

2007 עיריית רמלה - אגף ההנדסה **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

20-11-2008

מח' בנין עיר

נתקבל ע"י:

הוראות התוכנית

תוכנית מס' לה/מק/211/ד'

משרד הפנים
מחוז מרכז

9-12-2008

נתקבל

תיק מס':

שם תוכנית: רמלה-מרכז מסחרי

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: רמלה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה אישור תכנית מס' לה/מק/211/ד' הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בשיבה מס' 211/ד' ביום 11.11.08 אשר' אהליהו קצמן מנהל עיריית רמלה	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית אמורה להסדיר תשתית תכנונית להקמת מרכז מסחרי על פי תכנית בניין עיר בתוקף.
התכנית משנה הוראות בינוי.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5,6,9.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
רמלה-מרכז מסחרי

מספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית 42.663 דונם

1.3 מהדורות שלב

• מתן תוקף

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 17.11.2008

יפורסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית
• תוכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה
• ללא איחוד וחלוקה

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מקומית

לפי סעיף⁽¹⁾ בחוק 62 א(א) סעיף קטן 5,6,9, 62 א (ג) היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

⁽¹⁾ אם בסמכות ועדה מקומית - יש להשלים את מספר הסעיף "קטן" (1-12) בחוק, המפרט את אופי השינויים בתוכנית.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמלה
		קואורדינטה X	187285
		קואורדינטה Y	648005
1.5.2	תיאור מקום	מרכז העיר רמלה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	עיריית רמלה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	רמלה
		שכונה	מרכז
		רחוב	דרך דוד רזיאל פינת רח' שמשון הגיבור
		מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4356	• מוסדר	חלק	9	10,11,12,51

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/מק/211ב	1,3,12

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לה/1000	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות של תכנית לה/1000 ממשיכות לחול.	1943	13/09/1973
לה/211	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות של תכנית לה/211 ממשיכות לחול.	4906	3/8/2000
לה/מק/211/ב	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ההוראות של תכנית לה/מק/211/ב ממשיכות לחול.	5271	9/2/2004

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	אדר' אבנר שר	17.11.08	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מקומית	אדר' אבנר שר	17.11.08		15	ל"ר	• מחייבים	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-6114612		03-6114611	היצירה 3 ר"ג 52521	513782144	גנדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 יזם בפועל									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
	03-6114612		03-6114611	היצירה 3 ר"ג 52521	513782144	גנדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
							לי"ר	מ.מ.י	לי"ר
									• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
Are-j-s@actcom.co.il	04-6261469	054-4294702	04-6261466	רח' טופו 22 קיסריה	513613356	אבר שר-אדריכלים בע"מ	26565	05076892	אבר שר
y-shilo@bezqint.net	09-7493080	050-5306898	09-7493048	ת.ד. 152 כוכב יאיר 44864	לי"ר	לי"ר	580	050840297	יאיר שילה
									מורד מוסמך
									עורך ראשי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית רמלה
ועדה מחוזית	ועדה מחוזית מחוז מרכז
זיקת הנאה	זכות מעבר לרכב ולהולכי רגל למגרש 12

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

התכנית אמורה לתת תשתית תכנונית להקמת מרכז מסחרי. ניווד זכויות בניה בהיקף של 10,500 מ"ר מיעוד מגורים ג' ליעוד מסחרי למטרת הקמת מרכז מסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בחלוקת שטחי הבניה בתכנית מבלי לשנות סה"כ שטח המותר לבניה בתכנית. שינוי הוראות הבינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית 42.663 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר		שינוי (+/-) למצב המאושר		סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
						מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	17,480 עיקרי		-4,000	-10.500	13,480	20,580	
		7,600 שרות מעל הקרקע	-500	7,100				
			6,000 שרות מתחת לקרקע	-6,000				
מסחר	מ"ר	16,000 עיקרי		+4,000	+10.500	20,000	31,500	
		5,000 שרות		+6,500		11,500		
		31,080						
		21,000						

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ג'	1	זיקת הנאה (זכות מעבר) לרכב ולהולכי רגל למגרש 12
שטח ציבורי פתוח	31	ל"ר
מסחר	12	ל"ר

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ג'
4.1.1	שימושים
א.	לפי תכנית לה/211
ב.	
ג.	
4.1.2	הוראות
א.	לפי תכנית לה/211 ולה/מק/211-ב למעט המפורט בנושא גישה, חניה, חצר פריקה, וחצר אשפה. תותר הקמת חצר פריקה וחצר אשפה באזור זכות המעבר למגרש 12.
ב.	זיקת הנאה לרכב ולהולכי רגל ממגרש 1 למגרש 12.
ג.	

