

**משרד הפנים**  
**מחוז מרכז**  
 26.12.2013  
 נתקבל  
 תיק מס'

16.12.13

מרחב תכנון מחוזי - מחוז מרכז  
 מרחב תכנון מקומי - "רמלה"

**תכנית מתאר מפורטת מס' לה/3/170**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
 משרד הפנים - מחוז המרכז  
 הוועדה המחוזית החליטה בינם:  
 (3/170) 3.11.13  
 לאשר את התכנית

- כפיפות לתכנית מס' לה/1000 שינוי
- לתכנית מס' לה/170 שינוי
- לתכנית מס' לה/292 שינוי
- כפיפות לתכנית לה/1004
- כפיפות לתכנית תמ"א 2/4

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר  
 26.12.2013  
 תאריך  
 יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית זו תקרא תכנית מס' לה/3/170

1. שם התכנית:

9 דפי הוראות בכתב - להלן: "התקנון".

2. מסמכי התכנית:

- תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 - להלן: "התשריט".
- נספח מס' 1, נספח בינוי, ערוך בקנ"מ 1:500, מנחה.
- נספח מס' 2, נספח תנועה, ערוך בקנ"מ 1:500, מנחה.
- נספח מס' 3, נספח ביוב, עריך בקנ"מ 1:500, מנחה.
- פרשה טכנית בנושא תשתיות וביוב - 4 דפי הוראות בכתב, מנחה.
- כל מסמכי התכנית הנ"ל הם חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו בצבע כחול כהה  
 והכולל את הגושים הנ"ל:

3. תחולת התכנית:

גוש מס'	חלקה בשלמותה	חלקי חלקה
4742	36, 33	42, 41, 35, 34, 3, 1
4359		91, 87, 83, 71
7190	66	68, 17, 15

רמלה

4. מיקום:

עפ"י המסומן בקו כחול כהה בתשריט

גבולות התכנית:

קואורדינטות:

אורך	בין 185270	לבין 185900
רוחב	בין 647500	לבין 647800

5. **שטח התכנית:** 78.86 דונם.
6. **בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל – דרך מנחם בגין 125, תל אביב  
טל: 03-7632222.
7. **היזם:** מ.מ.י באמצעות י.ג. מתאר – רח' תוצרת הארץ 18 ת"א  
טל: 03-6083030, פקס: 03-6083020
8. **עורך התכנית:** לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ – רח' יד חרוצים 4 י-ם  
טל: 02-6736471, פקס: 02-6736470
9. **עיקרי מטרות התכנית:** הסדרה תכנונית של חלקה הדרומי של שכונת ג'ואריש ברמלה ובכלל  
זה: תכנון 200 יחידות דיור חדשות. יעוד 5.562 דונם למסחר בהיקף  
2000 מ"ר בניה שטח עיקרי ושטח שרות. שינוי במגרש המיועד לשב"צ  
ותוספת מגרש שב"צ. הסדרת מערכת דרכים פנימית.
10. **מטרות התכנית:**
- 10.1 קביעת ייעודי השטחים.
- 10.2 התווית דרכים.
- 10.3 קביעת עקרונות התכנון הבינוי והפיתוח בתחום התכנית.  
בתחום התכנית 200 יחידות דיור.
- 10.4 שינוי מיעוד לאזור מגורים א' לאזור מגורים ב', לבנייני ציבור, לש.צ.פ., לדרכים ולשטח  
מסחרי.  
שינוי מאזור חקלאי לש.צ.פ., לדרך, לאזור מגורים ב' ולמסחר.  
שינוי מדרכים לשטח לבנייני ציבור, לאזור מגורים ב', לש.צ.פ. ולשטח מסחרי.  
קביעת מבנים להריסה ועצים לעקירה.  
קביעת דרכים לביטול.
- 10.5 קביעת מגרשים לייעודי הקרקע השונים וקביעת קווי בניין כולל הסדרת חניות, קביעת  
הנחיות לבינוי (מנחות בלבד).
11. **אזורי ייעוד:**
- 11.1 **אזור מגורים ב'.**  
השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב ותחום בקו כתום הוא אזור מגורים ב' כמפורט להלן:

**טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה**

**מצב מוצע**

קווי בניין (מ')			מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מורביים במגרש במ"ר/%				מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור	
				תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות							מטרות עיקריות
א	צ	ק				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
5	5	5	+ 7 1 קומת מרתף	620	3900	1200	300	2400	-	24	2210	1	אזור מגורים ב'
5	5	5		620	3900	1200	300	2400	-	24	2284	2	אזור מגורים ב'
5	5	10	+ 8 1 קומת מרתף	620	4550	1400	350	2800	-	28	2243	3	אזור מגורים ב'
5	5	10		620	4550	1400	350	2800	-	28	2261	4	אזור מגורים ב'
5	5	10		620	4550	1400	350	2800	-	28	2238	5	אזור מגורים ב'
5	5	10		620	4550	1400	350	2800	-	28	2287	6	אזור מגורים ב'
10	7.5	15	+ 6 1 קומת מרתף	620	6500	2000	500	4000	-	40	4923	7	אזור מגורים ב'

- א. בתחום התכנית סה"כ 200 יחידות דיור.
- ב. מגרש 7 יכלול שני מבנים.
- ג. תותר עליה לגג של חדר המדרגות המשותף כולל מבנה לצרכי שרות, בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר.
- ד. גודל דירה ממוצע יהיה 100 מ"ר (שטח עיקרי) עם גמישות תכנונית של עד 10%. גמישות זאת איננה מאפשרת כל תוספת זכויות. סך הזכויות יקבעו בהתאם לטבלה המופיעה לעיל.
- ה. הגובה המכסימלי של המבנים כולל אנטנות על הגג לא יחרוג מעל גובה 190+ מעל פני הים.
- ו. בתחום השטח המיועד לאזור מגורים ב', החניות יהיו בתחום המגרש הנ"ל.

**11.2 שטח ציבורי פתוח:**

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק. בשטח זה לא תותר כל בניה פרט לבינוי של מבני תשתיות ציבוריות כמו: חדר טרפו, מקלט בהתאם להוראות הג"א/פיקוד העורף, תחנת שאיבה. סה"כ שטח הבינוי שמעל או מתחת מפלס הקרקע לא יעלה על 200 מ"ר סה"כ, בכל המגרשים ביעוד זה.

א. באזור זה תותר הקמת מתקני משחק לבילוי ופנאי, מגרשים ומתקני ספורט ומבני תשתית.

ב. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין של הדרך (85 מ').

ג. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין של מסילת הברזל (60 מ').

### 11.3 שטח לדרכים וחניות:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע: דרך מוצעת – אדום, דרך קיימת/מאושרת – חול.

ב. השטח האפור המסומן בקווים שחורים שתי וערב מיועד לחנייה בשטח מסחרי. בחניה זאת יינטעו עץ אחד לכל 5 מקומות חניה.

ג. בתחום השטח המיועד לאזור מגורים ב' החניות יהיו בתחום המגרשים הנ"ל.

ד. באזור מגורים ב' תקן החנייה הוא לכל דירה 1.5 חניות. ביתר האזורים תקן החנייה יהיה בהתאם לתקן החנייה הארצי בעת הוצאת היתרי בנייה.

ה. באזור שטח לבנייני ציבור פתרון החניות יהיה בתחום המגרשים הציבוריים במסגרת הבקשה להיתר בהתאם לפרוגרמה שתקבע למגרש.

### 11.4 שטח לבנייני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ותחום בצבע חום כהה מיועד למבני ציבור.

יותר מבני ציבור: מוסדות חינוך, בתי ספר, גני ילדים, מעונות יום, ספרייה, מכללה, מוסדות תרבות, נוער קהילה וספורט.

