסמך סביבתי שיכלול תאור מפורט של הפעילות, מערך תשתיות, מתקנים הנדסיים ופתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים. היתר הבניה יכלול תנאים ודרישות לשמירת איכות הסביבה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. במגרשים 130, 127 יובטחו פתרונות נפרדים לשטחי המסחר משטחי המגורים.

23. **ניקוז:**

- א. מערכת הניקוז תבוצע עפ"י תכנית הניקוז שתאושר ע"י מהנדס העיר רמלה.

- ב. יותר מעבר צנרת ניקוז ממגרש למגרש.

24. **היטל השבחה:** הועדה המקומית תטיל היטל השבחה כמפורט בתוספת השלישית לחוק ותגבה היטל השבחה.

25. **שלבי ביצוע:** כתחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה, כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:

א. **ביצוע 100% תשתית המתוכננת בשטח התכנית.**

ב. **מסלול המיזעור של פגיעות הסביבה:** אין צורך להקנות כספים לקדם התכנית או לכל שלב אחר בהתאם לתכנית, אלא לפי חוק המיזעור של פגיעות הסביבה ובהתאם לתנאים המפורטים בה. זיהום המיזעור או בואו בנוקוס חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל יושב מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

ג. **מסלול המיזעור של פגיעות הסביבה:** אין בהתיימרות זו להקנות כספים למיזעור הפגיעות, אלא להקנות כספים למיזעור הפגיעות. כל פגיעה מותרת על פני זכות המיזעור, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בה. זיהום המיזעור או בואו בנוקוס חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל יושב מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

ד. **מסלול המיזעור של פגיעות הסביבה:** אין בהתיימרות זו להקנות כספים למיזעור הפגיעות, אלא להקנות כספים למיזעור הפגיעות. כל פגיעה מותרת על פני זכות המיזעור, וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בה. זיהום המיזעור או בואו בנוקוס חסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון /או כל יושב מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.

22 א ת צ 1993

אשרד המבנה והעירייה רמלה

לה/במ/1000/17/3/א'

טבלת זכויות הבניה - מגורים

שטח מגרשים ומס' יח"ד למגרש עפ"י רשימת "שטחי מגרשים ומס' יח"ד" (1)

קווי בנין (מינימליים)	מס' קומות	שטח בניה מותר למגרש		צפיפות ממוצעת	שטח האזור בדונם	ציון בתשריט	אזור
		משני	ראשי				
5	3	קדמי (2)	100 כולל מרתפים	280	2 יח"ד	4.1	מגורים א' 101 יח"ד
			300 כולל מרתפים	840	6 יח"ד		
			350 כולל מרתפים	980	7 יח"ד		
6	4	ב	400	1800	20 יח"ד	23.570	מגורים ג' 288 יח"ד
			800	3600	40 יח"ד		
			760	3420	38 יח"ד		
6	3	ט	740	3330 מגורים	37 יח"ד (מגרש 127)	12	מגורים ג' עם חזית מסחרית
			220	440 מסחר			
			740	3330 מגורים	37 יח"ד (מגרש 130)	6.677	74 יח"ד
			180	360 מסחר			

דין לנו והתנגדות עקרונית. בתנאי שיש תוכנית  
 מוצממת עם רישומה התכנון המוסמכות.  
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כח  
 זכות לישם התכנית או לבל בעל ענין אחר בשטח התכנית כח  
 עוד לא הוקמה השטח הירוקים שלגו הסכם מתאים בנינו ואין  
 חתימתנו זו באה כשימוש חסוי בת כל בעל זכות בשטח הנדון  
 /או כל רשות ממשלתית. חסוי זה חרות ועליו כל דין.  
 למען חסר לזכור...  
 זכרנו את...  
 חברה או...  
 במסלול...  
 שטח, ומא על כל זכות אחרת...  
 אלוהים...  
 נאם ונבנתה.

