

2004 אוקטובר  
33025 ת.מ. רמלה

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
20-01-2005  
**נתקבל**  
תיק מס' 101/242  
מסמך א' - תכנון התכנית

חוק הנוכחון והמליה, תשס"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה  
תכנית מפורטת מס' 101/242  
בשיסה מס' 96.18 מיום 26.3.98  
הוחלט **למלא קריטריון**  
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

מחוז מרכז

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית מפורטת מס' לה / 1 / 242 א'

המהווה שינוי לתכניות מס' לה / 240, לה / מק / 242 / 1

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שיש להתייחס מתואמת עם רשויות התכנון והמבנה.  
התימתנו הונה נערכו מבחינתנו, אין לנו שום הסכמה לממש התכנית על-ידי הרשויות או על-ידי אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות עניינים המנוחה או זכות בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא יתקבל העשרת ההחלטות עמנו הסכם מתאים בנינו ואז יתקבלה תוכנית זו כאח במקום הסגמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל חשיבות מוסמכת. לפי כל חוקה וענייני תכנון.  
לשני המס' ספגו ביחד משימה אחת ואין ייעשה על ידינו השקפה מיוחדת על-ידי הרשויות, אין להתקיימתנו על-ידי הרשויות או על-ידי הרשויות, אין להסכים באמור ואין ויתור על זכויות. אין לנו שום שרש מאתנו להקנות זכות אחרת.  
**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוקק**  
משרד אכרסעי ישראל  
תאריך: 1.3-12-2004

חתימות:

**ספגלי תחומי בעים**

חתימת בעלי הקרקע

אדריכלות  
ובנין ערים בע"מ

חתימת עורך התכנית

תיק תכנון 101/242  
משימה מיוחדת  
**אדב' דורון ברוקמן**  
מתכנן מחוז המרכז  
7.3.05

חתימת הועדה המקומית

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
חוק הנוכחון והמליה תשס"ה-1965  
אישור תכנית מס' 101/242  
תכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה

תאריכים: 1.10.98, 23.3.98, 26.12.97

- 31.1.99 עדכון ע"פ הערות אגף ההנדסה בעיריית רמלה.
- 20.10.02 עדכון ע"פ הערות מ.מ.י, משרד התחבורה והועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז מרכז.
- 26.11.02 עדכון ע"פ הערות אגף ההנדסה ע. רמלה ולשכת התכנון מחוז מרכז.
- 22.6.03 עדכון ע"פ החלטת ועדה מחוזית מיום 4.6.03 להפקדת התכנית.
- 1.09.03 עדכון ע"פ הערות לשכת התכנון מחוז מרכז מיום 21.08.03.
- 7.01.04 - עדכון ע"פ הערות לשכת התכנון מחוז מרכז מיום 6.01.04.
- 28.10.04 - למתן תוקף

2 / ...

1. שם התוכנית תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' לה/242/א1 המהווה שינוי לתכניות מס' לה/מק/242/1, לה/240.
2. מסמכי התכנית מסמך א' – הוראות התכנית הערוכות ב-7 דפים.  
מסמך ב' - תשריט מצב קיים, מצב מוצע בקני"מ 1:500, תרשים סביבה בקני"מ 1:5000, וטבלת שטחים.  
מסמך ג' - נספח תחבורה מס' 9/1-380 המעודכן ל6/03, מסמך מחייב.  
מסמך ד' – נספח בינוי בקני"מ 1:500, מסמך מנחה.  
מסמך ה' - נספח להוראות איכות הסביבה הכולל 8 עמודים, מסמך מנחה.
3. גבולות תכנית גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית 34.09 דונם
5. חלות התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול.
6. מחוז המרכז.
7. נפה רמלה.
8. המקום רמלה. אזור התחנה המרכזית וקרית הממשלה.
9. גושים וחלקות גוש: 4442  
חלקות: 31, 30, 26, 25, 24, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 17, 4, 7  
40, 39, 38, 36  
חלקי חלקות: 42, 41, 32
10. בעלי הקרקע \* מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל,  
דרך מנחם בגין 88, ת"א. טל: 03-5638383 פקס: 03-5615215  
\* מפעלי תחנות בע"מ.  
רח' המסגר 39, ת"א. טל: 03-6380707 פקס: 03-6380708  
\* אחרים.
11. היוזם ומגיש התוכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.  
רח' ביאליק פינת שמשון הגיבור 1, רמלה  
טל: 08-9771576 פקס: 08-9771561
12. עורך התכנית אדריכל צבי גבאי  
גבאי אדריכלות ובנין ערים  
רח' המלך ג'ורג' 90, ת"א  
טל: 03-5242999 פקס: 03-5231890
13. מטרות התכנית 1. תוספת שטחי בניה.  
2. קביעת מבנים להריסה לצורך מימוש והסדרת מערך דרכים מאושרות בהיקף התכנית.  
3 ...