קווי בניין (מ')	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר/%						מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור
		תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות						
				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת					
א	ב	ק	60%	-	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% לכל הקומות	עד 80% לקומה תכנסית	160%	-	6060	9	שטח לבנייני ציבור	
א	ב	ק	60%	-	עד 30% לקומה ולא יותר מ-90% לכל הקומות	עד 80% לקומה תכנסית	160%	-	11318	10	שטח לבנייני ציבור	

## 11.5 שטח מסחרי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ותחום בצבע אפור כהה. יותר אזור מסחר ומשרדים. על גג מבנה המסחר תותר חניה, תותר בניית גגונים להסתרת שמש בעומק 1.0 מ' מעבר לקווי הבניין, ללא חישובם באחוזי הבנייה. לא תותר תחנת תדלוק. שינוי בהוראה זו יהווה סטייה ניכרת מהתכנית. השטח האפור המסומן בקווים שחורים שתי וערב, מיועד לחניה בשטח המסחרי.

## טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

### מצב מוצע

קווי בניין (מ')	מס' קומות מירבי + גובה מירבי		היקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר/%						מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	שימוש	אזור		
			תכנית שטח מירבי (מ"ר)	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שרות		מטרות עיקריות								
					מעל פני הקרקע	מתחת למתחם	מעל למתחם	מתחת למתחם							
א	ב	ק	1	1	1500	2000	525	500	975	-	-	5499	8	אזור מסחרי (1)	
לפי תשריט			מתחת לפני הקרקע	מעל פני הקרקע	קומה, גובה בהתאם לתקנות	קומה, גובה מירבי עד 6 מ'									

הערות:

1. בקומת קרקע 65% שטחים עיקריים ו-35% שטחי שרות לאחסנה ומתקנים טכניים, מתחת לפני הקרקע יותרו 500 מ"ר לשטחי שרות, מתוך סה"כ השטחים המותרים שהם 2000 מ"ר.

## 11.6 הנחיות אדריכליות:

- כל הבנייה בתחום התכנית כולל קירות בפיתוח תהיה מחופה בציפוי קשיח באישור מהנדס העיר.
- חומרי הגמר בשכונה יהיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית ולאישורה.

## 12. תנאים למתן היתר בניה והיתר איכלוס:

- הגשת תכנית בינוי ופיתוח הכוללת גם תכנית נופית לאישור הועדה המקומית.
- הגשת תכנית ניקוז, כמפורט בסעיף 14 להלן לאישור רשות ניקוז שורק-לכיש.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון הריסת הבניה הבלתי חוקית בשטח התכנית.
- תנאי לקבלת טופס 4 – ביצוע בפועל של תכנית הניקוז באישורה של הועדה המקומית.
- תנאי לקבלת היתר בניה הגשת דו"ח אקוסטי לאישורה של היחידה הסביבתית של עיריית רמלה, דו"ח אקוסטי לבחינת האמצעים הדרושים לצמצום מטרדי רעש מדרך 431.
- תנאי לאכלוס יח"ד יהיה ביצוע בפועל של פיתוח השצ"פ במגרש 12 כולו, ולא פחות מ-3.5 דונם.
- מעבר תשתיות בתחום קווי הבניין יותר לאחר תיאום עם הועדה המקומית הרלוונטית מע"צ ורכבת ישראל.
- מפלס מכסימלי של המבנים לא יחרוג מעל גובה של 190+ מעל פני הים.
- תנאי למתן היתר בניה - בדיקה ההיקף הצפוי של עבודות עפר, יבוא חומרי מילוי/ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט. ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה/ואו מילוי בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, ההיתר יכלול פתרון לטיפול בחומרי חפירה,

כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מוסדר בהתאם להנחיית מנהל התכנון מיום 29.06.08 או מסמך/תקנה/חקיקה שיחליף אותו.

10. ככל שתכנית מציעה תוספת זכויות למבנים הקיימים במגרש 9, יש לשלב הוראה בתוכנית שלפיה מתן היתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולה ביחד עם התוספת בהתאם לדרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על הבקשה להיתר יחול ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.
11. תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית יהיה סיום בפועל של שדרוג מט"ש איילון.

