

# מרחב תכנון מקומי "רמלה"

תכנית מפורטת מס' לה/מק/1000/2/32

שינוי לתכנית מפורטת לה/ מק/1000/1/32

על תיקוניה

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
27.12.2007  
נתקבל  
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה  
התכנית עברה בדיקה טכנונית מוקדמת  
ונמצאה ראויה לדיון בעדה מקומית  
6/11/07  
תאריך  
מהנדס הועדה

ועדה מקומית רמלה  
2/32/1000/לה/מק/1000/2/32  
אישור תוכנית מס' 2006004  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 11.07.06  
ראש ועירייה  
יו"ר הועדה המקומית  
הממונה על המחוז  
יו"ר הועדה המחוזית

1. תאור המקום

מחוז : המרכז  
נפה : רמלה  
מקום : רמלה  
גוש : 4350  
חלקה : 28 (חלק)

2. שטח התכנית

20.447 דונם

3. גבול התכנית ותכולתה

כל שטח המוכל בתכנית לה/מק/1000 1/32

4. מסמכי התכנית

תקנון 7- עמודים

5. בעלי הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל

6. יוזם התכנית

"נוה בנין" חברה לבנין בע"מ  
רח' תובל 22 ר"ג טל: 03-6128626

7. עורך התכנית

אדריכל מנשה ג'אנה  
רח' שטרן 7 בת-ים טל: 050-7826292

8. מטרת התכנית

1. שינוי התפלגות דירות בגדלים שונים במגרשים 1,2  
2. הקטנת מס' יחידות מקסימלי ללא שינוי בזכויות בניה.

9. הוראות הבניה

הוראות הבניה לפי תכנית בנין עיר מפורטת לה/1000/1/32

טבלת שימושי קרקע

| מצב מוצע |        |                 | מצב מאושר |        |                 | מס' מגרש |
|----------|--------|-----------------|-----------|--------|-----------------|----------|
| ב-%      | במ"ר   | יעוד            | ב-%       | במ"ר   | יעוד            |          |
| 19.81    | 4.050  | מגורים ג'       | 19.81     | 4.050  | מגורים ג'       | 1        |
| 19.32    | 3.951  | מגורים ג'       | 19.32     | 3.951  | מגורים ג'       | 2        |
| 33.76    | 6.904  | מגורים ג' מיוחד | 33.76     | 6.904  | מגורים ג' מיוחד | 3        |
| 11.50    | 2.351  | ש.ב.צ           | 11.50     | 2.351  | ש.ב.צ           | 4        |
| 15.61    | 3.191  | דרכים           | 15.61     | 3.191  | דרכים           |          |
| 100.00   | 20.447 | סה"כ            | 100.00    | 20.447 | סה"כ            |          |

## טבלת שימושי קרקע

| מס' מגרש | יעוד            | מצב מאושר | מצב מוצע |
|----------|-----------------|-----------|----------|
|          |                 | מס' יח"ד  | מס' יח"ד |
| 1        | מגורים ג'       | 32        | 30       |
| 2        | מגורים ג'       | 32        | 30       |
| 3        | מגורים ג' מיוחד | 88        | 88       |
| 4        | ש.ב.צ           |           |          |
|          | סה"כ            | 152       | 148      |

\* הערות: התפלגות הדירות 30%-33% חדרים. 70% חדרים ומעלה תותר סטיה של 15% בהתפלגות.

## התפלגות שטחים

| מס' מגרש | מצב מאושר                                                             |                |                 | מצב מוצע                                                              |                |                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
|          | שטח עיקרי                                                             | שטחי שרות      |                 | שטח עיקרי                                                             | שטחי שרות      |                 |
|          |                                                                       | מעל מפלס כניסה | מתחת מפלס כניסה |                                                                       | מעל מפלס כניסה | מתחת מפלס כניסה |
| 1        | 2600                                                                  | 540            | 320             | 2600                                                                  | 540            | 320             |
| 2        | 2600                                                                  | 540            | 320             | 2600                                                                  | 540            | 320             |
| 3        | 7300                                                                  | 2250           | 750             | 7300                                                                  | 2250           | 750             |
| 4        | תאסר הבניה פרט לתחנת טרנספומציה עד שטח של 30 מ"ר כ"א פרגולות וספסלים. |                |                 | תאסר הבניה פרט לתחנת טרנספומציה עד שטח של 30 מ"ר כ"א פרגולות וספסלים. |                |                 |

התכנית באה לשנות תכנית בנין מפורטת מס' לה/1000/1/32 על תיקוניה, במקרה של סתירה בין הוראות התוכנית, תחלונה הוראות תכנית זו.

