

מהדורה 23/06/05  
דף 1 מתוך 15

**משרד הפנים**  
מחוז מרכז  
28.07.2005  
**נ ת ק ב ל**  
תיק מס' \_\_\_\_\_

**מרחב תכנון מחוזי - מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי רמלה**

תכנית מתאר מפורטת מס' ל"ה 1100 מתחם "מכבי רמלה"  
שינוי לתכנית מתאר רמלה מס' לה/ 1000, לתכנית לה/ 1003 ותכנית מח/ 120  
(סה"כ 888 יח"ד).

**1. תוכן:**

**1.1 שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר מס' לה/ 1100 מתחם "מכבי-רמלה" כולל הוראות לתכנית מפורטת.

**1.2 תחולת התכנית:**  
א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.  
ב. תחום התכנית כולל: גוש: 4338  
חלקות: 28, 23, 22, 21, 20, 19, 18, 13  
53, 48, 30  
חלקי חלקות: 50, 49, 29, 25, 24, 17, 16, 15, 14

**1.3 גבולות התכנית:**  
מצפון: מושב ניר צבי.  
מדרום: רחוב החשמונאים.  
ממערב: רחוב הרצל.  
ממזרח: הגבול המוניציפלי עם לוד.

**1.4 שטח התכנית:**  
144.98 דונם.

**1.5 יוזם התכנית:**

מנהל מקרקעי ישראל - דרך פ"ת 88 ת"א. טל': 5638206-03.  
באמצעות י.ג. מתאר ניהול ופיתוח - רח' תוצרת הארץ 18 ת"א.  
טל': 6083030-03.  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.

**1.6 בעל הקרקע:**  
מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

**1.7 עורך התכנית:**  
גיורא רוטמן - משה רז אדריכלים תל-אביב.  
מרים שוורץ אדריכלית פריז.  
רחוב הירקון 109 תל-אביב 63571 טלפון: 5270860-03, פקס: 5225085-03.

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965  
**אישור תכנית מס' 1100/א**  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25.10.04 לאשר את התוכנית  
מינהל המבטן / יו"ר הועדה המחוזית

התקן 22 קטן  
יו"ר 25.10.04  
1.2.06

מהדורה 23.06.05  
דף 2 מתוך 15

### 1.8 מסמכי התכנית:

- א. 15 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").  
 ב. גיליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן "התשריט").  
 ג. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1250 (להלן: "נספח תנועה").  
 ד. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1000 (להלן: "נספח בינוי").  
 כל מסמכי התכנית יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

### 2. מטרת התכנית:

- 2.1 שינוי יעוד משטח חקלאי, שמורת טבע ודרכים – למגורים, מסחר, תעסוקה, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.  
 2.2 קביעת אזורים למגורים הכולל עד 888 יח"ד, תכליות והוראות בניה.  
 2.3 קביעת אזורים למבני ציבור והוראות הבניה בהם.  
 2.4 קביעת אזורים לשטחים ציבוריים פתוחים.  
 2.5 קביעת אזורים למסחר משולב במגורים.  
 2.6 קביעת אזורים לתעסוקה.  
 2.7 קביעת הוראות על עריכתה של תכנית "איחוד וחלוקה".  
 2.8 הסטת תואי כביש 44 בגבולות התוכנית.  
 2.9 קביעת תנאים להיתרי בניה.

### 3. תכליות ושימושים:

#### 3.1 אזור מגורים מיוחד:

מסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום.

#### 3.1.1 התכליות המותרות:

- א. מגורים  
 ב. חניה לשרות המגורים.  
 ג. זכויות בניה – ראה טבלה 6.1

#### 3.2 אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית:

מסומן בתשריט בצבע צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום ופס סגול בחזית הפונה לשדרה הפנימית.

#### 3.2.1 התכליות המותרות:

- א. מגורים  
 ב. חניה לשרות המגורים.  
 ג. מסחר בקומת הקרקע.  
 ד. זכויות הבניה – ראה טבלה 6.1

#### 3.3 מסחר משולב במגורים:

מסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים אלכסוניים בצבע צהוב.

#### 3.3.1 התכליות המותרות:

- א. מגורים או/ו משרדים.  
 ב. חניה לשרות המגורים והמסחר בהפרדה. ראה גם סעיף 3.7.2.  
 ג. מתקני רווחה ושירותים לשירות דיירי הבית (חדר כושר, בריכת שחיה פרטית, חדר אירועים, דירת שומר וכד').  
 ד. זכויות בניה – ראה טבלה 6.1.