### 13. חשמל:

רשת החשמל במונחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

### 14. ניקוז לשימור ולניצול מיטבי של מי נגר עילי:

- 14.1 בתחום כל מגרש, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 14.2 תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים חדירים, ככל הניתן.
- 14.3 תכנית ניקוז השכונה וחלקים ממנה, לרבות פיתוח השצ"פ, תתואם עם החברה הלאומית לדרכים ככל שלתכניות אלו תהיה נגיעה עם ניקוז דרך מס' 431. לא יחולו עבודות ניקוז כלשהן הקשורות עם ניקוז דרך מס' 431 אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

15. **ביצוע תשתיות ביוב**

תשתיות הביוב יתוכננו ויבוצעו בהתאם לנספח הביוב ובתיאום עם תאגיד המים והביוב העירוני ובאשור אגף ההנדסה של עיריית רמלה.

16. **פינוי פסולת ומניעת מטרדים בעת הבניה**

פינוי פסולת הבניין יעשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר בניה, תנאים ואיגרות) (תיקון) – התשנ"ט, 1998.

תכנית הבינוי תכלול אומדן של כמויות פסולת הבניין ועודפי העפר ממוקדי הפיתוח.

תנאי להיתר בניה הצגת הסדר הפינוי למהנדס הועדה המקומית. ההסדר יקבע כי פינוי שפכי העפר ופסולת הבניין יעשה לאתר הטמנה מוסדר ומאושר ע"פ הנחיות המשרד לאיכה"ס ובהתאם לכל דין.

תנאי למתן היתר איכלוס – הגשת הקבלות מאתר ההטמנה למשרד לאיכה"ס/ יחידה הסביבתית.

17. תשתיות בתחום קוי הבניין של מסילת הברזל יתואמו עם רכבת ישראל כמפורט בסעיף 18.6 לתמ"מ 3/6/ב'.

18. לא תאושר נגישות כלשהי מדרך מס' 431 למגרשים הגובלים בה, לרבות השצ"פ.

19. **יחס לתכניות תקפות:**

19.1 על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות מס' מח/170, לה/1000, ת.מ.מ/3 שינוי מס' 6 ב' ולה/292. התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו.

19.2 במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית מקומית אחרת בתחום התכנית, תכנית זו תהיה עדיפה.

19.3 על תכנית זו תחול תכנית מס' לה/1004.

19.4 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/ 2/4 – תכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות בניה לגובה – מגגל"ה ומכשול דקיק ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.

## 20. תנאי לכריתת עצים:

בשטח התכנית יחולו הוראות לשימור עצים (כולם או חלקן) כדלקמן:

1. תותר העתקה/ כריתה/ פגיעה בעץ או בקבוצת עצים בתנאי שינתן לכך אישור ורישיון בהתאם לפקודת היערות.

2. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית:

\* אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה שיקבע מהנדס הוועדה מקומית, לרבות סימון רדיום וצמרת העץ, ככל שיידרש.

\* תנאי להעתקת עצים מחוץ לשטח התכנית ו/או לכריתת עצים קבלת אישור פקיד היערות ורישיון בהתאם לפקודת היערות.

## 21. ביצוע התכנית:

ביצוע התכנית יחל תוך 10 שנים מיום אישורה.

## 22. הפקעות:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

מקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית, ככל שלא יוחכרו לרשות המקומית ע"י ממ"י.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממוש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח בכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל - 30 חודשים נותרין החתימה.

רשות מקרקעי ישראל  
מרחב עסקי מרכז

23. חתימות:

דוד אבנר  
אדריכל המחוז  
מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

דרך מנחם בגין 125 ת"א, טל: 03-5638206; פקס: 03-6240090  
24-12-2013

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה

יזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות י.ג. מתאר רח' המצודה 31 אזור, טל: 03-6083030, פקס: 03-6083020

*אבנר*

עורך התכנית:

לוטנר-ברגמן אדריכלים בע"מ רח' יד חרוצים 4 ירושלים, טל: 02-6736471, פקס: 02-6736470

מודד:

תאריך: 19/12/13