**ד"ר קורן**  
**אדריכל המהוו**

לה/במ/1000/17/3/א'

קווי בנין (מינימליים)	מס' קומות	שטח בניה מותר למגרש			צפיפות ממוצעת	שטח האזור בדונם	ציון בתשריט	אזור
		קדמי (2)	צדדי (3)	אחורי				
3	3	3	1	30	120	0.490	שטח למתקנים עם הנדסיים פסיים אלכסוניים שחור	ירוק
5	4	5	(1) תותר בניה בהתאם לרשימת תכליות.			11.526	חום מותחם בחום	בניני ציבור
בהתאם לתכנית המתאר לה/1000 ושימושים נוספים כמופיע ברשימת התכליות.						3.179	ירוק	ש.צ.פ
תותר סלילת דרך עפ"י תוכנית מפורטת שתוגש.						3.974	ירוק עם פסיים אלכסוניים ירוקים	ש.צ.פ מיוחד
						21.438	חום או אדום	דרכים
463 יח"ד.						95.400		סה"כ

\*\* סה"כ יח"ד לכל התוכנית : 463 יח"ד

(1) א' באזור מגורים א' רדיוס בין כבישים ו/או דרכים משולבות תותר בניה בתחום בקו בנין של 2.0 מ'.  
 (ב) סככות חניה וחצרות משק יותרו בבניה של קו בנין 0.0.

(2) באזור מגורים א' סככות חניה וחצרות משק יותרו בבניה של קו בנין צדדי 0 בהסכמת השכן.

(3) - באזור מגורים א' גובה הבנין (ללא חדר על הגג) לא יעבור 9.0 מ' ממפלס בתכנית הפיתוח.

- תותר בניה של מרתף מתחת לכל קונטור הבנין.

(4) תותר בניה של חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר בכל אזורי המגורים, ובאזור משולב עם מסחר.

יש לנו חתומות עקובות בתנאי שטח יחידים  
 והוא אחת על השטח הנדרש של 23 מ"ר בכל אזורי המגורים, ובאזור משולב  
 חתומות והנה כללי חתומות כללי, אין בה כדי להקנות כל  
 יכולת לזאת החתומות או לבטל בעל עינן אחר בשטח התכנית כל  
 עוד לא ידקקה ויש להם עמנו חשכם מתאים בנינו ואמי  
 חתומותנו או אחר המועמדים הסו' זנו כל בעל זכות בשטח הנדרש  
 /או כל זכיות שיש להם על כל חלקה ועל כל חלק  
 למען הסיר ספק, אנו נאשר על ידינו  
 חשכם וזאת על ידינו, אנו נאשר על ידינו  
 חתומות או חתומות כלליים חשכם כלליים חתומות על זכותנו  
 לבטל בגובה המותר על שטח של 23 מ"ר על זכותנו כלשהו  
 נאשר, אנו נאשר על כל זכות אחרת השייכות לנו או לחשכם  
 נאשר על ידינו כל חלק שכן חתומותנו נחתמת  
 זכר ונכונות.

ד"ר קורן  
 אדריכל הממוז







לה/במ/1000/3/17/א'

ש.צ.פ ומתקני הנדסה

מס' מגרש	שטח במ"ר	יעוד
301	3.794	ש.צ.פ מיוחד
302	0.054	מעבר להולכי רגל ותשתיות
303	1.288	גינה למשחקי ילדים
304	0.060	מעבר להולכי רגל ותשתיות
305	0.490	מתקן הנדסי
306	0.106	מעבר להולכי רגל ותשתיות
307	1.094	גינה ציבורית
308	0.577	גינה ציבורית
סה"כ	7.463	