מהדורה 23.06.05  
דף 3 מתוך 15

### 3.3.2 תחזוקה:

תחזוקת הבית תנוהל ע"י חברת אחזקה מוכרת. מפרט התחזוקה יאושר ע"י מהנדס העיר הצגת חוזה תחזוקה ל - 3 שנים יהיה תנאי להוצאת היתר בנייה.

### 3.4 אזור לבניינים לתעסוקה: מסומן בתשריט בצבע סגול.

#### 3.4.1 התכליות המותרות:

- א. בניינים לצורכי תעסוקה נקיה ושאינם יוצרים מטרדים סביבתיים (רעש, ריח וכד') כדוגמת משרדים, תעשייה עתירת ידע, קליניקות רפואיות, מכללות ומוסדות להשכלה גבוהה וכד'.
- ב. זכויות בנייה - ראה טבלה 6.3.

#### 3.4.2 בטיחות הטיסה:

במגרשים 1,7,21 לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת הנחיות מנהל התעופה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות הטיסה. הנחיות אלו יהיו חלק מתנאי ההיתר.

### 3.5 שטח למבני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום.

#### 3.5.1 התכליות המותרות:

- א. התכליות במגרשים ציבוריים יקבעו ע"פ הצורך ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
- ב. זכויות בניה - ראה טבלה 6.2.

#### 3.5.2 חפיפת שימושים בשטחים לבנייני ציבור

תותר חפיפה בשימושים בקרקע בתאום עם הועדה המקומית.

### 3.6 דרכים וחניה:

#### 3.6.1 סיווג הדרכים יהיה כדלקמן:

- דרך חדשה - מסומנת בתשריט באדום.
  - דרך קיימת - מסומנת בתשריט בחום בהיר.
  - דרך משולבת - מסומנת בתשריט בירוק מקווקו באדום.
  - דרך לביטול - מסומנת בתשריט בקווקו אלכסוני אדום.
- הדרכים והחניות יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה ולפי התקן בעת מתן ההיתר.

#### 3.6.2 קישור לתחנת רכבת לוד:

תתאפשר חצייה מעל או מתחת לכביש הטבעתי המקיף את האזור המסחרי והאזור למגורים גבוה מיוחד לכונן תחנת רכבת לוד.

#### 3.6.3 רחב הדרכים:

יהיה כמסומן בתשריט.

### 3.7 שטח ציבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק.

מהדורה 23.06.05  
דף 4 מתוך 15

### 3.7.1 התכליות המותרות:

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו גינות, שבילים, אנדרטת הנצחה, מתקני אשפה, ספסלים, פרגולות צל, מתקני משחק חניה ציבורית וכד'. יותרו מתקנים הנדסיים לשמוש כלל המתחם כגון תחנות טרנספורמציה, מתקני בזק, ביוב וכד' בשטח של עד 5%.

3.7.2 ב.ש.צ.פ. מרכזי מגרש 30 תותר זכות מעבר וחניה פרטית תת-קרקעית למגורים. החניה למגורים תופרד מהחניה למסחר וכן מאיזור הפריקה והטעינה של המסחר. (ראה גם סעיף 4.4 וסעיף 8.7)

פריקה וטעינה יותרו בשעות ספציפיות בלבד עפ"י הנחיית מהנדס העיר. שטח השצ"פ נטו (לאחר הפחתת שטחי חניה, שטחים למתקני תשתית וכד') לא יפחת מ- 22 דונם.

3.8 שטח ציבורי פתוח במפלס שמעל זכות דרך מס' 44: מסומן בתשריט בצבע חום בהיר עם פסים אלכסוניים ירוקים. או אדום עם פסים אלכסוניים ירוקים.

3.8.1 השימושים, התכליות והוראות התכנית במפלס זכות הדרך יהיו זהים למוצג בסעיף 3.6 לעיל.

3.8.2 תרשים זכויות מעבר לכלל הציבור לכביש ארצי מס' 44 עפ"י התשריט ותכנית הבינוי.

3.8.3 לעירייה יהיו זכויות בשטח הציבורי ע"פ המצוין בסעיף 7.6.

