

3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו בצבע כתול כהה והכולל את הגושים הנ"ל:

גוש מס'	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
3836	19,22,23,25	1,2,13,14,16,17,18,20,21,24 26,27
3837		18,27,28
3840	6	4,5,7
4337		5,7,8
4338		15,26,47
4349	1,2,3,4,5,6	7,14,15,16
4350		1,18,28,32,58
4351	19	5,7,16,17,18,20,30
4354		60
4724		6,8,13
4742		3,33,34,36,41
7189		11,12,13,82,83,84,86
7190		65,69

4. גבולות התכנית: בצפון - מושב תלמי מנשה
במזרח - העיר רמלה
מערב - כביש 200 מתוכנן.

5. שטח התכנית: 1036.79 דונם.

6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

7. היוזם: מנהל מקרקעי ישראל.
באמצעות י. ג. מתאר - רח' תוצרת הארץ 18 תל-אביב

8. עורך התכנית: לוטנר ברגמן אדריכלים בע"מ - רחוב יד חרוצים 4 ירושלים

9. מטרות התכנית: 9.1 קביעת ייעודי השטחים.

9.2 התווית כביש עורקי עירוני, כביש מס' 200, המהווה חוליה מקשרת בין כביש 44 וכביש 431 העתידי ולשחרר עומסי תנועה במרחב באמצעות הכבישים המתחברים אליו.

9.3 התוויות דרכים ראשיות.

9.4 קביעת עקרונות התכנון והפיתוח בתחום התכנית.

- 9.5 שינוי מיעוד לקרקע חקלאית ליעוד למגורים, לתעסוקה, לתעשייה קלה לא מזהמת, בתי מלאכה לא מזהמים, לשטח ציבורי פתוח, למערכת דרכים ראשיות, ולשטח ציבורי פתוח מיוחד.
- 9.6 קביעת הוראות בדבר סלילת דרך 200 בהליך של היתר בניה ללא צורך בתכנית מפורטת.
- 9.7 קביעת שלביות ביצוע כביש 200 וחיבוריו.
- 9.8 שינוי וביטול ייעודים קיימים.
- 9.9 קביעת תנאים והוראות להכנת תכניות מפורטות בתחום תכנית זו.

10. אזורי ייעוד:

- 10.1 אזור מגורים א' מיוחד
השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא אזור מגורים א' מיוחד כמפורט להלן:

א. הבנייה תהייה בבניינים עד 3 קומות.
בתחום הייעוד לאזור מגורים א' מיוחד ישולבו כבישים, מגרשים למבני ציבור, מגרשים למוסדות ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם להנחיות ועדה מחוזית, בכל מקרה תכסית מבני הציבור והמוסדות לא תעלה על 40% משטח המגרש.

- 10.2 אזור מגורים ג'
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים כמפורט להלן.
- א. הבנייה תהייה במבנים בני עד 16 קומות מעל פני הקרקע עם אפשרות לדרוג הקומות הראשונות ודירות צמודות קרקע. גבהי הבניה יהיו בהתאם למגבלות הבאות:
בקו מגבלות ב' תותר בניה עד לגובה +127 מ' מעל פני הים. בקו מגבלות ג' תותר בניה עד לגובה +116 מ' מעל פני הים - בין קו מגבלות ג' לקו מגבלות ב' תותר עליה הדרגתית בגובה הבניה בהתאם למצוין בסעיף ב' - מקו מגבלות ב' ומזרחה תותר בניה עד לגובה + 127 מ' מעל פני הים.
- ב. בתחום הייעוד לאזור מגורים ג' מקו מגבלות ב' ומזרחה ישולבו כבישים, מגרשים למבני ציבור, מגרשים למוסדות ושטחים ציבוריים פתוחים בהתאם להנחיות ועדה מחוזית. מקו מגבלות ב'

ומערבה עד קו מגבלות ג' אין ליעד בתכניות המפורטות לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטחים למבנה ציבור כולל מבני חינוך.

ג. תותר חניה תת קרקעית בכל המגרשים.

ד. מרחק מבני המגורים מכביש מס' 200 לא יפחת מ-10 מ'.