10. יחס לתכניות אחרות:

ללא שינוי לפי הוראות תוכנית לה/1000/1/32

11. חניה:

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מגיש התכנית |
|-------|-----|--------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-------------|
|       |     |        | 03-6128626 | תובל 22 ר"ג |                                 |             | 510979685 | נווה בנן בע"מ  |              |             |

### 1.8.1.1 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יזם בפועל |
|-------|-----|--------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|-----------|
|       |     |        | 03-6128626 | תובל 22 ר"ג |                                 |             | 510979685 | נווה בנן בע"מ  |              |           |

### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון      | כתובת       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מחקר את המיותר: חוכר |
|-------|-----|--------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|----------------------|
|       |     |        | 03-6128626 | תובל 22 ר"ג |                                 |             | 510979685 | נווה בנן בע"מ  |              |                      |

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

| דוא"ל                   | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת       | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רישיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מחקר את המיותר: אדריכל |
|-------------------------|------------|-------------|------------|-------------|---------------------------------|-------------|-----------|----------------|--------------|------------------------|
| cadmen@netvision.net.il | 03-7517664 | 050-7826292 | 03-6134390 | שטור 7 בתים |                                 | 37882       | 015778954 | ג'אנה מנשה     |              |                        |

## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

| לא | כן | נושא                                                                         | סעיף<br>בנוהל | תחום<br>הבדיקה                               |
|----|----|------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------|
| X  |    | האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>                     |               | כללי                                         |
| X  |    | האם התוכנית גובלת במחוז שכן?                                                 |               |                                              |
|    |    | אם כן, פרט: _____                                                            |               |                                              |
| X  |    | האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?                                     |               |                                              |
|    |    | אם כן, פרט: _____                                                            |               |                                              |
| X  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?                                       |               |                                              |
|    |    | אם כן, פרט: _____                                                            |               |                                              |
|    |    | האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:                                       |               |                                              |
| X  |    | • שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית              |               |                                              |
| X  |    | • שמירת מקומות קדושים                                                        |               |                                              |
| X  |    | • בתי קברות                                                                  |               |                                              |
| X  |    | האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?                         |               | רדיוסי<br>מגן<br>(2)                         |
| X  |    | האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)? |               |                                              |
| X  |    | האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?                                               |               |                                              |
| X  |    | האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?       |               |                                              |
| X  |    | האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?                                             |               | התאמה<br>בין<br>התשריט<br>להוראות<br>התוכנית |
|    | X  | מספר התוכנית                                                                 |               |                                              |
|    | X  | שם התוכנית                                                                   | 1.1           |                                              |
|    | X  | מחוז                                                                         |               |                                              |
|    | X  | סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)                                             | 1.4           |                                              |
|    | X  | מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)                                 | 1.5           |                                              |

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

<sup>(2)</sup> הערה: תבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

| תחום הבדיקה | סעיף בנוהל | נושא                                   | כן | לא |
|-------------|------------|----------------------------------------|----|----|
|             | 1.8        | פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע) | X  |    |
|             | 8.2        | חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)       | X  |    |

| תחום הבדיקה                  | סעיף בנוהל   | נושא                                                                                                                                                                | כן      | לא |
|------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----|
| הוראות התוכנית               |              | האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?                                                                                                  | X       |    |
| מסמכי התוכנית                | 1.7          | האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?                                                                                                         | X       |    |
|                              |              | האם קיימים נספחי תנועה, בינוי וכו'?                                                                                                                                 | X       |    |
|                              |              | אם כן, פרט: _____                                                                                                                                                   |         |    |
| תשריט התוכנית <sup>(3)</sup> | 6.1, 6.2     | יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת                                                                                                                      | X       |    |
|                              | 2.2.7        | קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה                                                                                                           | X       |    |
|                              | 2.4.1, 2.4.2 | קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)                                                                               | X       |    |
|                              | 2.3.2, 2.3.3 | קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)                                                                                                        | X       |    |
|                              | 4.1          | התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(4)</sup>                                                                               | ל.ר.    |    |
|                              | 4.3          | קיום תשריט מצב מאושר                                                                                                                                                | X       |    |
|                              | 4.4          | קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית                                                                                                                 | X       |    |
|                              |              | התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)                                                                                            | ל.ר.    |    |
|                              |              | הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)                                                                                                               | ל.ר.    |    |
|                              |              | סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט                                                                                                                                        | X       |    |
| איחוד וחלוקה <sup>(5)</sup>  | 1.8          | קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות                                                                                                                       | X       |    |
|                              | פרק 12       | קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה) | X, ל.ר. |    |
| טפסים נוספים <sup>(5)</sup>  | פרק 14       | קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית                                                                                                                                | X       |    |
|                              | 1.8          | קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע                                                                                                            | X       |    |

<sup>(3)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(4)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.3.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(5)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה ז'אן מרסל (שם), מספר זהות 4-1577895-0,  
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי לח/מק/100/2/32 ששמה \_\_\_\_\_  
(להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אקריכל  
מספר רשיון 37882.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. \_\_\_\_\_  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר  
שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט  
בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות  
מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב  
ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן  
תצהירי זה אמת.

  
חתימת המצהיר

10.9.07  
תאריך