### 3.8.4 השימושים המותרים:

השימושים המותרים באזור זה וכן כל ההוראות וההנחיות בנוגע למפלס שמעל הדרך יהיו זהים למצוין בסעיף 3.7 לעיל.

### 3.9 שצ"פ / שב"צ מעורב.

מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים, חום וירוק לסירוגין.

### 3.9.1 התכליות המותרות

התכליות במגרש המעורב יקבעו ע"פ בחירת הוועדה המקומית ובלבד שיהיו למטרות ציבוריות או כשטחים ציבוריים פתוחים, הכל לפי התכליות המותרות הרשומות לכל ייעוד.

## 4. הוראות בינוי:

### 4.1 גובה הבניין:

ע"פ נספח בינוי מנחה וטבלאות 6.1 ו- 6.2 גובה הבניינים בתחום התכנית לא יעלה על 150 מטר מעל פני הים (גובה אבסולוטי). כל תוספת גובה, המהווה סטייה מההוראה בתת סעיף זה, תהייה טעונה אישור מת"א.

### 4.2 מס' יח"ד:

ע"פ נספח בינוי מנחה וטבלה 6.1

### 4.3 קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח הבינוי ובטבלת פירוט יח"ד (סעיף 6.1) בתחום קווי הבניין מדרך מס' 44 וממסילות הברזל לא תותר כל בניה ובכלל זה לחניה.

מהדורה 23.06.05  
דף 5 מתוך 15

#### 4.4 הסדרי חניה:

מס' מקומות החניה יהיה כמצויין בנספח התנועה וע"פ תקן החניה התקף במועד הוצאת היתר הבניה.  
במגרש מס' 7 תהיה הפרדה בין אזורי החניה המיועדת למסחר לבין אזורי החניה המיועדת למגורים.  
במגרש מס' 30 תותר חניה פרטית תת-קרקעית למגורים תוך הפרדה מהחניה למסחר ומאזור הפריקה והטעינה של המסחר. (ראה גם סעיף 3.7.2 וסעיף 8.7).

#### 4.5 הוראות אדריכליות:

##### 4.5.1 כללי:

ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.

##### 4.5.2 גגות:

א. באזורי המגורים:

- 1 יותרו דירות גג
  - 2 יותרו חדרי יציאה לגג בשטח של עד 35 מ"ר ליח"ד.
  - 3 שטחי גגות הבניינים יוצמדו ככל הניתן לדירות הסמוכות או לדירות תחת הגגות ויובטחו דרכי גישה ישירות מהדירות לגגות.
- ב. בשטח למבני ציבור:
- יש לתת פתרון לטיפול בגג המבנה (חזית חמישית) לאישור הוועדה המקומית.
- ג. כללי:

שטחי גג שאינם משמשים כמרפסות גג ירוצפו באריחים או יכוסו בשכבת אגרגט בהיר,

##### 4.5.3 מרתפים ומחסנים:

- 1 שטחם של מרתפים, לרבות מחסנים, לא יחרוג מקווי הבניין.
- 2 סה"כ שטחי השרות התת-קרקעיים המותרים, ע"פ טבלה 6.1.

##### 4.5.4 קומת הקרקע:

- 1 באזורי המגורים יותרו דירות צמודות קרקע או מסחר בקומת הקרקע.
- 2 לא תותר קומת עמודים מפולשת.
- 3 למרות האמור בסעיף 2 לעיל, מעברים מקורים ומפולשים בין חלקי בניינים לחצר הפנימית של מבן, מותר שגובהם יגיע לכדי 2 קומות.

##### 4.5.5 חזיתות:

- בחזיתות אזור המגורים המיוחד עם החזית המסחרית (מגרשים 11-16):
- 1 לא תותר חזית זקופה רציפה (ללא דרוג) כלפי השדרה הפנימית. הדירוג יחל מהקומה ה-4 בנסיגה מצטברת של 7 מ'.
  - 2 שטחי הגגות הנוצרים מדרוג הבניינים ישמשו כמרפסות, ירוצפו ויגוננו.
  - 3 לאורך הטיילת תהייה קולונדה רציפה.

##### 4.5.6 מרפסות:

- בבנייני המגורים תותר בניית מרפסות בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד. המרפסות תהיינה מלוות בקרניז עילי או שקועות בדופן הבניין. בכל מקרה המרפסות לא תהיינה תלויות.