10.3 אזור תעסוקה

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור הוא אזור לשימוש מסחרי ומשרדים, תעשיית היי-טק

10.4 אזור לתעשייה

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול ואפור לסירוגין הוא לשימושי תעשייה בלתי מזהמת, בתי מלאכה, מוסכים, ומסחר.

א. המבנים יהיו בגובה מקסימלי של 15 מ'.

ב. לא תותר תעשייה כבדה.

10.5 שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק.

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

ב. החנייה תהייה כולה בתחום המגרש.

ג. השטח הציבורי הפתוח מצפון ומדרום למסילת הברזל, ישמש לגינון ומתקני משחקים בלבד.

תוקם גדר בינו ובין השטח למסילת הברזל. במידה וידרש מיגון אקוסטי, הוא יעשה ע"י היזם ועל חשבוננו.

10.6 שטח לדרכים

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא לדרך ולשימושי דרך, מבני דרך ומתקני דרך, לרבות: גשרים מעברים תת קרקעיים ומעברים חקלאים, עבודות תיעול וניקוז, גדרות ומחסומים, קירות תומכים, תאורה, העתקת והסדרת תשתיות חשמל, מים ביוב ותקשורת, גינון והשקיה.

10.7 שטח למפגש דרך עם מסילת ברזל

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום לסרוגין מיועד לשטח למפגש דרך עם מסילת ברזל.

בשטח זה תותר בניית גשר או מעבר תת-קרקעי מתחת למסילת הברזל.

10.8 שטח ציבורי פתוח מיוחד

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק

ובהיקפו צבע סגלגל מיועד לשטח ציבורי פתוח מיוחד.

א. באזור זה תותר נטיעת עצים.

ב. בשטח זה לא תותר בניה כלל והוא יוגדר כשטח לנטיעות, יעודי קרקע אלטרנטיביים בשטח זה יכולים להיות מוצעים ע"י הועדה המקומית רמלה, בתאום עם משרד הביטחון. כאשר שימושים אפשריים הם: תחנת משטרה, תחנת כיבוי אש, מטווח ממוגן.

10.9 שטח לטיפול נופי בשולי דרך.
השטח הצבוע בתשריט צבע אדום ירוק לסירוגין מיועד לשטח לטיפול נופי בשולי דרך. באזור זה תותר נטיעת עצים, הקמת קירות ומסלעות. בשטח זה תבנה מסלעה בגובה 10 מ' כחלק מסלילת דרך מס' 200.

11. הוראות בנושא איכות סביבה

א. מניעת רעש

1. בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש החורג מהנחיות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.
2. מפלסי הרעש מתחבורה יעמדו בהמלצות או תקנות משרד איכות הסביבה.
3. בעת הכנת תוכניות מפורטות יוכן נספח אקוסטי לבדיקת השפעות דרך 200 ושימושים רועשים אחרים כגון: אצטדיון, אזור מסחר ותעסוקה על בתי המגורים ומבני ציבור. בהתאם להנחיות ולאישור המשרד לאיכות הסביבה. מפלסי הרעש בתכליות השונות יתוכננו עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
4. בעת הכנת תוכניות מפורטות יבדקו מפלסי הרעש הנובעים ממסילת הברזל והרכבת ותבוצע בדיקת רעידות ובמידה ויידרש מיגון אקוסטי בהתאם להנחיות ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990, יתואם הפתרון הפיזי ופתרון לרעידות, עם רכבת ישראל, ויבוצע על חשבון מגישי התכנית להיתר בניה.

ב. עבודות עפר וניקוז

1. בשלב הקמת השכונות יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז כך שתיגרם "הפרה הפוכה" של מפגעים לאזור, שטחים

שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נאותה באתר.

2. בעת ביצוע עבודות העפר יטופלו הדרכים למניעת פליטות אבק.
3. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות ושהיה של צמ"ה, עובדים וחניונים, מיקום בתוך תחום שטח התוכנית בלבד.
4. שטחים ציבוריים פתוחים ושטחי חניה יבנו מחומרים בעלי כושר חידור שיאפשרו חלחול מים בקרקע ויקטינו את כמויות הנגר העילי.
5. תוכניות עבודות העפר יוגשו בהנחיה ובלווי של אדריכל נוף מוסמך.
6. תכניות פיתוח יכללו בין היתר פתרונות לניקוז מי נגר עילי הכוללים אמצעים להקטנתו. יש להתאים את התכנון להחלטת הועדה המחוזית מיום ה- 26.6.2000 הוראות לבניה משמרת מים.