4.2	שם ייעוד: מסחר
4.2.1	שימושים
א.	לפי תכנית לה/211
ב.	
ג.	
4.2.2	הוראות
א.	לפי תכנית לה/211 ולה/מק/211-ב.
ב.	שינויים בהוראות בינוי.
ג.	שינויים בחלוקת שטחי מסחר.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	לפי תכנית לה/211 ו – לה/מק/211 ב'.
ב.	
ד.	
4.3.2	הוראות
ד.	
ה.	
ו.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1. טבלת מצב קיים

לפי תכנית לה/211 ותכנית לה/מק/2211

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד"ת לדונם נטו)	מספר יחיד"ת מירבי	מקסימלית השטח (השטח תא אחוזי בניה כוללים (%))	מבטות תא (השטח תא אחוזי בניה כוללים (%))	שטח בניה במ"ר/ אחוזים				שטח מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
אחורי	צידי-	קדמי	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	מעל הקרקע			
						לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט				לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	4	21 גובה תקרה עליונה	-	-	50%	-	21,000	-	5,000	16,000	31,650	12	מסחר
5	5	5	לפי תשריט	-	12 לא כולל קומת קרקע מאו קומות עמודים או קומות עמודים חלקיות	48	-	152	30%	-	31,080	6,000	7,600	17,480	9,888	1	מגורים ג

5.2. טבלת מצב מוצע

מסחר	מס' תא שטח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר/ אחוזים						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% משטח מקסימלית)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי לרח' שמשון הגיבור	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי לרחוב דוד רחוב	קדמי לרח' שמשון	קדמי
------	------------	----------------	-----------------------	--	--	--	--	--	-----------------------	-------------------------	-----------	-------------------------	-----------------	------------	--	------------------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	---------------------	-----------------	------

(א) קווי בניה ללא שינוי מתכנית מאושרת.
 (ב) יורשו מבני עזר מחוץ לקו בניה : תחנות טרפז, דחסנית וחדרים טכניים, במגרש 1 ובאזור המקביל לו במגרש 12, באזור זיקת הנאה לרכב והולכי רגל (כמסומן בתשריט), בהתאם לקביעה ואישור מהנדסת העיר.

6. הוראות נוספות**6.1 חניה**

תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה עפ"י תקנות שבתוקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2 חשמל**איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף	3.00 מ'
קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד	2.00 מ'
קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'
קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.00 מ'
קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת	1.00 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.00 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך.
אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 פסולת בניין

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.

6.4 עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.5 תנאים להיתר בניה

הגשת תכנית פיתוח לאישור מהנדס הוועדה המקומית. התכנית תכלול כל האלמנטים שיידרשו.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי חוק.

6.8 מי נגר עילי

תנאי למתן היתר בניה – אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל – 1970.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה

מס' שלב תאור שלב
ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התוכנית		גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ		17.11.2008
יזם במועל		גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ גינדי השקעות פרויקטים 2006 בע"מ		17.11.2008
בעלי עניין בקרקע		מ.מ.י.		
עורך התכנית	05076892	אבנר שר אדריכלים בע"מ	אבנר שר אדריכלים בע"מ אדריכלים בע"מ	17.11.2008

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 בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
	✓	האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		רדיוסי מגן ⁽²⁾
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	מספר התוכנית		
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
✓		חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

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

⁽²⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

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

תצהירים

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

⁽⁴⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

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

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה **אבנר שר** (שם), מספר זהות , 05076892

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/מק/211/ד' ששמה רמלה – מרכז מסחרי (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובינוי ערים מספר רשיון 26565.
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.

אבנר שר
אדריכל
חתימת המצהיר

17.11.08
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' לה/מק/211/ד' ששמה רמלה-מרכז מסחרי (להלן – ה"תוכנית").
2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

מספר התוכנית: לה/מק/211/ד'

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 19/11/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

שילה יאיר
~~מ.ב.ר. 580~~
 מיפוחיות

580
 מספר רשיון

יאיר שילה מודד מוסמך
 שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

580
 מספר רשיון

יאיר שילה מודד מוסמך
 שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

580
 מספר רשיון

יאיר שילה מודד מוסמך
 שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור / לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.