##### 4.5.7 מצללות:

בחצרות, במרפסות ועל הגגות יותר לבנות מצללות בתנאי ויהיו חלק מתנאי ההיתר.

בקשות למצללות שאינן חלק מההיתר המקורי, תוגשנה לבניין שלם.

מהדורה 23.06.05  
דף 6 מתוך 15

**4.5.8 חומרי גמר:**

1. חזיתות הבניינים יצופו בחומרי גמר קשיחים, להוציא פסיפס קרמי, כגון: אבן טבעית, בלוקי בטון מבוקעים, שיש או זכוכית.
- חומרי הגמר המחייבים ועיצוב החזיתות יוגשו לאישור הוועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בניה.
2. ההתקנה של חומרי הגמר תהייה ע"פ התקן הישראלי.
3. לא יותר שימוש בטיח, על צורתיו השונות כחומר גמר יחיד או עיקרי בבניין.
4. באזור המגורים המיוחד תהיה הגדרה של קומות הקרקע, עיקר הבניין וסיום הבניין ע"י שימוש בחומרים שונים.

**4.5.9 מתקנים טכניים:**

1. קולטי השמש ודודי המים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.
2. מערכות מיזוג אוויר יתוכננו וישולבו בבקשה להיתר בניה.
- חלקי מערכות, אשר יותקנו על גבי קירות הבניין, יוצנעו ע"י מסתורים שיעוצבו למטרה זו.
3. לא תותר הרכבת מזגני חלון בקירות הבניינים.

**4.5.10 צנרות פרטיות לבתים:**

1. כל צנרת בבניין (כגון: צנרת ביוב, אזור, מים, ניקוז מי גשמים, חשמל, טלפון, כבלים, גז, דלק והסקה) תהייה פנימית בלבד.
2. תיאסר התקנת צנרת על קירות חוץ.

**4.5.11 מתקני כביסה:**

מתקני הכביסה יחויבו בפתרון של הסתרה וישולבו כחלק אינטגרלי מהבניין.

**5. הוראות פיתוח נופ:**

- א. גדרות הבניינים בחזיתות המגרשים וכן גדרות בין חלקות או תת-חלקות ייבנו עפ"י המפורט בתכניות בינוי ופיתוח.
- ב. מתקני אשפה ייבנו בגבולות החלקה. פריסת מתקני האשפה וכן עיצוב המתקנים יוגשו לאישור הוועדה בתכניות הבינוי והפיתוח המחייבות בקנ"מ 1:500 לכלל השכונה.
- ג. באזורי המגורים 25% משטח המגרש יועד לגינון, שתילות ונטיעות. (לא כולל שטח החניה).

מהדורה 23.06.05  
דף 7 מתוך 15

6. טבלת ריכוז שטחים למצב מוצע:

\* (טבלה לחלוקת זכויות בניה למגרשים - ראה תשריט).

מס' יחידות דיור	סה"כ שטחי שרות מעל הקרקע (מ"ר)	מס' קומות	סה"כ שטחים עיקריים במ"ר	אחוז שטח קרקע איזור היעוד	שטח קרקע איזור היעוד דונם	יעוד השטח	מס' איזור
450	13,500	10-8	40,500	11.25%	16.31	איזור מגורים מיוחד	1
228	6,840	6 ק'	20,520	5.15%	7.46	מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	2
210	15,000 6,300	12 מ' + 18 ק'	מסחר 15,000 מגורים 21,000	6.07%	8.80	מסחר משולב עם מגורים	3
-----	8,855	עד 4 קומות	28,600	17.38%	25.2	שטח למבני ציבור	4
	7,920	עד 4	24,000	15.48 %	22.44	איזור לבנייני תעסוקה	5
-----	-----	-----	-----		16.22	שטח ציבורי פתוח	6
-----	-----	-----	-----	(29.77 דונם) 20.53%	11.11	שטח ציבורי פתוח מעל דרך מתוכננת מס' 44	7
					2.44	שטח ציבורי פתוח מעל דרך קיימת	8
		-----		1.51%	2.20	שצ"פ/ שב"צ מעורב	9
				18.80%	27.25	דרכים חדשות	10
		-----		3.83%	5.55	דרכים קיימות	11
888 יח"ד				100%	144.98		סה"כ

מס' קומות בהתאם לנספח בינוי.  
קווי בניין התאם לנספח בינוי.  
השטחים מחושבים באופן גרפי.