3. שינוי יעוד מש.צ.פ. לאזור למרכז התחבורה בחלק הדרומי של מתחם III בתשריט.  
 4. שינוי יעוד מאזור מסחרי לאזור מרכז תחבורה, בחלק המערבי של מתחם I בתשריט.  
 5. שינוי קו בנין למסילת ברזל.  
 6. קביעת זיקת הנאה לתחבורה ציבורית.

14. תכליות ושימושים :

14.1 אזור מסחרי  
 ע"פ תכנית לה/ 240 בתוקף

14.2 שטח למרכז תחבורה  
 ע"פ תכנית לה/ 240 בתוקף

14.3 אזור מלאכה  
 ע"פ תכנית לה/ 240 בתוקף

14.4 שטח ציבורי פתוח  
 ע"פ תכנית לה/ 240 בתוקף

15. יחס לתכניות מאושרות הוראות תכנית לה/ 240 ו/או לה/ מק/ 242 / 1, בכל עניין שלא שונה בתכנית זו, תהינה תקפות.

16. חומרי גמר  
 הבניה בתחום התכנית תהיה בגמר קשיח – אבן טבעית ברמה המקבילה למבנה קרית הממשלה ומרכז התחבורה שבמתחם מס' I ובשילוב צפוי בחומרים עמידים כגון: פח אלומיניום קירות מסך וכדומה, לאישור מהנדס העיר. לא יותר גמר טיח ושפריץ.

17. תכנית פיתוח  
 תנאי להיתר בניה, הגשת תכנית הפיתוח שתהיה באשורו של מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם מחלקת פיתוח ותשתית בעיריית רמלה.

18. זיקת הנאה  
 זיקת הנאה למעבר בין מתחמים II ו IV לצורך גישה לחניונים ופריקת וטעינת סחורות.

19. תנאי להיתר  
 תנאי למתן היתר לבניה במתחם IV, תהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה, אשר נמצא בתחום הדרך.

20. תנאי לאיכלוס  
 תנאי לאיכלוס מתחמים II ו IV, יהיה הסטת הכניסה לחניון דרך מתחם II וניתוק המעבר הקיים בין אזורי הפריקה והטעינה לשאר החניון.

21. שלבי ביצוע  
 שלב א' – השלמת הבינוי במתחם מס' I.  
 שלב ב' – השלמת הבינוי בכל שטח התכנית לגודלו הסופי.

22. חניה  
 22.1 החניה תהיה ע"פ התקן, תוך הפרדה בין חנית אוטובוסים (לתחבורה הציבורית) וחניה לרכב אחר.

22.2 החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לנספח הבינוי.

22.3 דרישות החניה יסופקו בהתאם לשלבי הביצוע הבאים :

22.4 שינויים במערך התחבורה והחניה באשור משרד התחבורה.

