

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.12.2010  
נתקבל  
תיק מס'

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' לה/312/4 7
שם תוכנית: המטה הארצי- רמלה

מחוז: מרכז  
מרחב תכנון מקומי: רמלה  
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 <b>אישור תכנית מס' לה/312/4 7</b> התכנית מאושרת מכח סעיף 108 (ג) לחוק מתאריך <b>8.11.10</b> יו"ר הועדה המחוזית</p> </div>	

## דברי הסבר לתוכנית

בשטח התכנית המיועד לתעשייה בנוי מבנה המשמש בחלקו לאחסנה ובחלקו למשרדים ע"פ היתר לשימוש חורג.  
בכוונת יזמי התכנית לשנות יעוד של 5,000 מ"ר שטחים עיקריים בתחום התכנית מתעשייה למשרדים עבור שימוש משטרת ישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

יפורסם  
ברשומות

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

המטה הארצי-רמלה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
לה/ 312 / 7 / 4	מספר התוכנית		
8.931 דונם		1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
10/11/2010	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
• ועדה מחוזית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• איחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית מתחום התוכנית.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מרכז
		קואורדינטה X	189300
		קואורדינטה Y	648900
1.5.2	תיאור מקום	רמלה-רחוב בעלי מלאכה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רמלה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	רמלה  בעלי מלאכה

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4341	• מוסדר	• חלק מהגוש	55,56	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לה' / 1000 / 3 / א	• כפיפות	הוראות תכנית לה' / 1000 / 3 / א קובעות את זכויות הבניה (שטח עיקרי) והתכנית בתכנית זו.	י.פ. 3728	24/12/1989
לה' / 1000	• כפיפות	הוראות תכנית לה' / 1000 חלות על תכנית זו למעט אלה ששוננו ע"י תכניות אחרות.	י.פ. 1943	13/9/1973
לה' / 312 / 4	• כפיפות	הוראות תכנית לה' / 312 / 4 אינן משפיעות על תכנית זו.	י.פ. 1473	12/9/1968
לה' / 312 / 4 / א	• כפיפות	הוראות תכנית לה' / 312 / 4 (הקטנת קוי בנין) יחולו על תכנית זו.		7/1/1981

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עליכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		דב קורן אדריכלים בע"מ	16/6/2008	---	---	---	• מחייב	הוראות התוכנית
		דב קורן אדריכלים בע"מ	16/6/2008	1	---	1:500	• מחייב	תשריט התוכנית
		א-ד' הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ		1	---	1:500	• מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנוחים 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**

גוש/ חלקה(י)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	Badini I@zahav.net.il	08-940480		08-9404345	מושב בית עובד 76800	513885483	רשות מקומית יזום ורשקעות(2006) בע"מ				

**1.8.2 יזם כפועל**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Badini I@zahav.net.il	08-940480		08-9404345	מושב בית עובד 76800	513885483	רשות מקומית יזום ורשקעות(2006) בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זכות	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			03-7632278	רח' מנחם בגין 125 ת"א		מנהל מקרקעי ישראל				בעלים
Badini I@zahav.net.il			08-9404345	מושב בית עובד 76800	513885483	ספרטון יזום ורשקעות(2006) בע"מ	520039124			חוכר

**1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זכות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Gk_arch@netvision.net.il	03-6090949		03-6090949	נחלת יצחק 28 ת"א		דב קורן אדריכלים בע"מ	34132	58426008		עורך ראשי
fogelm@isdn.net.il	03-5796689		03-6199543	חורב עמיאל 6 בני-ברק		מ. פוגל מודירות תודסיות	577			מודד
main@ar-dan.co.il	03-6958427		03-6959771	יגאל אלון ת"א 159		אר-דן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	19917	50728666		מודד תנועה

**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

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**

1. שינוי יעוד מ"תעשייה", ל"תעשייה ומשרדים" עבור משטרת ישראל.
2. איחוד חלקות 55 ו-56 למגרש אחד.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי יעוד שטח התכנית מ"תעשייה", ל"תעשייה ומשרדים" לפי הפירוט בטבלת הזכויות בסעיף 5, עבור משטרת ישראל.
2. איחוד חלקות 55 ו-56 בהסכמת הבעלים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 8.931 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	---	---	10,717-	10,717	מ"ר	תעשייה
	---	5,717	תעשייה 5,717	---	מ"ר	תעשייה ומשרדים
		5,000	משרדים 5,000			

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים		תאי שטח		יעוד	
תאי שטח	שטח	תאי שטח	שטח	תאי שטח	תעשייה ומשרדים
		101			

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
100	8931	תעשייה ומשרדים	100	8931	תעשייה
100	8931	סה"כ	100	8931	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: תעשיה ומשרדים</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
<b>א.</b> ע"פ הוראות תכניות לה/ 312 /4, לה/ 1000, לה/ 1000 /3 /א, למעט שינויים בתכנית זו.	
<b>ב.</b> יותר שימוש למשרדים לשימוש משטרת ישראל עד 5,000 מ"ר מסך כל השטחים העיקריים.	
<b>ג.</b>	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	
<b>ב.</b>	
<b>ג.</b>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (משטח)	צמימות (ח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		שטחי הקניסה הקובעת		גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד תעשירי (משטחים)	
	צדדי- צדדי- שטחלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						שטחי בניה	שטח	עיקרי	שטח				עיקרי
5	4	4	5	1	3	15	75%	---	---	165	14,736	---	---	893 (1) 3,126 (2)	5,717 תעשירי משטחים 5,000	8,931	101	תעשירי (משטחים)

מתקנים, מערכות טכניות, מבני עזר, מרחבים מוגנים ומבואות וחדרי מדרגות. (1)  
 חניית מקורות במסגרת המבנה ומעברים לכלל הציבור. (2)

**6. הוראות נוספות****6.1. היטל השבחה**

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2. חניה**

החניה תהיה ע"פ התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3. איכות סביבה****1. שימושים מותרים**

1.1. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2. הקמת מפעל במבנה תותנה בהכנת מסמך סביבתי ובדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה (משרדים) והשלכותיהם ההדדיות.

**2. הוראות מיוחדות****2.1. שפכים:**

(1) איכות השפכים המותרת: שפכים סניטריים בלבד.

**2.2. אנרגיה, איכות אוויר וריח:**

(1) יותר שימוש במקורות האנרגיה: חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולארית בלבד. לא יאושר שימוש במזוט.

(2) לא תאושר כלל הקמת מפעלים העלולים ליצור מטרדי אבק.

(3) לא תאושר כלל הקמת מפעלים העשויים לגרום למטרדי ריח.

**2.3. רעש:**

(1) שימושים העשויים לחרוג מהמותר בחוק, יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם.

(2) לא תותר הצבת מתקנים הגורמים לרעש מכל סוג בחצר או על קיר המבנה, אלא רק בתוך מבנים סגורים.

(3) תוצג השפעת הפעילות המבוקשת על קומת המשרדים ובמקרה הצורך תתוכנן תוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

**2.4. חומרים מסוכנים:**

לא תאושר הקמת מפעל /או עסק, שעקב הפעילות שלו (אחסנה, יצור, שיווק או שינוע), צריך היתר רעלים ע"פ חוק חומרים מסוכנים, התשמ"ג - 1983.

**3. שימושים חורגים**

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל הוראות בנושא איכות הסביבה.

**6.4. תנאים למתן היתר בניה**

תנאי למתן היתר יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי הנקבע בת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ך	

**7.2 מימוש התוכנית**

המועד המשוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה כחוק.

**8. חתימות**

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: <del>ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</del></p>	<p>שם:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 513885483</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: חב' ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</p>		
<p>תאריך: 22/11/2010</p>	<p>חתימה: דב קורן אדריכלים בע"מ רח' נחלת יצחק 28, תל-אביב 67448 טל: 03-6090949 פקס: 03-6953703</p>	<p>שם: דב קורן</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: דב קורן אדריכלים בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: <del>ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</del></p>	<p>שם:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>מספר תאגיד: 513885483</p>	<p>תאגיד: חב' ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה: <del>ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</del></p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: 513885483</p>	<p>תאגיד: חב' ספרטון יזום והשקעות (2006) בע"מ</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		

**דוד אמגדי**  
**אדריכל המחוז**

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות ההגוון המיסמכות. חתימתו רינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היזם או כל אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוצעה הוטחה ונחתם עמנו הסכם סתאיוב בננו ואין חתימתנו זו פאה במקום הסתאיוב כל בעל זכות בעמ"י הקונו וזאו כל רשות מיסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

נעמן הסר טפש מזהה בית בו אם נע"ת או ייעשה על ידנו הסכם בנ"ן הוטח"ת חל"ל בתנ"ת. אין בהחתימתנו על התכנית הסרה או יע"ת בקיום. יע"ת כאמור ו/או זיהור על זכירתו כזכיר על ההפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכירתו כזכיר משותף ו/או על כל זכות אחרת העומדת לזכיר הס"ת. באמ"ת יעפ"י כל דין. שכן יע"ת יע"ת א"י יע"ת סנסוד"ת טבט הכנונית, והיא תסמ"ת ל-30 ר"י ש"ם סתאיוב החתימה.

מנהל מחקצי ישראל  
תאריך: 29/11/06

10/11/2010

עמוד 14 מתוך 14

תוכנית מספר: לה/312/7/4 שם התוכנית: המטה הארצי-רמלה  
 עורך התוכנית: דב קורן תאריך: 22/11/2010

דב קורן אדריכלים בע"מ  
 רח' נחלת יצחק 28, תל אביב 67441  
 חתימה: 03-6913703 :פקס 03-6909949 :טל

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד לזונם נטו)	מספר יחיד מספר תא	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ (1)	שטחי בניה (%)		גודל מגורש/ מועררי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת							מתחת לבניסה הקובעת	מעל מפלס לבניסה הקובעת			
5	4	0	5	3	15 מ'	---	---	65%	165%	---	---	45%	120%	55	תעשייה
5	0	4	5	3	15 מ'	---	65%	165%	---	---	---	45%	120%	56	

(1) ע"פ החלטת מליאת הו' המקומית רמלה מיום 19/1/1994 הוגדרו תוספות שטחי שירות ותכנית מקסימלית כמפורט:  
 א. 10% משטח המגרש עבור מתקנים, מערכות טכניות, מבני עזר, ממ"ד ומבואות וחדרי מדרגות.  
 ב. 35% עבור חניות מקורות במסגרת המבנה ומעבריים לכלל הציבור ובלבד ששטח תפישת הקרקע לא תעלה על 65% משטח המגרש.

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 26. 12. 2010  
 נתקבל  
 תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965  
 אישור תכנית מס' 7/4/312/מ  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 108 (ג) לחוק  
 מתאריך 8.11.10  
 יו"ר הוועדה המחוזית