מהדורה 23.06.05  
דף 8 מתוך 15

6.1 טבלת פירוט זכויות בניה למגורים עפ"י מגרשים:

האזור	שטח מגרש דונם *	מגרש מס'	כמויות יח"ד מקסימלי	מס' קומות	קווי בניין במ'			שטח שרות ממוצע לדירה במ"ר	
					קדמי	צידי	אחורי	מעל הקרקע	מתחת לקרקע
אזור מגורים מיוחד	2.16	2	65	10	5/4			90	30
	2.35	6	85	10	5/4			90	30
	2.67	8	75	8	5/4			90	30
	3.43	18	75	8	4			90	30
	2.48	19	60	8	5/4			90	30
	3.22	22	90	10	4			90	30
אזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית	1.30	11	38	6 מדורג	0			90	30
	1.19	12	38	6 מדורג	0			90	30
	1.20	13	38	6 מדורג	0			90	30
	1.28	14	38	6 מדורג	0			90	30
	1.19	15	38	6 מדורג	0			90	30
	1.30	16	38	6 מדורג	0			90	30
	1.30	16	38	6 מדורג	0			90	30
8.80	7	210	18	4			100	30	
סה"כ	32.57		888						

\* סטייה של עד 5% משטחי המגרשים אינה מהווה שינוי לתכנית. השטחים מחושבים באופן גרפי.  
\*\* שטח דירה עיקרי מינימלי 70 מ"ר.



מהדורה 23.06.05  
דף 9 מתוך 15

6.2 טבלת פירוט שטחים לבנייני ציבור:

קוי בניין	מס' קומות	שטח שרות* במ"ר	שטח עיקרי* במ"ר	סוג שירות נדרש			שטח מגרש* (בדונם)	מס' מגרש
				שטח נדרש	כיתות	סוג שרות		
עפ"י התשריט	2	35%	100%	2.56	5	גנים (טרום-חובה)	4.05	9
				1.81	5	מעונות-יום		
	3	35%	100%	1.37		בית כנסת + מקווה	1.52	17
	3	35%	100%	5.48		מרכז שירות שכונתי, מועדונים + שלוחת מתנ"ס	4.60 + 3.3 (חופף)	27
	2	35%	100%	1.54	3	גנים (טרום חובה)		
	2	35%	100%	1.81	5	מעונות-יום		
	4	35%	100%	12.32	25	בית-ספר יסודי		
	2	35%	100%	2.05	4	גן חובה/ חט"צ	15.03	28
				28.94			28.5 +25.2 (3.3)	סה"כ

\* סטייה של עד 5% משטחי המגרשים אינה מהווה שינוי לתכנית. השטחים מחושבים באופן גרפי.

מהדורה 23.06.05  
דף 10 מתוך 15

### 6.3 טבלת פירוט שטחים לבניני תעסוקה

מס' קומות	שטח שירות במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח מגרש (בדונם)	מס' מגרש
4	990	3,000	2.41	1
4	429	1,300	1.12	3
4	1,584	4,800	3.91	4
4	759	2,300	2.76	21
4	891	2,700	2.97	23
4	1089	3,300	2.93	24
4	2,178	6,600	6.34	25
4	7,920	24,000	22.44	סה"כ

7.

#### הוראות כלליות:

##### 7.1 נספח בינוי:

נספח הבינוי הנו מנחה בלבד ולועדה המקומית מתאפשר לאשר בו שינויים ובלבד ששטחי הבניה הכוללים יישארו ללא שינוי. תשמר רציפות בקוי הבניין כלפי הרחובות כמוצג בתכנית הבינוי.

##### 7.2 מתקני תשתית, גינון, חומרי גמר וטיפול אקוסטי:

##### 7.2.1 תשתיות:

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב, ניקוז, גז). במידת הצורך, יותר מעבר תשתיות תת-קרקעיות בתחום המגרשים, תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותיקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיו בתחום איזור מגבלות בניה לפי קווי בניין. מתקני גז ודלק ישולבו ויוסותרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין, המתקנים יסומנו בתכנית הפיתוח כחלק מהבקשה להיתר הבניה.

##### 7.2.2 אנטנות:

בתחום התכנית תותרנה הקמת אנטנות רדיו וטלוויזיה וכן אנטנות לשידורי לוויינים – מרכזיות בלבד.