זין לנו הוועדה עקומיה, תכנית, כתנאי שא ינוי  
 ותואמת עם רשות התכנון המוסמכות.  
 חתימתו חיה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל  
 יכולת ליהנות הועמדות או לכל בעל זמן אחר בשטח התכנית כל  
 עוד לא הוקמה השטח ותחילתו יתנו הסכם מתאים בנינו ואי  
 חתימתנו יז באה במקום היט. את כל בעל זכות בשטח הנדו  
 /או כל השטח שהתחברו יתנו כל יתנו תעשה כל זמן  
 למען השטח יז יתנו תעשה כל זמן  
 זמנים ינוי יתנו תעשה כל זמן תעשה כל זמן  
 זכרה יז תעשה כל זמן תעשה כל זמן תעשה כל זמן  
 לבטלה ינוי תעשה כל זמן תעשה כל זמן תעשה כל זמן  
 בשטח, ינוי על כל זכות אחרת הועמדות ינוי תעשה כל זמן  
 אסתי ינוי על כל זכות אחרת הועמדות ינוי תעשה כל זמן  
 אב ינוי תעשה כל זמן תעשה כל זמן תעשה כל זמן

**דב קורן**  
**אדריכל המטה**

זאריד

ע ל ר י ת - ר מ ל ה

האגף לתכנון ולהנדסה  
לשכת מהנדס העיר...

רחוב ההגנה 3 רמלה  
מיקוד : 7 2 1 0 0  
פקס : 08-233175  
טלפון : 08-227911  
חאריך : 26.7.93

לכבוד  
אדרי מ. רובשיק  
מתכנן מחוז המרכז  
הועדה המחוזית  
משרד הפנים  
רמלה

אדון נכבד..

הנדון : תכניות בניה למגורים בעיר רמלה

ת.מ.א. 31 קובעת יעד אוכלוסין לעיר רמלה 60.000 נפש עד לשנת 1997.

בירור בלשכה המרכזית לסטטיסטיקה העלה עפ"י מפקד אוכלוסין לסוף שנת 1992 כי מספר האוכלוסין הינו 52,500 נפש.

מספר יח' הדיור בעיר שטרם נבנו או אוכלסו עפ"י התכניות שלהלן :  
לה/4/17/1000 מאושרת - (בנה ברח' בשלבי בניה) לפני איכלוס 146 יח"ד.

לה/במ/5/17/1000 מאושרת - (נבנה לפני איכלוס) 228 יח"ד.

לה/במ/1/17/1000 מאושרת (טרם נבנה) 457 יח"ד.

לה/במ/2/17/1000 מאושרת (טרם נבנה) 616 יח"ד.

לה/במ/3/17/1000 מאושרת (טרם נבנה) 390 יח"ד.

לה/במ/3/17/1000 מאושרת תוספת של 73 יח"ד

לה/188 לקראת מתן חוקף 731 יח"ד.

לה/1/180 מאושרת בבניה טרם אוכלס 90 יח"ד.

לה/במ/172 מאושרת 2275 יח"ד התכנית באזור מאוכלס פוטנציאל לבניה 400 יח"ד.

לה/במ/2+1/18/1000 מאושרת 1387 יח"ד נבנו ואוכלסו וכלולות במפקד האיכלוסין 1201 יח"ד טרם נבנו 186 יח"ד.

לה/2/15/1000 טרם יוקמו 547 יח"ד התכנית באזור מאוכלס פוטנציאל הבניה וישומו יהיה איטי

לה/96/3/223 מאושרת 96 יח"ד

התכנית עם רשויות התכנון והמימון.  
חתימתו יזמה לעומת תכנון בלבד אין בה כדי להקנות כל  
יכולת ליזום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל  
על אף שהתכנית הוגשה והתכנון שלה הושלם והיא נכנסה לתוקף  
חתימתו אינה תופסת חשיבות כל בעל זכות בשטח הנדון  
או כל רשמי המימון והיא אינה תופסת חשיבות כל  
למען הסיר ספק יודע אני כי יזם עסקי זה לא יזום  
זכרים כי יזם עסקי זה לא יזום עסקי זה לא יזום  
חברה זו אינה תופסת חשיבות כל בעל זכות בשטח התכנית  
לכל אדם אחר. יזם עסקי זה לא יזום עסקי זה לא יזום  
שטח, זכות יזם אחרת העומדת בנפרד על שטח  
אמור ועליו כל דבר שכן חתימתו ניתנה על ידי  
בט תכנון "10" 6.5

דב קורן  
אדריכל המחוז



בשנתיים האחרונות הוצאו היתרים ל-1725 יח"ד מתוכן 296 יח"ד במסגרת תכניות בנין עיר ישנות בהליך רגיל.