12. הוראות לשלב בקשה של היתרי בניה

- 12.1 תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית זו הכנת תכניות מפורטות שיוכנו בכפוף להוראות תכנית זו.
- 12 2 500 יח"ד ראשונות ישענו על מערכת הדרכים הקיימת ברמלה. היתר בניה עבורן יהיה כרוך בבדיקה תחבורתית אשר מוכיחה כי ניתן להתבסס על הסדרי תנועה קיימים, אך בכל מקרה לא יוצא היתר בניה אלא לאחר הכשרת תוואי דרך מס' 200. לא יוצאו היתרי בניה ליותר מ- 500 יח"ד הראשונות אלא לאחר קיום אחד מהתנאים הבאים:
 - 1 א. תחילת ביצוע חיבור דרך 200 לדרך 431 ע"פ תכנית מאושרת.
 - ב. אישור תכנית הסדרי תנועה לחיבור הנ"ל ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
 - ג. אישור תכנית לחיבור דרך 200 לדרך 44.
 - ד. ביצוע מעבר דו מפלסי של כביש 200 עם מסילת רכבת.
- 2 א. תחילת ביצוע חיבור דרך 200 לדרך 44 עפ"י תכנית מאושרת.
 - ב. אישור תכנית הסדרי תנועה לחבור הנ"ל ע"י מע"צ ומשרד התחבורה.
 - ג. ביצוע מעבר דו מפלסי של כביש 200 עם מסילת רכבת.

13. הוראת לביצוע דרך מס' 200.

- 13.1 דרך מס' 200 ניתן לבצע על-פי תכנית זו ללא צורך בהכנת תכניות מפורטות.
- 13.2 דרך מס' 200 תיסלל כתכנית לדרך, ראה להלן נספחי התכנית (חתך לאורך, חתכים לרוחב ותנוחה ע"ג מיפוי פוטוגרמטרי), סלילת דרך מס' 200 תהיה כפופה להוראות סעיף 261 לחוק התכנון והבניה. התכנית תחייב בשלב ראשון הכשרת תוואי דרך 200.
- 13 3 בדרך מס' 200 ינטעו עצים בין נתיבי הנסיעה.
- 13 4 ביצוע סלילה לדרך מס' 200 יכלול את השטח לטיפול נופי בשולי דרך ויכלול מסלעה בגובה 10 מ'.
- 13 5 ביצוע סלילה לדרך מס' 200 מותנה בבצוע בדיקה אקוסטית בהנחיית ובאשור המשרד לאכות הסביבה למבנים המצויים מצפון מערב לכביש 200 ולמחנה חס"ל (מ.ק. 104) והטמעת ההנחיות בהיתרים שינתנו.
- 13 6 ביצוע דרך מס' 200 בשלמותה תחייב תאום כניסה למחנה חס"ל (מ.ק. 104) עם משרד הבטחון, דרך הגישה למתנה הצבאי לא תפגע עד להסדרת דרך גישה חלופית העונה על צרכי המחנה בשגרה ובחרום, בתאום עם צה"ל. ביצוע העבודות להקמת כביש מס' 200, בשטחים התפוסים ע"י המחנה הצבאי, תעשה רק לאחר שיבוצעו כל העבודות וההסדרים הדרושים על מנת לתת מענה לפגיעה במחנה, ולאפשר מעבר הכביש בשטחים אלה. תכניות מפורטות לבצוע של קטע הכביש הסמוך למחנה הצבאי יתואמו עם צה"ל, טרם תחילת ביצוע העבודות.
- 13.7 לא יבוצע ניתוק כלשהו לשימושים הסמוכים לכביש 200 אלא לאחר הסדרת פתרון נגישות חלופי.

14. הנחיות להגשת תכניות מפורטות

- 14 1 קביעה ועדכון קו מגבלות הבניה בהתאם לתיאום עם משרד הביטחון.
- 14 2 בניית גשר מעל מסילת הברזל או מעבר תת קרקעי מתחת

למסילת הברזל יתואם עם רכבת ישראל.

