

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 415-0888719

תוספת זכויות - רם סנטר - רמלה

מחוז	מרכז
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי רמלה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים

**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

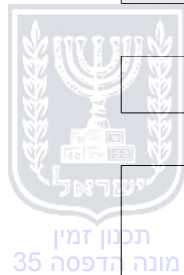
הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/08/2023

לאשר את התוכנית

12/09/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה זכויות בניה, וקומות ושימושים לבניין מסחרי קיים, הנמצא במרכז העיר רמלה, בקירבת שדי וייצמן ורחוב דני מס.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תוספת זכויות - רם סנטר - רמלה

ומספר התכנית

מספר התכנית 415-0888719

5.662 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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  
 קואורדינאטה X 187594  
 קואורדינאטה Y 648472

רמלה

**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 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תתל/ 101 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 101 / א. הוראות תכנית תתל/ 101 / א תחולנה על תכנית זו.	10659	9882		11/07/2022
לה/ 1000	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000. הוראות תכנית לה/ 1000 תחולנה על תכנית זו.	1943			13/09/1973
לה/ 1000 / 43	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ 1000 / 43. הוראות תכנית לה/ 1000 / 43 תחולנה על תכנית זו.	7318	8965		09/08/2016
לה/ 188	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 188	4231	4293		21/07/1994
415-0504589	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 415-0504589	8576	2113		12/12/2019
לה/ 160	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ 160	1843			03/08/1972
לה/ מק/ 188 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 188 / 1 ממשיכות לחול.	4636			09/04/1998
לה/ מק/ 188 / 1 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית לה/ מק/ 188 / 1 / א	4966			28/02/2001



## 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
לא	נספח בינוי	18: 06 31/01/2023	גבי טטרו	31/01/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	15: 47 03/02/2023	גיאן אליהו	03/02/2023		1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 46 03/02/2023	גבי טטרו	03/02/2023		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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**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	(1)		רם סנטר (2013) בע"מ	רעננה	השומר	10	052-8614462		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	052-8614462		even_ari@netvision.net.il

(1) כתובת: רחוב השומר 10, רעננה..

**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
יועץ תחבורה	יועץ תחבורה	גיאן אליהו		אליהו גיאן	תל אביב- יפו	הרכב	1	03-5615144		landuse@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד		4321	אריק נתן שלסינגר	ראשון לציון	חומה	12	03-9523332		natan@dnts.co.il

**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי	סימון תחום לתוספת בנייה אפשרית במרחק 113 מ' ובמרחק 150 מ' מהמגדל הלבן, בהתאם להנחיות הבינוי שבפרק 4.

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**

תוספת זכויות בנייה ותוספת שימוש לתיירות למבנה מסחרי קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שינוי יעוד ממסחר ותעסוקה ליעוד מסחר, תעסוקה ותיירות.

ב. תוספת זכויות בניה ומספר קומות.

ג. תוספת שימושים לתיירות ושירותי פנאי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

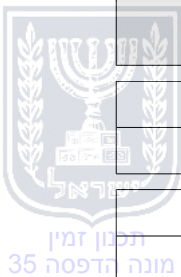
יעוד		תאי שטח
מסחר תעסוקה ותיירות		1
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מסחר תעסוקה ותיירות	1
רצועת מתע"נ תת-קרקעי	מסחר תעסוקה ותיירות	1

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותעסוקה	5,662	100
סה"כ	5,662	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר תעסוקה ותיירות	5,679.53	100
סה"כ	5,679.53	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר תעסוקה ותיירות
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. השימושים המותרים: מסחר לסוגיו, לרבות מסעדות ובתי קפה, תעסוקה משרדים, מרפאות, מעבדות, בתי מרקחת, קופ"ח. 2. מלונאות ושירותי פנאי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b> 1. השימושים לתעסוקה ומשרדים ותיירות ימוקמו מעל קומת המסחר. 2. בקומת הגג העליון יותרו מתקנים טכניים. 3. יותרו גגונים או בליטות בקומת המסחר בהתאם להנחיות מרחביות. 4. השטח המיועד למלונאות יהיה בבעלות אחת, הבניה למלונאות תהיה בתאום ובהתאם לדרישות של משרד התיירות. 5. שירותי המלון יכללו משרדי הנהלה, חדר אוכל, ושירותיים נילוויים. 6. המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, פרט למסעדה שניתן להקים בקומת הגג בהתאם לקבוע בתכנית התקפה. יובהר, כי לא יהיה שינוי במיקום המאושר הנוכחי של המסעדה, ולא יותרו שירותי הסעדה על גגות קומות התוספת המוצעת בתכנית זו. 7. עד מרחק 113 מ' מהמגדל הלבן לא תתאפשר תוספת קומות. ממרחק 113 מ' עד 150 מ' מהמגדל הלבן תתאפשר תוספת של קומה אחת בגובה מקסימלי של 18 מ'. ממרחק של 150 מ' מהמגדל הלבן תותר בניה של 2 קומות וגובה מקסימלי של 21.50 מ' כולל מתקנים טכניים. סטייה מהוראות אילו תהיה סטייה ניכרת. 8. תוספת הבניה המוצעת תשתלב בבניה הקיימת מבחינת עיצוב המבנה וחומרי הגמר. 9. לא תותר גישה לרכב מתוך שטח המגורים אל המתחם המסחר תעסוקה ותיירות. 10. בתחום המסומן בתשריט כרצועת מתע"ן תת קרקעית יחולו הוראות תת"ל 101/א. 11. קומת הגג תעוצב כחזית החמישית של המבנה, כך שהמתקנים הטכניים יוסתרו וישולבו בבינוי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
(3)	0	0	0	(2)				1820	(1) 2900	5662		מסחר	מסחר תעסוקה ותיירות
(9) 0	0	0	0	(8) 5	(7) 21.5	(6) 60		(5) 5700	(4) 8300	5662	תעסוקה ותיירות	תעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות

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

הוראות טבלה 5:

תותר ניוו שטח עיקרי לשירות עד 20%.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר הקמה של מסעדות בקומת הגג הפונה למגדל הלבן בהיקף של 200 מ"ר הכלולים בשטחי המסחר בהתאם לתכנית התקפה.
- (2) קומת קרקע כפולה הכוללת גלריה.
- (3) קו בניין 0, פרט לחזית כלפי המסגד הלבן: ממרחק 113 מטר ועד 150 מטר מהמגדל הלבן תתאפשר תוספת של קומה אחת בגובה מקסימלי של 18 מטר. ממרחק 150 מטר מהמגדל הלבן תותר בניה של 2 קומות ובגובה מקסימלי של 21.5 מטר..
- (4) מתוך זה ניתן יהיה להמיר עד 2100 מ"ר לתיירות..
- (5) מתוכם 3,350 מ"ר עבור חניה והיתרה עבור תעסוקה ותיירות.
- (6) כ-60 יחידות למלונאות בלבד.
- (7) גובה מירבי.
- (8) קומת קרקע למסחר ומעליה עוד 4 קומות.
- (9) קו בניין 0, פרט לחזית כלפי המסגד הלבן: ממרחק 113 מטר ועד 150 מטר מהמגדל הלבן תתאפשר תוספת של קומה אחת בגובה מקסימלי של 18 מטר. ממרחק 150 מטר מהמגדל הלבן תותר בניה של 2 קומות ובגובה מקסימלי של 21.5 מטר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 עתיקות</b>	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרוז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות.
<b>6.2 חניה</b>	החניה תהיה בתחומי המגרש. תקן חניה יהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.
<b>6.3 ניהול מי נגר</b>	יש להותיר 15% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש, על מנת 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, וקידוחי חדירה, באישור מהנדס/ת העיר.
<b>6.4 סטייה ניכרת</b>	סטייה מגובה של 21.50 מ' ומהגבהים המפורטים בסעיף 4.1.2 לעיל תהווה סטייה ניכרת.
<b>6.5 תנאים בהליך הרישוי</b>	תנאים להוצאת היתר בניה : 1. אישור תכנית עיצוב ופיתוח לשטח הציבורי הפתוח הגובל בתכנית ומהווה חלק מהשדרה הירוקה מחברת בין המגדל הלבן לרחוב ויצמן. 2. הכנת תצ"ר עבור חלקות המגרש. 3. לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי המטרו, אלא לאחר שהתבצע תאום עם נת"ע, בשלב תכניות ההיתר. 4. על כל בינוי ועבודה בתת-הקרקע בתחום תוואי המטרו יחולו מגבלות בניה לתוואי המטרו בהתאם לתת"ל 101 א'. 5. תאם עם חברת נת"ע או מי מטעמה כל פעילות להשפלת מי תהום, במידה ומתבצעת בפרויקט. 6. היתר הבנייה יכלול התייחסות לכלל המבנה ולפיתוח החזית החמישית הניצפת מהמגדל הלבן. 7. תיאום מול היחידה הסביבתית או הגורם המוסמך לנושא בעירייה לעניין הפחתת מטרים כתוצאה ממתקנים טכניים על הגג, לרבות נושאים של אקוסטיקה, ריח ונראות. 8. תנאי למתן היתר לשימוש מלונאי רישום הערת אזהרה לפי ס' 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בהתאם לכך שמדובר בשימוש למלונאות.
<b>6.6 תשתיות</b>	פתרון הקצה לביוב בשטח התכנית הוא מט"ש רמלוד.

**7. ביצוע התכנית**

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>	
	תוקף התכנית לעשר שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35



תכנון זמין  
מונה הדפסה 35