ממוצע הבניה לשנה ברמלה הוא לפי התקדים של השנתיים האחרונות כ- 148 יח"ד לשנה.

מאחר ומדובר בצפי לסוף שנת 1997 יש להניח כי הדירות שתהיינה גמורות הן עד להוצאת היתרים במחצית 1996 דהיינו, יש להביא בחשבון 3.5 שנים.

לפי החשבון הנ"ל צפויים להינתן היתרים עפ"י התכניות הישנות ברמלה :


$$148 \times 3.5 = 518 \text{ ( יח"ד לשנה כפול שנים שווה בסה"כ יח"ד )}$$

לפי ממוצע של 3.5 נפש ליח"ד אחת צפויה תוספת של 1813 נפש עד סוף שנת 1997 לפי תכניות ישנות.

לסיכום:

נפש	52.500	(מספר תושבים בסוף 1992).
נפש	5779	(מספר תושבים בסוף 1997 לפי תוכניות חדשות).
נפש	1813	(מספר תושבים בסוף 1997 לפי תוכניות ישנות).
	=====	
נפש	60.092	

נתון התואם הנחיות תמ"א 31.

  
בכבוד רב

מ"מ מהנדס העיר  
בוריס ספקטור.

מא/שא

אין לנו התנגדות עקרונית, תכנית, בתנאי שה תיווצר  
 זמינות עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 זמינות זו חייבת להיבט בצורה כלכלית, אין בה כדי להקנות כל  
 יתרון ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר בשטח התכנית כל  
 עוד לא נלקחה החלטה על מתן היתר. מטאם בנינו ואין  
 חתומינו זכאים במקום השני, ועל בעל זכות בשטח הנדון  
 /או כל רשות מוסמכת, להגיש תוכנית עסקית רגילה.  
 למען השלום בין הצדדים, נעשה הסדר על ידינו על ידינו  
 דרכנו מבין הצדדים, וזוהי תוצאה של התכנית  
 זכרית על זכויות בעלים השטח כאמור, וזוהי תוצאה של התכנית  
 לפי כל הכללים המפורטים בהוראות, או שרכש זכויות בשטח  
 משותף, ועל כל זכות אחרת, הן כזכות או כחוב, תשכס  
 אחרת, ועל כל זמן שכן חתומתנו נלמד.  
 צו"ת תכנית.

**ד"ר קורן**  
**אברהם כהן**  
 סגן מנהל המשרד  
 מנהל המשרד

לה/במ/1000/3/17/א'

חתימות

אין לנו זמננות עקרונית. תכנית, בתנאי שזו זמנית  
 מתאימת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 זכות ליזום תוכנית או לכל בעל זכות אחר בשטח התכנית כן  
 עוד לא הושגה השקפה יחידה עמנו הטכנים מתאים בנוי ואין  
 חתומים על זכות המסורת כל בעל זכות בשטח הנדרש  
 /או כל זכות משמעותית אחרת. ללא הסכמתנו על זכות  
 למקום המיועד. זכות זו תיבטל על ידינו  
 זכות זו תיבטל על ידינו, אלא אם כן ייחתם על התכנית  
 ובטלנו בהתאם להסכם כאמור וזאת תוך זמן קצר  
 משעה, וזאת על כל זכות אחרת הישגית לא מוכח. זככם  
 אסור וצריך כל דין שכן חתימתנו ניתנת לזכות המסורת

חתימת בעל הקרקע :

חתימת  
 מנהל  
 התכנון



חתימת היזם :

שר יוסף (שמואל)  
 א"י יסוי נה לאז חל  
 מיום 27.12.92 כספ  
 קיבול נר סורי

ה' השמשוני  
 יסכס ותוכנו (1980) בע"מ  
 מבוני בירוק 44 ת"א  
 287514-263178

חתימת המתכנן :

תאריך: 10.5.93  
 08.11.93