##### 7.2.3 הזנות חשמל:

כל יזם יזמין חיבורי חשמל תוך תיאום עם חברת חשמל (ח"ח) של מיקום וצורת קבלת החיבור, כולל גם הצורך בהקמת מבנה לתחנת טרנספורמציה עבור ח"ח בתחום המגרש שלו, הכל בהתאם לתנאים שיוסוכמו בין היזם ובין ח"ח. כולל מיקום, גישות, פתחים, מהלכי כבלים וכו'.

7.2.4 בקטע החיבור שבין השטח המיועד לצורכי בנייני ציבור לבין רח' החשמונאים ושדרות הרצל יינטעו עצי מיון גבוהים וצפופים כדוגמת ברזים, צפצפה וכד' לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

##### 7.2.5 ביוב:

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב.
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית ומתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

מהדורה 23.06.05  
דף 11 מתוך 15

- 7.3 חצרות פרטיות:  
תותר הצמדת חצרות פרטיות לדיירי קומת הקרקע.
- 7.4 היטל השבחה:  
יגבה עפ"י החוק.
- 7.5 הוראות בדבר איחוד וחלוקה:  
השטחים המסומנים לאיחוד וחלוקה בתכנית זו מיועדים לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה. שטחים אלו יחולקו מחדש בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בניין עיר מקומית שתוכן ותאשר ע"י הועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו. תכנית בניין עיר המקומית תכלול: הקצעה ואיזון וחלוקה למתחמים. רישום החלוקה החדש יבוצע ע"י הועדה המקומית עפ"י סעיף 125 לחוק.
- 7.5.1 כל הוצאות עריכת התכנית וביצועה, לרבות שכ"ט אדריכלים, שמאים, מודדים, יועצים ורישומים יחולו על הבעלים וישולמו על ידם ע"פ חלקם היחסי לפי סעיף 69 (12) לחוק.
- 7.5.2 לא יוצא היתר בניה בתחום השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.
- 7.5.3 תנאי להפקדת תכנית לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית יהיה תיאום מיקום גשר להולכי רגל מעל מסילת הברזל לוד-נען לכיוון רחוב יוספטל עם רכבת ישראל והועדה המקומית לוד להנחת דעתה של הועדה המקומית רמלה.
- 7.6 הוראות בדבר הפקעה:  
"מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנזכר לעיל יופקעו ע"פ חוק התכנון והבניה".
- 7.7 מספר יח"ד כולל:  
לא תותר הקלה במספר יח"ד הכולל בשכונה. כל תוספת יח"ד תהווה סטייה נכרת.
- 7.8 הוראות סביבתיות:
- א. בשלב התרי הבניה תבוצע בדיקה אקוסטית, על פי תחזיות תנועה מעודכנות של מנהל תכנון ופתוח של רשות הרכבות, לתפעול המסילה לשנת הייעד לקו לוד – רחובות. הבדיקה תתייחס לכושר הבידוד האקוסטי הנדרש בחזיתות הפונות למסילת הברזל.
- ב. בשלב התרי הבניה של מבני אזור התעסוקה, תבוצע בדיקה אקוסטית מפורטת של חזיתות מבני התעסוקה הפונים למסילה, על פי השימושים במבנים, לקביעת כושר הבידוד של מעטפת הבניין למניעת חדירת רעש לחללים רגישים במבנים.
- ג. תיבנה סוללה אקוסטית בגובה 3 מטר משולבת בפיתוח המתוכנן, בצידה הדרומי של התכנית לאורך רחוב החשמונאים, למניעת רעש ממערכת הדרכים. בשלב התרי הבניה יקבע בתכנון מפורט גבה ואורך הסוללה האקוסטית על פי נתוני תנועה מעודכנים.
- ד. בצידה המערבי של התכנית, לאורך שדרות הרצל, יבנה מחסום אקוסטי פיסי בגבהים ובמיקום כמצוין בנספח הבינוי. המיגונים האקוסטיים יותרו בתחום השטח הציבורי ויהיו ע"ח היזם.
- ה. בכל המבנים בהם נדרש טיפול אקוסטי ע"י כושר בידוד אקוסטי משופר של מעטפת הבניין יש לבצע טיפול אקוסטי במעטפת הבניין. יש להתקין הכנה למערכת מיזוג אוויר.

