

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

<b>משרד הפנים</b> מחוז מרכז 11.11.2014 <b>נתקבל</b> תיק מס':	<b>הוראות התוכנית</b> תוכנית מס' לה/1000/3/22
--	--

<b>שם תוכנית: קביעת שימושים מותרים במגזשים ביעוד הניטק רמלה</b> עיריית רמלה - תנועה מח' תכנון עיר 30-10-2014 התקבל ע"י	מחוז: מרכז מרחב תכנון מקומי: רמלה סוג תוכנית: מפורטת אישורים
--	---

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה	
--	--

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 משרד הפנים - מחוז המרכז הוועדה המחוזית, החליטה ביום 22/10/2014 לה/1000/3/22 (18/14) לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר 21-9-2015 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד הייטק באזור התעשיה, ללא שינוי ביעוד ובזכויות הבניה המותרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

קביעת שימושים מותרים במגרשים ביעוד הייטק, רמלה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

• תוכנית מס' לה/1000 / 3/22

מספר התוכנית

32.321 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף.

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

21/09/2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• עפ"י סעיף 62 (א) לחוק התכנון והבניה.

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	רמלה
		קואורדינטה X	189200
		קואורדינטה Y	648300
1.5.2	תיאור מקום	אזור התעשיה א'	
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 אזור תעשיה א דרומית לרחי החזון.

יורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4344	• מוסדר	• חלק מהגוש		42, 40, 31, 29
4375	• מוסדר	• חלק מהגוש		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לה/מק/1000/22	2035-2041, 2021, 2010-2012

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
31/12/1998	4718	כל הוראות התכנית תקפות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	• כפיפות	לה/בת/1000/22 ✓
31/3/2005	5386	כל הוראות התכנית תקפות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	• כפיפות	לה/מק/1000/22 ✓
26/3/2008	5789	כל הוראות התכנית תקפות למעט השינויים המוצעים בתכנית זו.	• כפיפות	לה/מק/1000/1/22 ✓

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	לוטן אדריכלים	21/10/2013		15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	לוטן אדריכלים	21/10/2013			1:1250	• מחייב	תשריט 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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה		מבצע משה 9 רמלה	08-9771564		08-9771564	efratc@ramla.muni.il	

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	עיריית רמלה	לי"ר	מבצע משה 9 רמלה	08-9771564	לי"ר	08-9771564	efratc@ramla.muni.il

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לי"ר	רשות הפיתוח	לי"ר	רשות הפיתוח, מדינת ישראל	לי"ר	דרך מנחם בגין 125, תל-אביב 67012	03-7632222		03-7632222	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכל	רמי לוטן	29931			ויסוצקי 16 תל-אביב	03-5442115		03-5442116	lotarc@lotarc.com
• מודד	מודד	יהודה גפן	525	לי"ר	לי"ר	כרמל 47/4 לוד 71389	08-9251313		08-9255799	gefen@netvision.net.il

**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
לא רלוונטי	

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**

הוספת שימושים לתעשיה במגרשים שביעוד היי-טק באיזור התעשיה א'.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת שימושים ביעוד תעשיית הייטק ללא שינויים ביעוד ובזכויות הבניה המאושרות עפ"י תכנית לה / בת/1000 / 22.
2. מתן הקלה מקו בניין לכביש 44 מ 100 מ' ל 50 מ' עבור השימושים המבוקשים בתא שטח 2021 כמסומן בתשריט.
3. מתן הקלה מקו בניין לכביש 40 ל 75 מ' עבור השימושים המבוקשים בתאי שטח 2040, 2041, כמסומן בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	32.321 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
ללא שינוי מתוכנית לה/בת/1000/22	75,570.4		0	75,570.4	מ"ר (שטח עיקרי)	תעשיית היי-טק

**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
				2035-2041, 2021, 2010-2012	תעשיית היי טק

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%	32.321	תעשיית היי-טק		100%	32.321	תעשיית היי-טק

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

<b>שם ייעוד: תעשיית היי-טק</b>	<b>4.1</b>
<b>תכליות ושימושים</b>	<b>4.1.1</b>
ביעוד תעשיית הייטק יותרו גם כל התכליות והשימושים שביעוד תעשייה רגילה בתכנית לה / בת / 1000 / 22 למעט בתי חרושת ושטחי חרושת המהווים מטרד סביבתי מזהם מהבטים של אבק, רעש, גזים, שפכים וחמרים רעילים.	<b>א.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
	<b>א.</b>
	<b>ב.</b>
	<b>ג.</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
							לא רלוונטי			כמפורט בתכנית לה/בת/22/1000 – ללא שינוי					2010-2012 2021 2024-2026 2035-2041	תעשיית היי-טק

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

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.2 חניה**

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת ההיתרים.

**6.3 תנאים למתן היתרי בניה**

1. התנאים למתן היתרי בניה המופיעים בתכנית לה/בת/22/1000 מהווים תנאים להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.

2. שימור וניצול מי נגר עילי - יש למנוע הפנית מי נגר עלי מזוהם לחלחול או החדרה למי התהום. גגות המבנים ינוקזו לשצי"פים סמוכים.

**6.4 איכות הסביבה**

תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית מחוז המרכז בהתאם לתכנית לה/בת/22/1000.

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי		

**7.2 מימוש התוכנית**

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית כחוק.

**8. חתימות**

תאריך: 21/09/2014	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה	
תאריך: 21/09/2014	שם: אדריכל רמי לוטן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 513318881	תאגיד: לוטן אדריכלים בע"מ	
תאריך:	שם: עיריית רמלה	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	
תאריך:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד:	

התפקיד המקומית לתכנון ובניה רמלה

חתימה: 

תאגיד: 

X

## 9. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אחורי	צידי	קווי בנין (מטר) **		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה ב- %				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
		קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת						
					שרות						עיקרי	שרות	עיקרי				
6	4	5	1-4	8	-	8-10	לא רלוונטי	140	140 (*)	100 (*)		10	30	לי"ר	2010-2012 2021 2024-2026 2035-2041	תעשיית היי-טק	

(\*) תותר בנית קומות מרתף בגבולות מגרש למעט מגרשים הגובלים בכבישים מס' 40, 44 שבהם מרתף בקו בנין כפי שמופיע בתשריט ובלוח אזורים והוראות בניה. במגרשים שבהם מותרת בניה גבוהה תותר בנית חניה תת קרקעית עד 4 קומות מתחת לפני הקרקע.

(\*\*) במגרשים עם גבול משותף תותר בניה בקו בנין 0.

## תצהירים

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אדריכל רמי לוטן, מספר זהות 051283901, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' לה/3/22/1000 ששמה קביעת שימושים מותרים במגרשים ביעוד הייטק, רמלה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון 29931.
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.

  
 אדריכל רמי לוטן  
 חתימת המצהיר

03/12/14

תאריך