

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0504589

רם סנטר 2 - רמלה

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת במרכז העיר בקרבה לשד' ויצמן ורחוב דני מס.  
התכנית משנה חלק משטח מיעוד מגורים וחזית מסחרית לשטח ביעוד מסחר ותעסוקה ומוסיפה זכויות בניה ושימושים למשרדים ותעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רם סנטר 2 - רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 415-0504589

1.2 שטח התכנית 17.336 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	רמלה
קואורדינאטה X	187605
קואורדינאטה Y	648463

### 1.5.2 תיאור מקום תחום בין הרחובות דני מס שפיק עדס והשדרה הירוקה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		מס דני	רמלה

שכונה מרכז העיר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
12, 27, 56, 68-69, 81		חלק	מוסדר	4347

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/09/1973		1943	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	לה/ 1000
28/02/2001		4966	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ מק/ 188 / 1 א. הוראות תכנית לה/ מק/ 188 / 1 א תחולנה על תכנית זו.	שינוי	לה/ מק/ 188 / 1 א
09/04/1998		4636	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית לה/ מק/ 188 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	לה/ מק/ 188 / 1
21/07/1994	4293	4231	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 188. הוראות תכנית לה/ 188 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	לה/ 188
03/08/1972		1843	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 160. הוראות תכנית לה/ 160 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	לה/ 160



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גבי טטרו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גבי טטרו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	זכויות בניה מאושרות	16: 35 27/01/2019	לריסה גל	06/02/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי בקני"מ 1: 750 ו- 1: 250	16: 33 27/01/2019	לריסה גל	06/02/2017	1	1: 750	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	19: 21 13/11/2019	אליהו גיאן	03/04/2017	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	16: 34 27/01/2019	לריסה גל	06/02/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			רם סנטר (2013) בע"מ	רעננה	השומר (1)	10			even_ari@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השומר 10, רעננה..

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			רם סנטר (2013) בע"מ	רעננה	השומר (1)	10			even_ari@netvision.net.il

(1) כתובת: רחוב השומר 10, רעננה..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	גבי טטרו	22254	גבי טטרו אדריכלים בע"מ	נתניה	אוסישקין	40	09-8820022		gabi@gabitet.ro.co.il
אדריכלית	אדריכל	לריסה גל	83798		רעננה	עטרות	3	09-7469015	09-7469015	larisagal@walla.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תנועה	יועץ תחבורה	אליהו גיאן			תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615155	03-5617659	landuse@bez eqint.net
מודד מוסמך	מודד	אריק נתן שלסינגר	4321		ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.c o.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד ותוספת זכויות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מיעוד מגורים וחזית מסחרית לשטח ביעוד מסחר ותעסוקה.

ב. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות.

ג. תוספת שימושים למשרדים ותעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ד'	1
מסחר ותעסוקה	2



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	17,336	100
סה"כ	17,336	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ד'	11,673.2	67.34
מסחר ותעסוקה	5,662.74	32.66
סה"כ	17,335.94	100



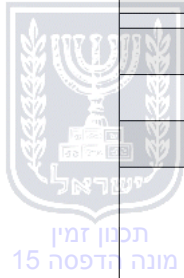
תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ד'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	למגורים ללא חזית מסחרית
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. בחלקה שישה בנייני מגורים . 2. בתכנית זו אין שינוי או תוספת זכויות למגורים.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	השימושים המותרים למסחר : מסחר לסוגיו, לרבות מסעדות ובתי קפה, תעסוקה משרדים, מרפאות, מעבדות למיניהן, בתי מרקחת, קופ"ח וכיו"ב.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	1. השימושים לתעסוקה ומשרדים ימוקמו מעל קומת המסחר 2. בקומת הגג העליון יותרו מתקנים טכניים. 3. יותרו גגונים או בליטות מעל המדרכה למסחר בלבד ובהתאם לחוק. 4. תותר קומה שלישית למבנה אשר תשמש לחניה מקורה בלבד, אופן הקירו של הקומה השלישית יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר. לא ניתן יהיה להסב את השימוש של הקומה זו לשימוש אחר . 5. הקירו של החניה ישתלב בחזית החיצונית של המבנה, חומרי הקירו יעמדו בתקנים כך שתשמר יציבות הקירו



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 15		224	42140	10500		7000	24640	11673.2	1		מגורים ד'		
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 2	17					(3) 1820	2900	5662.74	2	מסחר	מסחר ותעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 2	17					(3) 1360	2500		2	תעסוקה	מסחר ותעסוקה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. בתא שטח 1 - 6 בניינים למגורים ללא שינוי בזכויות הבניה.

ב. חניה מקורה לכל התכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) +15 קרקע.

(2) לפי תשריט.

(3) שטח הקומה לחניה כולל בשטחי השרות..

(4) קומת קרקע+1 וקומת חניה מקורה.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### 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.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה החניה שתתאפשר בקומה השלישית של המבנה תהיה מקורה בלבד.

6.3

### ניהול מי נגר

התכנית חלה באזור רגישות א' עפ"י תמ"א 34/ב/4. באזור זה יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. שטחים אלה יהיו מחופים בחומר חדיר (כגון: חלוקי נחל, חצץ וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה, באישור מהנדס העיר.

6.4

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית עיצוב ופיתוח לשטח השצ"פ הגובל בתכנית ומהווה חלק מהשדרה הירוקה שמחברת בין המגדל הלבן לרחוב ויצמן.

6.5

### תשתיות

פתרון הקצה לביוב בשטח התכנית הוא מט"ש רמלוד.

6.6

### חומרי חפירה ומילוי

ככל שתידרש לצורך הקמת הפרויקט חפירה בהיקף של מעל 100,000 ממ"ק עודפי עפר, תידרש הצגת פתרון לטיפול בחומרי החפירה, כולל אומדן היקף החפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות העפר, הצגת דרכי ההובלה לשינוע עודפי העפר וקביעת אתר סילוק מועדף, כל זאת עפ"י מסמך הנחיות של משרד הפנים מיום 25.7.07 או מסמך שיחליף אותו.

6.7

### היטל השבחה

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

10 שנים

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר לפי לה/מק/188 ו- לה/מק/188 א'

יעוד	מס' תא שטח	גודל תא שטח (מ"ר)	שטחי בניה ב%				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית תא משטח תא (השטח %)	מספר קומות		קווי בנין (מטרים)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי	אחורי	
			עיקרי	שרות									עיקרי
מגורים ומסחר	1	17,385	(1)27,540	(2)19,320			43%	15 +ק'				לפי תשריט	

1. למגורים – 24,640 מ"ר ולמסחר 2,900 מ"ר.
2. למגורים – 7,000 מ"ר ולמסחר 1,820 מ"ר + חניה מקורה בהיקף של 10,500 מ"ר.