1. ביצוע מטלות אקוסטיות יקבע לעת מתן היתר בנייה במסגרת הבינוי ובהתאם לשלבי מהדורה 23.06.05  
 דף 12 מתוך 15
- הבנייה, תוך תאום עם רכבת ישראל ועל חשבון מגישי היתר הבנייה.  
 2. פתרונות לשיכוך רעידות ממסילות הברזל יוטמעו בעת מתן היתר בנייה ובתיאום עם רכבת ישראל.  
 3. המיגונים האקוסטיים יהיו מחוץ לרצועת הדרכים וע"ח היזם.  
 4. בכל המקומות בהם יידרש מיגון אקוסטי (מהדרכים) בהתאם לחו"ד, המיגון יהיה ע"ח היזם.

## פרק ה':

8.

8.1

### תנאים להוצאת היתר בנייה:

לא יינתן היתר בנייה אלא לאחר מילוי התנאים הבאים:

- א. הגשת התכניות לאישור מהנדס העיר כולל – תכנית בינוי, תכנית פיתוח ותשתיות.  
 ב. תכנון פתרונות באזור בעל חזיתות מסחריות לפינוי אשפה בנפרד מהמגורים, תכנון תעלות לפינוי מזהמי אויר וריח, מיקום של מערכות מיזוג אויר ומתקני קירור של חנויות המסחר. כל זאת באופן שימנע מטרדי רעש, ריח וזיהום אויר מבתי המגורים שסביב.  
 ג. מתן היתר בנייה מותנה בהכנת תכנית ניקוז לכל ה"אתר" אשר תציג פתרונות והנחיות לניצול מי נגר עילי הן בשטחים הפתוחים והן במגרשי המגורים, תוך התייחסות לשיעור תכסית קרקע של המרתפים.  
 ד. תחילת עבודות הנחת קו מאספ בתחום התכנית באישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.  
 ה. אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות על סיום עבודות הנדסיות המאפשרות תחילת הרכבת ציוד אלקטרו-מכני במט"ש איילון.  
 ו. הבקשות להיתר יכללו את כל זכויות הבניה ע"פ התכנית.  
 בקשה להיתר, שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה, תראה את אופן הרחבת הבנייה העתידית עד מיצוי מירבי של זכויות הבניה.  
 ז. הגשת תכניות פיתוח מפורטות בקנ"מ 1:100. תכניות הפיתוח יתבססו על תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי פלסי הפיתוח כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.  
 ח. תנאי להיתר בניה בתחום השטח המסומן לאיחוד וחלוקה הינו אישור תכנית לאיחוד וחלוקה, הכוללת טבלאות איזון והקצאה ע"פ פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.  
 ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית על-פי פרק ג' בחוק התכנון והבניה לועדה המחוזית לגשר להולכי רגל מעל מסילת הברזל לוד-נען לכיוון רחוב יוספטל, אשר תכלול שלבי ביצוע להקמתו.  
 י. תנאי להיתר בנייה למגרשים 1,7,21 יהיה קבלת הנחיות מנהל תענפה האזרחית להקמת עגורנים ולהתקנת סימונים הנדרשים לבטיחות טיסה.

## 8.2 תנאים מיוחדים למתן היתרי בניה ושלבי ביצוע הדרכים:

- א. קטע כביש 44 שבתחום התכנית יהיה בכל מקרה ממונהר.

## מהדורה 23.06.05

### דף 13 מתוך 15

- ב. לא ינתנו התרי בניה במגרשים על שטח הדרך המיועדת לביטול ובמגורים משולב במסחר אלא לאחר ביצוע בפועל של בנית המנהרה בדרך מס' 44.
- ג. לא יסלל הכביש הטבעתי המקיף את האזור המסחרי המשולב במגורים כל עוד לא בוצע בפועל שלד המנהרה של כביש 44 כמוגדר בסעיף 8.2 א'.
- ד. שאר הדרכים המופיעות בתכנית, אשר אינן חוצות את דרך 44 הנמצאת במנהרה – ניתן יהיה לסלול בשלבים הראשונים של הבניה וכחלק מהנגישות למתחם, עפ"י תכניות מאושרות ע"י משרד התחבורה וע"י מע"צ לעניין הצמתים המתחברות לדרך 44 הישנה, לפני סלילת דרך 44 החדשה ופתיחתה לתנועה.
- ה. הוועדה המקומית רמלה תהיה רשאית לבטל את המעבר הקיים להולכי רגל בתחום התכנית ממחסום מסילת הרכבת שבגבולה הצפוני לכיוון רח' החשמונאים בתנאים כדלקמן:
1. ביטול מעבר כלי רכב – ביצוע עבודות מינהור בדרך 44 מתחת למעבר כלי הרכב הקיים בשטח.
  2. תנאים מצטברים לביטול המעבר להולכי רגל:
    - א. פתיחת גשר לתנועת הולכי רגל מעל מסילת הברזל על פי הוראות תכנית תתל/ 3 / 9.
    - ב. ביטול המעבר לכלי רכב בתחום התכנית.
- עד לפתיחת הגשר לתנועת הולכי רגל תשמר בכל שלבי הביצוע של התכנית רציפות מעבר לכלל הציבור להליכה ברגל ממעבר מסילת הברזל שבגבולה הצפוני ועד לרחוב החשמונאים.