- 14.3 הוראות בדבר חלוקה למגרשי בניה ע"פ היעודים השונים, בתחום אזורי המגורים יהיו מגרשים למבני ציבור, מוסדות, שטחים ציבוריים פתוחים וכבישים וחניות בהתאם להנחיות ועדה מחוזית.
- 14.4 תכנית בינוי הכוללת הוראות בדבר צורת הבניינים ועיצובם.
- 14.5 ביצוע ניתוח תחבורתי של נפחי תנועה חזויים באזור כולל בדיקת ההשלכות של היקפי הבניה המוצעת על מערכת הדרכים הפנימית ברמלה והטמעת מסקנות הניתוח התחבורתי במסמכי התכניות המפורטות בתאום עם משרד התחבורה. כולל הוראות בדבר תקני חניה וחניונים.
- 14.6 הוראות בדבר שלבי ביצוע, אשר יבטיחו פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים והקמת מבני ציבור וכן מערכת דרכים במקביל להקמת המבנים בייעודם השונים.
- 14.7 הכנת תכניות פיתוח ותשתיות דרכים, ביוב, מים, ניקוז, תיעול, חשמל, בזק, טל"כ ותקשורת וכיו"ב ואשר תכלול אופי והיקף פיתוח השטחים הציבוריים.
- 14.8 בעת הכנת תוכניות מפורטות יוכן נספח אקוסטי לבדיקת השפעות דרך 200 ושימושים רועשים אחרים כגון: אצטדיון, אזור מסחר ותעסוקה על בתי המגורים ומבני ציבור, בהתאם להנחיות ולאישור המשרד לאיכות הסביבה. מפלסי הרעש בתכליות השונות יתוכננו עפ"י התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 באישור המשרד לאיכות הסביבה, ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית ולאישורה.
- 14.9 בשלב הבקשה להיתר בניה יבדקו הדרישות הקבועות במסגרת ההוראות הסביבתיות כחלק מבדיקות ההתאמה לחוק התכנון והבנייה ולתקני הבנייה המתקדמים ובאישור היח"ס.
- 14.10 בשלב הבקשה להיתר יוגשו התוכניות הבאות:
 - במידת הצורך ובהתאם לדרישת מהנדס הועדה יוכן אוגדן סביבתי הכולל נספחים המתייחסים לרעש, זיהום אויר, אורור, פסולת ומיחזור.
 - תוכנית בנין
 - תוכנית הגשה אדריכלית
 - תוכנית סניטרית (מים וביוב)
 -תוכניות ניקוז מפורטות לנושא טכנולוגיות בניה משמרות מים.
- 14.11 בעת מתן היתר בניה תוצג הערכת כמויות פסולת צפויה, פסולת

בניין תפונה לאתר ייעודי מוסדר ומאושר. מתן טופס 4 יותנה בהצגת אישור מהאתר המוסדר בדבר פינוי פסולת הבנין בהתאם להערכת כמויות הפסולת הצפויות.

15. מתקני שרות:

15.1 מבני שרות כגון תחנת טרנספורמציה, בזק, וכד' יוקמו בתוך תחום המגרשים ליעודים השונים כפי שיקבע בתכניות המפורטות.

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

17. תנועה וחניה:

17.1 התכניות המפורטות יכללו נספחי תנועה וחניה.

18. יחס לתכניות תקפות:

18.1 במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית אחרת בתחום התכנית תכנית זו תהייה עדיפה.

19. כללי:

תנאים למתן תוקף לתכניות מפורטות שיגזרו מתכנית זו יהיו:

19.1 שינוי גבולות מוניציפליים וקביעת מרחב תכנון רמלה.

20. הפקעות:

מקרקעי-ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי-ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית על-פי נוהלי מנהל-מקרקעי-ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו על פי חוק התכנון והבניה.

דוד אמגדי
אדריכל המחוז

בעל הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל
 דרך פתח תקווה 88, ת"א טל. 03-5638206 פקס 036240090

07-03-2004

יזם התכנית: מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר -
 רח' תוצרת הארץ 18 תל-אביב
 טל. 03-6083030 פקס 03-6083020

עורך התכנית:

לוטנר - ברגמן, אדריכלים בע"מ - רח' יד חרוצים 4 ירושלים
 טל. 02-6736471 פקס 02-6736470

תאריך: 11.8.2003