א.22.3 שלב א' 1 - מצב קיים ע"פ היתר - מתחמים 1 + 3

יעוד	שטח (מ"ר)
משרדים	8800
מסחר	5200
אולמות ארועים	1500
סה"כ	15500

\* בחניון קיים: סה"כ - 462 מקומות חניה ב - 5 קומות.

ב.22.3 שלב א' 2 - תוספת בניה ע"פ ת.ב.ע מאושרת - 2680 מ"ר (מתחמים 1 + 3)  
 + תוספת (ת.ב.ע. חדשה) - 4500 מ"ר (מתחמים 1 + 3)  
 סה"כ 7180 מ"ר

יעוד	שטח (מ"ר) בשלב קודם	תוספת שטח (מ"ר) בשלב זה	סה"כ שטח (מ"ר)
משרדים	8800	7180	15980
מסחר	5200	-	5200
אולמות ארועים	1500	-	1500
סה"כ	15500	7180	22680
מקומות חניה	462	115*	577

\* תוספת מקומות בקומה 6 לחניון הקיים.

ג.22.3 שלב א' 3 - תוספת בניה (הגדלת זכויות מתחמים 1 + 3)  
 חישוב דרישות חניה מופחתות על כל הפרויקט בגין פתיחת תחנת הרכבת חדשה.

יעוד	שטח (מ"ר) בשלב קודם	תוספת שטח (מ"ר) בשלב זה	סה"כ שטח (מ"ר)	רכב פרטי		רכב תפעולי	
				תקן	דרישה	תקן	דרישה
משרדים	15980	10180	26160	1:60	436	-	-
מסחר	5200	-	5200	1:35	149	(עד 2000) 1:500	4
אולמות ארועים	1500	-	1500	1:20	75	(מעל 2000) 1:2000	2
סה"כ	22680	10180	32860	-	660	-	7

\* תוספת קומה 7 לחניון הקיים.

ד.22.3 שלב ב' (סופי) - תוספת בניה (הגדלת זכויות בכל המתחמים) חישוב דרישות חניה מופחתות על כל הפרויקט מותנה בתוספת נתיב ברח' תל חי בכניסה לפרויקט.

יעוד	שטח (מ"ר) בשלב קודם	תוספת שטח (מ"ר) בשלב זה	סה"כ שטח (מ"ר)	רכב פרטי		רכב תפעולי	
				תקן	דרישה	תקן	דרישה
משרדים	26160	5060	31220	1:60	521	-	-
מסחר	5200	4200	9400	1:35	269	(עד 2000) 1:500	4
אולמות ארועים	1500	-	1500	1:20	75	(מעל 2000) 1:2000	4
סה"כ	32860	9260	42120	-	865	-	9

\* תוספת חניון במתחם 3II - קומות כ- 70 מקומות כ"א.

23. טבלת זכויות – מצב קיים  
 א. 23.1 טבלת זכויות בניה – שטחים עקריים – מצב קיים

מתחם	שטח בדונם	זכויות בניה שטח עיקרי	אזור	שטח עיקרי מ"ר	סימון בתשריט -בצבע
I	13.840	90%	מרכז תחבורה	12,456	פסים אפורים על רקע לבן ומסגרת חומה
	0.830	150%	אזור מסחרי	1,245	אפור ומסגרת שחורה
סה"כ שטחי בניה עקריים במתחם I 15,078 מ"ר					
II	2.400	90%	מרכז תחבורה	2,160	פסים אפורים על רקע לבן ומסגרת חומה
III	1.530	90%	מרכז תחבורה	1,377	פסים אפורים על רקע לבן ומסגרת חומה
IV	2.230	150%	מסחר	3,345	אפור ומסגרת שחורה
אחר	0.20	90%	אזור מלאכה	180	סגול ומסגרת סגולה כהה
סה"כ שטחי בניה עקריים במצב קיים 20,763 מ"ר					

ב. 23.1 טבלת זכויות בניה – שטחי שרות – מצב קיים

מתחם	שטח בדונם	שימוש	שטחי שירות במ"ר
I	14,670	חניה מקורה	18,000
		חניה פתוחה	7,000
		ליתרת שימושים המותרים למטרות שרות	15,000
II	2,400	חניה פתוחה ומקורה	5,000
III	1,530	ליתרת שימושים המותרים למטרות שרות	3,000
סה"כ שטחי שרות :			48,000

## 24. הוראות בניה

## א. 42.1 טבלת זכויות בניה – שטחים עיקריים

הערות	קווי בניה	סימון בתשריט מצבע	שטח עיקרי (מ"ר)**	שטח אבסולוטי מקסימלי	גובה אבסולוטי	מס' קומות *	אזור	זכויות בניה	שטח בדונם	מתחם
1. תנאי למימוש הזכויות במתחם II ו-IV יהיה פינוי המבנים המסומנים להריסה. 2. ניתן יהיה לנייד זכויות בניה ממתחם III למתחם I ע"פ החוק 3. מתחם III מיועד לתניון כלכד ולא לתאפשר בו בניה.	לפי תכנית בינוי	פסים אפורים אלכסוניים על רקע לבן ומסגרת חומה	21,840 : משרדים 7500 : מסחר 29,340 : סה"כ	58.50+	9 קומות משרדים (מעל 8 קומות חניה) סה"כ 17 קומות	200%	מרכז התחברה ועסקים	(2)	14,670	I
	לפי תכנית בינוי	פסים אפורים אלכסוניים על רקע לבן ומסגרת חומה	4800 : משרדים 4800 : מסחר 4800 : סה"כ	+ 20.00	1 קומה מסחרית גבוהה, מעליה 2 קומות חניה מקורה + חניה פתוחה על הגג.	200%	מרכז התחברה ועסקים	(1)	2,400	II
	בשטח זה לא תתאפשר בניה	פסים אפורים אלכסוניים על רקע לבן ומסגרת חומה	880 : מסחר 2640 : משרדים 3520 : סה"כ (2)		ללא בניה (2)	200%	מרכז התחברה ועסקים	(2)	1,760	III
	לפי תכנית בינוי	רקע אפור במסגרת שחורה	3260 : משרדים 1200 : מסחר 4460 : סה"כ	+ 23.60	1 קומה מסחרית גבוהה + 5 קומות משרדים.	200%	אזור מסחרי	(1)	2,230	IV
	לפי תכנית בינה	סגל במסגרת סגל כהה	180	ע"פ תכ"ב בינוי		90%	אזור מלאכה		0.2	אחר
			42,300						21,260	סה"כ

\* מס' הקומות והגובה האבסולוטי המקסימלי לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

\*\* ניתן יהיה לנייד עד 20% שטחי בניה בין שטחי המסחר והמשרדים באישור הועדה המקומית ועפ"י החוק.

## ב. 24.1 – טבלת זכויות בניה – שטחי שרות

הערות	קווי בניה	סימון שטחי שרות	שטחי שרות אחרים	הניה מקורה	שטח בדונם	מתחם
ראה טבלה א. 42.1	לפי תכנית בינוי	(2)	48,000	18,000	30,000	I
	לפי תכנית בינוי	(1)	9,300	3,500	5,800	II
	לפי תכנית בינוי	(2)	800	800	-	III
	לפי תכנית בינוי	(1)	8,200	3,000	5,200	IV
			66,300	25,300	41,000	סה"כ

25. עתיקות :

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- ב. במידה וידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות יחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

26. איכות הסביבה :

היתר הבניה יעשה בהתאם להנחיות הסביבתיות ובאישור היחידה לאיכות הסביבה, רמלה.

27. הפקעות :

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188, ו/או ירשמו ע"י הועדה המקומית.

28. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה ע"פ החוק.

29. זמן ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 10 שנים מאישורה

30. קווי בנין : במרחק של 60 מטר ממסילת הרכבת לא תותר כל בניה.