### 8.3 שלבי ביצוע:

- א. שלב א' – יבנו 50% מיחידות הדיור ומבני התעסוקה במגרשים 23, 21, 3, 1. תנאי למתן היתרי בניה יהיה הרחבת רח' חשמונאים לכביש דו מסלולי, הסדרת צומת יוספטל – דרך 44 וכן הרחבת צומת הרצל-חשמונאים-דרך 44 בהתאם לתכנית תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה.
- ב. שלב ב' – מתן היתרים ל 50% הנותרים מותנה בהתחלת ביצוע המנהרה וביצוע מחלף 44-הרצל-חשמונאים.
- ג. בכל שלב ביצוע יפותחו מטלות הבניה הציבוריות בהתאם לצרכי האוכלוסיה כולל שצ"פ ושב"ץ בכל שלב.
- ד. לא ינתנו היתרי בניה במגרשים על שטח הדרך המיועדת לביטול ובמגורים משולב במסחר אלא לאחר ביצוע בפועל של בנית המנהרה בדרך מס' 44.
- ה. בכל שלב תנקט פעולה להריסת מבנים שאינם ע"פ תכנית זו.

### 8.4 תנאים לאכלוס:

פיתוח הכביש המשוקע וביצוע בפועל של התשתיות העירוניות – מים, ביוב, חשמל, ניקוז ותיעול, טלפונים וטל"כ.

### 8.5 ביצוע התכנית:

10 שנים מיום אישור התכנית.

### 8.6 האנדרטה תועתק בשלמותה לחלקה מס' 35.

מהדורה 23.06.05  
דף 14 מתוך 15

8.7 רישום זכות מעבר וזיקת הנאה:

א. טבלת זכויות מעבר עפ"י מספרי מגרשים וסוג הזכות:

סוג זכות המעבר	דרך מגרש	למגרש
מעבר עילי+מעבר תת-קרקעי	1	17
מעבר עילי+מעבר תת-קרקעי	17+ 1	35
מעבר עילי+מעבר תת-קרקעי *	28	9
מעבר משותף *	23, 21	23, 21
מעבר משותף *	11, 12	12, 11
מעבר משותף *	16, 15	16, 15
מעבר תת-קרקעי וחניון משותף *	11, 12, 13, 14, 15, 16.	30

\*למגרשים המצוינים בלבד.

מהדורה 23.06.05  
דף 15 מתוך 15

9. חתימות:

גיורא רוטמן - משה רו  
אדריכלים ושיני ערים  
ת"א 63571, ת"א 63571  
פ. 03-5225033, פ. 03-5225033

עורך התכנית:

אין לנהל תיקונים...  
התוכנית על-ידי התכנון המוסמכת.  
לממש התכנית על-ידי הוויז או כל אדם אחר, אין בה משום הסכמה  
אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחה עמנו  
הסכם מתאים בנינו ואין התכנית זו באה במקום הסכמה  
כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, לפי כל  
חוקה ועפ"י כל דין.  
למין הסך ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתכניתנו  
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
יתור על זכויות לבטלנו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו  
כל פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת  
התכניתנו ניתנת אך ורק מנסיבות שבט התכנית.  
והיא תקפה ל-21 יום מיום מתאריך התכנית.  
האריך 21-07-2005  
מנהל תיקוני ערים

דוד אמגדי  
אדריכל המחוז

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה  
אישור תכנית מסי לה/1100  
הוצעה הנקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 96002... ביום 15.9.08  
מנהל העיר  
ע"ר הועדה

הועדה המחוזית: