



**ועדה מקומית לתכנון ולבנייה רמלה - דגשים והערות לדו"ח השנתי לשר האוצר**  
**לשנת 2015**

**תקציר מנהלים**

- א. העיר רמלה נמצאת בשנים האחרונות בתנופת פיתוח אדירה לקראת קידום הסכמי גג ותהליכי התחדשות עירונית רחבת היקף אשר יביאו את העיר בשנת היעד 2040 לגידול של פי 4 בשלושת העשורים הקרובים.
- ב. תהליכים אלה מטבעם, הינם תהליכים מתמשכים הכוללים בשלב הראשון הליכי תכנון מוקדם בכל תכנית, תאומים בין התכניות, תכנון ההיבטים הכלליים עירוניים (תשתיות תומכות, שטחי ציבור וכדומה) ותיאומים רבים מול הגורמים השונים.
- ג. מתכונת הדו"ח שהתבקשה על ידכם משקפת בפן התכנוני תכניות אשר חל בהן שינוי סטטוטורי במהלך 2015 ואינה מביאה לידי ביטוי את העבודה הרבה והאינטינסיבי בתהליכי התכנון השונים המחוייבים אך אינם שלבים סטטוטוריים, הליכים בהם הושקעו משאבים רבים.
- ד. כמו כן, לצידם של התהליכים הסטטוטוריים ישנה עבודת תמך נוספת הבאה לידי ביטוי באמצעות תכניות אב ומסמכי מדיניות אשר גם הם אינם באים לידי ביטוי במתכונת הנוכחית של הדו"ח.
- ה. נוסף על הליכי ההתחדשות העירונית והסכם הגג, בדו"ח לא משתקפים צדדים נוספים של העשייה התכנונית העירונית, ביניהם הטמעת המדיניות התכנונית העירונית בתכניות מחוזיות וארציות שאינן נדונות סטטוטורית בוועדה המקומית אך כוללת בחינה של התכניות, גיבוש חוות דעת לתכניות, ייצוג בפני מוסדות התכנון וכדומה (בין היתר הושקעו משאבים ניכרים בשנת 2015 בתמ"א 1/35, תמ"א 47 על נגזרותיה, בדגש על תמ"א 47-ר העוסקת בתכנון שכונת מכבי ברמלה, תמ"א 11/ב/10 - איתור מתחמים והקמת תחנות כח, תמ"א לאתרים לעודפי עפר, תמ"א 1/4/14, תקנות חנייה חדשות ועוד) ולתכניות ברשויות גובלות (למשל ניתוח והתייחסות לתכנית המתאר ללוד).
- ו. מורכבות נוספת במילוי הדו"ח הייתה בהיבט של התכניות המעוכבות. חלק מהתכניות הן אכן תכניות "תקועות" מסיבות היסטוריות ואחרות. אך לצידן, יש לא מעט תכניות אשר נעשתה בהן עבודת תכנון רבה אשר טרם הבשילה לכדי תכנית להגשה וקליטה.
- ז. בהמשך מסמך זה מובאת הרחבה של הדברים לעיל וכן דוגמאות ספציפיות. כמו כן, תוספות לדו"ח בהתאם לרוח הדברים להלן מועברות בתחתית כל טבלה בצבע מודגש. נודה על בחינת הטמעת הערותינו לפורמט בדיווחים עתידיים.

בתודה מראש על הנכונות לקבל מאתנו מסמך מפורט זה בתאום עמכם.

בברכה,

אפרת כהן  
מנהלת מחלקת תכנון עיר

העתק:  
אינג' ז'אנה סולובייצ'ק – מ"מ מהנדס העיר





## מגמות פיתוח בעיר רמלה

- העיר רמלה נמצאת בתנופת תכנון ולקראת פיתוח בהיקפים משמעותיים אשר עיקריהם:
1. הסכם גג שנחתם באוגוסט 2015 וכולל 7 מתחמים ובסה"כ כ-7500 יח"ד (פלוס תוספת 30% יח"ד ע"פ תקנות).
  2. התחדשות עירונית- העיר מקדמת תכנית מתאר להתחדשות עירונית (במימון משב"ש) משנת 2014 הכוללת את השכונות הוותיקות ובמקביל מקודמות תכניות מפורטות לבינוי בינוי ב-18 מתחמים. חלק מהתכניות בשלו לכדי הגשה במבא"ת וכלולות בדוח השנתי לשנת 2015 וחלקן טרם הוגשו.
  3. מעטפת תכנונית כלל עירונית למגמות התכנון והפיתוח הצפויות- העיר מקדמת תכנון אב לכלל ההיבטים הנוגעים להשלכות הצפויות ולמענים הנדרשים להגדלתה ולפיתוחה של העיר. בין היתר מקודמות תכניות כלל עירוניות לתשתיות תחבורה ותנועה, לתשתיות רטובות, לשטחי ציבור ולפיתוח, תכניות לשיפור החוסן הכלכלי של העיר לצורך עמידה ב"נטל הכלכלי" שהמגורים משליכים על הכלכלה המוניציפאלית (הן במסגרת תכניות ההתחדשות והן במסגרת תכניות מניבות בכלל אזורי התעסוקה: א-ב' והרג"ם, במסגרת צדק חלוקתי ועוד).
  4. כתוצאה מכך צוות אגף הנדסה בכלל וצוות מחלקת תכנון עיר בפרט, מתמודד עם אתגרים בלתי שגרתיים מבחינת היקפי הפעילות הן במסגרת הפירוט המופיע בדו"ח השנתי, והן במסגרת תכנון שאינו מפורט בדו"ח בשל פורמט הדו"ח ובפרט נוכח בנייתו בצורת פירוט של הליכים סטטוטוריים.
  5. משום כך, הפעילות הרבה הקיימת מזה כשנה וחצי שאינה באה לידי ביטוי בדו"ח כוללת תכניות גדולות ומורכבות שטרם הוגשו במבא"ת. כמו כן, תכנון אב משמעותי, שחלקו יקודם כתכנית סטטוטורית וחלקו, מעצם טיבו יהווה מסמך מדיניות מנחה ולא תכנית סטטוטורית לא בא לידי ביטוי בדוח השנתי.
  6. כמו כן, הדו"ח אינו מביא לידי ביטוי היקפי פעילות גדולים סביב הליכי טיוב עבודת הועדה המקומית בפרויקטים אשר מפתחים טכנולוגיות ומחשוב הועדה (סריקה, ממ"ג, סקר נכסים וכדומה).

## להלן פירוט הרקע לתכניות הפיתוח של העיריה והועדה המקומית:

### א. גודל אוכלוסייה חזו

שטחה של העיר רמלה כ- 12 אלף דונם, ובה כ- 20,000 יחידות דיור. עד לשנת 2020 העיר צפויה להגדיל את אוכלוסייתה להיקף של כ-120,000 תושבים (לעומת כ- 80 אלף כיום) על בסיס תכניות מאושרות / לקראת מתן תוקף, וכן בבינוי במסגרת הסכם הגג מתוכנן בינוי של כ- 7,500 יח"ד בתוך 5 שנים.

בנוסף במסגרת תכנית המתאר להתחדשות עירונית, מתוכננת תוספת של כ- 45,000 יח"ד עד לשנת 2040, אשר לבדה מהווה תוספת של פי 2.3 למספר התושבים הקיימים (קרי, תוספת של כ-180,000 תושבים).

### צפי יח"ד ותושבים ברמלה לשנת יעד 2040

תושבים	יח"ד	מצב קיים / תכנית
80,000	20,000	כיום
180,000	45,000	התחדשות עירונית
32,000	7,500	הסכם גג (לא כולל 30% תוספת בתקנות)
52,000	13,000	פינוי בינוי ואחר
4,800	1,200	אכלוס בנייה
כ- 350,000 תושבים	כ- 87,000 יח"ד	סה"כ





### ב. עתודות קרקע לפיתוח בתחום השיפוט הקיים

למול מגמות הפיתוח התופסות תאוצה בימים אלו, עתודות הקרקע לפיתוח למגורים בעיר רמלה מצומצמות מאוד. התוכניות שלהלן יהיו עתודת מגורים לפיתוח ושיווק בטווח הקצר:

1. שכונת קריית האמנים, הכוללת כ- 2,500 יח"ד, הוקמה על אדמות מושב מצליח שהועברו לתחום העיר. השכונה נמצאת בשלבי בנייה ואכלוס אחרונים, כאשר מרביתה כבר מאוכלסת, והדירות בה "נחטפו" עוד בטרם הוצאו היתרי בנייה.  
כך גם בפרויקטים אחרים ברחבי העיר, דוגמת פרויקט גינדי סיטי שאוכלס לאחרונה, פרויקט "פארק צפון" שמקימה חברת מ. אביב שברובו מאוכלס ונמצא בשלבי בנייה ואכלוס אחרונים, פרויקט "הפרדס הזעיר" הנמצא בבניה בימים אלו ועוד.
2. לה/6/170- מערב רמלה- באחרונה, אושרה להפקדה תכנית מפורטת למערב רמלה (לה/6/170), ליצירת שכונה חדשה הכוללת כ- 3,900 יח"ד בחלקה המערבי של העיר הגובל עם באר יעקב. תכנית זו המבוססת על תכנית מתאר מח/170, מהווה את עתודת המגורים האחרונה של העיר לשנים הקרובות.
3. מתחם מכבי-לה/1100- חסמים תחבורתיים ותכניות ארציות הנמצאות בהליך תכנון מנעו את מימוש יח"ד המאושרות בתכנית. הועדה המקומית יזמה תכנון מחודש בשיתוף רמ"י והמועצה הארצית, אשר גיבשו תכנון עדכני המכפיל את מס' יח"ד, מתגבר על החסמים למימוש התכנית ומתווה תכנון מודרני. הושקעו תשומות רבות בתאומים ובתכנון וגם תכנית זו אינה כלולה בדו"ח לשנת 2015 משום שהתכנית קודמה כתכנית ארצית תמ"א 47/ר.
4. לה/3/170- בחלקה הדרום - מערבי של העיר אושרה לאחרונה תכנית לה/3/170 להרחבת שכונת ג'ואריש בהיקף של 200 יח"ד המיועדות לאוכלוסייה הערבית. התכנית נמצאת בשלב של הכנת תכניות לביצוע לטובת פיתוח המרחב הציבורי.

מלבד פיתוח שכונות ומתחמי מגורים חדשים, שוקדת העירייה על התחדשות השכונות הוותיקות, ומקדמת תכנית מתאר להתחדשות עירונית בשיתוף משרד הבינוי והשיכון.

### ג. תכנית מתאר להתחדשות עירונית (בהכנה) ותכניות מפורטות לבינוי פינוי ל-18 מתחמים

בתחום העיר הותיקה ברמלה כ-9,500 יח"ד הנעדרות מיגון ואינן עומדות בתקן החוזק הארצי לבנייה. תכנית תמ"א 38 על תיקונייה אינה מיושמת ברמלה בשל חוסר כלכליות. עיריית רמלה שמה לה כיעד אסטרטגי לקדם את ההתחדשות העירונית בצורת בינוי פינוי, תוך הקמת מערך ארגוני מקצועי תומך להליך הכולל: מנהלת מקצועית, חברה מקצועית התומכת בתושבים בהליך כולו ואל מול היזמים ועוד כמופרט בלינק:

<http://ramla2014.mpage.co.il/Branches/Branches.aspx?nodeId=887>

בימים אלו נמצאת בשלבי הגשה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית של השכונות הוותיקות בעיר, במימון משרד השיכון והבינוי, במסלול חדש של תכנון התחדשות עירונית. אנו רואים בהכנת תכנית זו הזדמנות למציאת פתרונות מידיים אמיתיים לחידוש עירוני בטווח הקצר והבינוי תוך בחינה אחראית וראייה ארוכת טווח, כפוטנציאל לחידוש פיסה הן של המרחב הציבורי והן של איכות המגורים וכערך מוסף ליצירת מצאי יחידות דיור חדשות מתוך מגמה לקליטת אוכלוסייה שתרענן ותחזק את מרקם האנושי הקיים.

התכנית מוגשת לאחר הליך תכנוני מקדמי ארוך בעירייה ופרה רולינג של סדרת ישיבות בוועדה המחוזית.

העירייה מאמינה ביצירת תכניות בעלות היתכנות גבוהה ליישום, כלכלית ואטרקטיבית ליזמים. אחד הכלים להבטחת ישימותה של תכנית מסוג זה הינה איתור שטחים פנויים/שטחי ציבור להקמת בניין מגורים בשלב ראשון, שיכון הדיירים בבניין החדש ורק אח"כ הריסת המבנים הישנים והקמת מבנים חדשים ומבני ציבור במקומם.





במקביל לקידום תכנית המתאר הכוללת להתחדשות עירונית, מקודמות תכניות מפורטות למתחמים בתחום תכנית המתאר בעיקר ומקצתם מחוץ לקו הכחול, שיבטיחו פתרון מפורט ישים הן בהיבט התכנוני והן בהיבט הכלכלי.

העירייה מפעילה מנהלת התחדשות עירונית, הכוללת צוות יועצים מקצועי התומך בתהליך התכנוני והארגוני הנדרש לליווי תכניות בהיקף משמעותי כזה, לרבות צוות של מתכננים, המבצע בחינת צרכים ותשתיות כלל עירוניות במרחב התכנון של העיר. בין יתר התחומים הנמצאים בעיצומה של העבודה: בחינת השלכות התכנון והמימוש של התכניות שבהסכם הגג ובהתחדשות העירונית, הצעת חלופות לפתרון וקידום חלופה נבחרת בתחומי התנועה והחנייה, תשתיות רטובות, שטחי ציבור ומבני ציבור, כלכלה ועוד. כמו כן, הועדה המקומית והעירייה מקדמות תכנון רחב היקף של שדרוג תשתיות נדרשות לעיר ולתושבים שיאכלסו את המתחמים בתכניות לתעסוקה, למתחמי הסעי המונים (תחנות רכבת) וכיו"ב.

ההשקעה המרובה בהתחדשות העירונית בעיר כמעט ואינה באה לידי ביטוי בדו"ח השנתי לשנת 2015 בשל מבנה הדוח המכיל התייחסות לשלבים סטוטוריים בלבד, ובאופן חלקי (כך למשל בחינה תכנונית מוקדמת המהווה שלב סטוטורי בחוק התכנון והבנייה אינה נדרשת לדיווח בדו"ח).

#### **דוגמאות לתכניות שהושקעו בהן משאבים רבים גם בשנת 2015 ואינן כלולות בדו"ח לשר האוצר:**

להלן דוגמאות תכניות מפורטות שהוגשו בשנת 2016 והן פרי תאום תכנון ודיונים מקדימים רבים בשנת 2015, לרבות פרה רולינג במחוזית בחלק מהתכניות. רובן של התכניות **נדונו בועדת משנה מקומית בשנת 2016** – דיון המלצה להפקדה בתנאים בפני המחוזית או נמצאות בשלבי הגשה:

1. **תכנית המתאר להתחדשות עירונית** – תכנית בהובלת משרד הבינוי והשיכון אשר מגדירה את עקרונות התכנון למתחמי ההתחדשות המקודמים באמצעות תכניות מפורטות.

2. **התחדשות מתחם יוספטל - 415-0429365.**

3. **התחדשות נאו-רמלה - 415-0356501 - " מתחם הפנטגון".**

4. **התחדשות עירונית מתחם בן גוריון - 415-0413500.**

5. **התחדשות עירונית רמלה מזרח (כולל מתחם שוק יום ד')** – ביזמת עמידר, לא הוגשו מסמכים במבא"ת. התקיימו דיונים רבים ופרה רולינג במחוזית.

6. **415-0369983 - מתחם האיציטדיון - תכנית בהסכם הגג** – התקיימו דיונים רבים להצגת חלופות תכנון, לתאום תכנוני ולפרה רולינג במחוזית בטרם הגשה, וכן, דיונים רבים לאחר הגשתה של התכנית ובעקבות התנאים והדרישות מדיון ועדת משנה מקומית בשנת 2016.

7. **הרחבת גן חקל ב' - לה/16/1000 א-** תכנית הכלולה בהסכם הגג. התכנית אושרה לתוקף לפני כשנה וחצי במסגרת ועדת משנה מחוזית להתנגדויות, התיקונים נערכו אך הליך בדיקתן והעברת הערות למסמכים המוגשים נעשים בשלבים (גם לאחר קבלת אישור להפקת סטים לתוקף והגשת סטים לתוקף, מועברות הערות טכניות נוספות מספר פעמים). זו דוגמא לעיכוב בקידום תכניות שאינה יחודית לתכנית זו בלבד. נוסח לתוקף התקבל באוגוסט 2016!

8-13 **התחדשות עירונית מתחם אשכול ויתרת המתחמים שאינם מפורטים לעיל ו/או בדו"ח-**

במסגרת עבודת התאום התכנוני המקדים, נערכות ישיבות עבודה רבות בכל מתחם מתחם עד להבשלת טיוטות מתווה תכנוני למתחם אשר משקף את עקרונות תכנית המתאר הנמצאת בבדיקת עמידה בתנאי סף, עמידה במסמך המדיניות העירונית להתחדשות, חתימה על הסכם המשקף את עקרונות החברה להתחדשות האמונה על שמירת האינטרסים של התושבים, חתימות בעלי שזכויות, תאום עם מנהלת ההתחדשות, פרה רולינג בהנדסה ועם הנהלת ואורגני העירייה ועוד. הליכים אלה עתירי תשומות וכלל לא משוקפים בדו"ח.





14. **מתחמים תת"ל 72 - הקו החום** - בחינת התוואי המוצע ביחס לתכניות הפיתוח של העיר וביחס לביקושים להיסע המונים בעיר ובסביבתה בשנת 2015, הכנת ניירות עמדה ומצגות להצגה בות"ל ועוד. כמו כן, תכנון לביצוע של **פרוייקט "מהיר לעיר"**, יצירת ציר העדפה לתח"צ ברחוב הראשי הרצל, האמור להכיל את תוואי הקו החום ומרכז תחבורה משולב במתחם התחנה המרכזית במסגרת "צירי העדפה לתחבורה ציבורית" בשיתוף הועדה המקומית עם משרד התחבורה.
15. **התחדשות עירונית מתחם וייצמן-תכנית מפורטת ביזמת משרד הבינוי** - תכנית המהווה קרקע משלימה להתנעת ההתחדשות העירונית (מחסנית לשני מתחמים). הושקעו בתכנית שעות עבודה רבות ובחינות מדיניות והתאמה תכנונית- התכנית טרם בשלה לתכנית במבא"ת בסוף שנת 2015.
16. **תכנית מפורטת לדרך הראשית במתחמי ההתחדשות העירונית+תכנית לדרך במע"ר** - במהלך שנת 2015 גובשו עקרונות וחתיכים נדרשים להטמעה בתכניות המפורטות. לצורך העמדת תשתיות למתחמים שיבנו בהדרגה מקודמת תכנית מפורטת לדרך הראשית ליצירת זמינות חתך הדרך. התכנית לא הוגשה עדיין.
- תכנית לדרך במע"ר של רמלה** - התכנית גובשה רעיונית ונבחרה חלופה תכנונית במהלך שנת 2015. התכנית מוגשת בשנת 2016.
17. **הפרדה 210- תכנית מפורטת למחלף תעבורה** - בשנת 2015 נערכו דיונים מקדימים לבחירת חלופה לביצוע לצורך קידום התכנית לביצוע. כמו כן, נערכו תאומי תכנון עם תכניות גובלות גם בתכנית זו ודומיה.
18. **גן חק"ל צפון-0270405-415** - התקיימו דיונים רבים לתאום תכנון בתכנית בשנתיים האחרונות, התכנית הוגשה בהגשה ישירה למחוזית בשנת 2015 (לא הוטמעו הערות הועדה המקומית במסגרת תאום תכנוני מוקדם, התכנית נסגרה בשנת 2016 מבלי שהתקיימו בה הליכים סטוטוריים).
19. **התחדשות מתחם וייצמן-התחדשות המרכז המסחרי-0399295-415**.

#### ה. תכנון בהיבטי הכלכלה המוניציפאלית - דוגמאות לתכנון עתיר משאבים אשר אינו משוקף בדו"ח לשנת 2015:

20. **תסקיר לצדק חלוקתי ולשינוי תחום שיפוט כחלק מבקשה להקמת ועדת חקירה** - העירייה מקדמת הקמת ועדת חקירה לשינוי גבולות השיפוט ולצדק חלוקתי במתחמים הכלולים היום בתחום שיפוט של המועצה האזורית גזר לצורך מתן מענה מוניציפאלי תפקודי צודק ויעיל יותר ולצורך מתן מענה לצרכי התקציב הנדרשים למתן שירותים ולבינוי תשתיות ומבני ציבור לתושבים העתידים להיקלט בתכניות אלה בעיר. מחלקת תכנון עיר הכינה תסקיר מפורט לשינוי גבולות ולצדק חלוקתי בשנת 2015 וההליכים בטיפול בנושא ימשכו גם בשנים 2016-2017.
21. **תכנית רג"מ החדשה** – 415-0332312 (במילוי תנאי סף) - תכנית המעדכנת את התכנית המאושרת מח/90 לפיתוח אזור תעסוקה. עדכון התכנית נדרש בעקבות תכניות ארציות הגורעות משטח התכנית המאושרת (תת"ל 45א') ונעשה בסדרת ישיבות לבחינת חלופות ותאום תכנוני מוקדם בשנת 2015. התכנית הוגשה בשנת 2016.
22. **לה/11/240 - שדרוג א"ת שופטים דרום** - תכנון לאזור תעסוקה "שופטים דרום" מקודם מזה מספר שנים. ב-2015 בעקבות החלטת ממשלה לאשר מקרקעין למד"א ברמלה לצורך הקמת מפעל לאומי אסטרטגי - בנק דם ארצי ממוגן הכולל גם את ההנהלה של מד"א, המרלו"ג והעברת הפעילות הקיימת בתל השומר למתחם ברמלה. גודל המגרש וצרכיו היחודיים דרשו ישיבות תאום רבות ותכנון מחודש של המתחם במסגרת לה/11/240 במהלך שנת 2015 אשר טרם הבשילו לכדי מסמכי תכנית חדשים, והתכנית אינה כלולה בדו"ח לשנת 2015.
23. **הטמעת היבטים כלכליים בתכניות ההתחדשות העירונית** - נשעה בצורה שוטפת במסגרת





בחינת התכניות המפורטות להתחדשות עירונית.

24. **מרכז תעסוקה ופנאי בתחנת רכבת רמלה דרום** - שכונת קריית האמנים-0302224-415.
25. **התחדשות עירונית מתחם הרכבת- שדרוג מתחם התחנה המרכזית והרכבת- 415-0237123** - המתחם מהווה שער לעיר והינו מוזנח ולא ערוך לקליטת מערך הסעים המוני בעיר וקליטת פונקציות ראויות למתחם. נערכו דיונים ותאומים מקדימים רבים בשנת 2015 בתכנית שהוגשה ונדונה במקומית בשנת 2016.
26. **תכנית לשינוי בינוי במפעל נשר** - מדובר במפעל לאומי החולש על שטח עצום בתחום העיר רמלה. פיתוח המפעל נעשה לאורך השנים כתלאי על תלאי ועל כן נדרש תכנון כולל לבינוי המפעל, בדיקת מימוש הזכויות בו ומתן הנחיות סביבתיות ואחרות. נערכו פגישות רבות עם היזם ועורך התכנית על מנת לגבש את המתכונת המתאימה. זוהי דוגמאות לתכנית שהושקעו בה משאבים רבים אך הבשילה לתכנית שהוגשה לוועדה המקומית רק בשנת 2016.
27. **לה/3/25/1000** – תכנית לשינוי ייעוד והסדרת מגרש "מגה" באזור התעשייה- דוגמא דומה ל"ינשר". התקיימו ישיבות עבודה רבות והתייעצויות במשך מספר שנים, שבעקבותיהן רק לאחרונה הוגשו חלופות תכנוניות לגיבוש מתווה תכנוני מוסכם שבעקבותיו היזם אמור להגיש מסמכי תכנית במבא"ת.
28. **שדרוג אזור התעשייה א' - תכניות מפורטות לה/313 + לה/מק/313** - תכניות לשדרוג ולתוספת זכויות באזור תעסוקה א'. התכנון עוכב בשל הליכים משפטיים כנגד הקמת תחנת מעבר ומפעל מיחזור בתחום התכנית- הקמה העלולה לסכל את התכנון לשדרוג אזור התעסוקה ולפגוע בשווי המקרקעין והעסקים הקיימים. הושקעו משאבים רבים במסמכים מקצועיים - תכנוניים ומשפטיים במסגרת ההליך המשפטי. התכנון יחודש בהקדם, לאחר עדכון התמחור לתכנון.

### 1. **תכניות ארציות ומחוזיות משמעותיות לרמלה – דוגמאות למעורבות ולהשקעה בתכנון ארצי ומחוזי עתירת השקעה שאינה משוקפת בדו"ח לשנת 2015:**

העיר מושפעת ממגוון של תכניות ארציות בעלות משמעות גדולה לעיר ולפיתוחה. תכניות אלה מחייבות התייחסות ועבודה תכנונית רבה על מנת לבחון את השלכותיהן ולהגיש ניירות עמדה ביחס למוצע למוסדות התכנון, יצוג בפני מוסדות התכנון ואף הגשת עתירות משפטיות. בשנתיים האחרונות הוגשו תכניות רבות בשל מדיניות הממשלה ומוסדות התכנון להסיר חסמים לבנייה למגורים באזור המרכז ולקדם תכנון ושיווק מכוחן של תכניות אלה ו/או התשתיות הלאומיות. כך למשל פורסמה הודעה ע"פ ס. 77-78 לחוק לתכנית תת"ל 45 א' ולתת"ל 45 ב' אשר מתעתדות לקלוט דיפו לרכבת בשני מתחמים הנושקים לעיר ובחלקם בתחום שיפוט העיר. כמו כן, הקו הכחול לתכנית ארצית לתכנון תשתיות לפינוי ולבינוי מחנות צה"ל תמ"א 1/א/47 השליכו קשות על העיר רמלה, בין היתר תכניות אלה חייבו תכנון מחודש לא"ת המשותף הרג"ם (ראה פירוט בסעיף 16) ותכנון חדש למתחם מכבי – לה/1100. ביחס לתכנית לה/1100, נוסף כי במשך שנה נבחנו אופציות למימוש בנייה מכוחה ו/או להטמעת שינויים בהתניות בתכנית אשר יאפשרו מימוש מכוחה על ידי הוועדה המקומית אל מול הוועדה המחוזית ואחרים ללא הצלחה. לבסוף הוכנה ארצית תמ"א 1/47 שהינה תכנית חדשה למכבי (הכנתה ארכה חודש בלבד – התכנית מפורסמת להשגות בימים אלה!).

**התייחסויות לתכניות ארציות לדוגמא:**

29. **תמ"א 35/1** (להטמעת הצפיפות ומדיניות הפיתוח של העיר בהגדרות לעיר במסגרת התמ"א) - כמתואר לעיל.
30. **תת"ל – 72 - הקו החום** - כפי שתואר לעיל.
- תכניות לפינוי מחנות צה"ל ולתשתיות לאומיות לבינוי ולפינוי המחנות:**
31. **תמ"א 1/4/47** - תכנית לכביש 200 במקטע לוד- השתתפנו בדיונים, בחינת התכנית ע"י המחלקה





ויועצים רלוונטיים, הגשת התנגדות וייצוג הועדה המקומית בולנת"ע.

32. **תמ"א 1/א/47** - תכנית לתשתית לפינוי ובינוי במחנות צה"ל בתחום דרך 44- במסגרת פרסום 77-78 לקו הכחול של התכנית על דרך 44 מצומת בית דגן ועד למחלף תעבורה, סומן תחום תכנית נרחב אשר היווה חסם רציני לעיר רמלה לקידום ולפיתוח העיר. הקו הכחול והתכנון גרעו מתחומי העיר שטחים רבים, ללא צורך ממשי ומבלי שנעשתה חשיבה ואבחנה שהכביש עובר בתחום עירוני בשונה מיתר התוואי של דרך 44. התכנית נבחנה במכלול של היבטים, גובשו ניירות עמדה מקצועיים וחלופות לשינויים בקו הכחול של התכנית, הצגת מסמכי תכנון וצרכים עירוניים בפני מוסדות התכנון בהליך ארוך ואינטנסיבי שנמשך למעלה משנה. בסופו של ההליך, מרבית בקשות העירייה התקבלו ונמצאו פתרונות חלופיים לתכנון הראשוני שהוצע ע"י צוות התכנון לתמ"א 1/א/47.

33. **תכנית מחנה רחבעם** - בצמידות דופן לעיר ולמחנה פיקוד העורף מתוכננת הרחבת מחנה רחבעם אשר תכלול את כל בסיסי צה"ל הפתוחים שאינם מיועדים להעברה לנגב. מדובר בהיקף פעילות משמעותי לעיר רמלה בהיבטים שונים ולכן עובדי הועדה המקומית מעורבים בהליכי התכנון בצורה אינטנסיבית.

34. **תמ"א 1/4/18**,

35. **תת"ל 33**, תכניות ארציות ברג"ם :

36. **תת"ל 45 א+ב** - להקמת דיפו בלוד וברג"ם.

37. **תכנית מתאר ארצית לגפ"ם**,

38. **תמ"א ד/14**,

39. **תמ"א 11/ב/10**,

40. **תכנית מתאר לתחנות כוח**,

41. **תכנית מתאר ארצית לעודפי עפר ברג"ם**,

42. **תכנית מתאר ללוד לד/10000 ועוד**.

### תכנון ומסמכי מדיניות כלל עירוניים - מסמכי מדיניות והנחיות שהוכנו ו/או נמצאים בהכנה

אגף הנדסה והוועדה המקומית מקדמים את הטמעת המדיניות הכלל עירונית במגוון שיטות וכלים. לצורך הדגמה נפרט דוגמאות בודדות :

43. **פרוגרמה לצרכי ציבור (הוכנה במהלך השנים עד לאישורה בשנת 2013)** - הפרוגרמה חילקה את העיר לרובעים ולשכונות, בהתאמה לאזורים הסטטיסטיים, ולמרחבי התייחסות רלוונטיים לכלל השירותים העירוניים הנדרשים ומוצעים. על סמך בדיקת מצאי קיים של שטחי ציבור ע"פ אינדיקטורים רלוונטיים (סוג מתקן נדרש, אוכלוסיית היעד, מאפייני גיל, שנתונים, ספי כניסה לשירותים וכד'), נבחן הצפי לביקושים. מגזירה של ה"ביקושים" לשירותים ביחס להיצע קיים ומוצע בתב"עות, יש בידנו כלי עבודה המאפשר קבלת החלטות ביחס להקצאת שטחים למבני ציבור. הפרוגרמה נבנתה על בסיס התדריך הישן ולפני שהוחל בתכניות הפתוח של העירייה- התחדשות עירונית והסכם הגג ועל כך נבנים כלים עדכניים למדיניות התכנון והפתוח של העירייה.

44. **תכנית כלל עירונית לשטחי ציבור**-נבחנה מצבת שטחי הציבור המאושרת על פי התדריך הקיים והתדריך החדש תוך חישוב יתרת שטחי ציבור בתרחיש מימוש יח"ד על פי תבעות מאושרות, על פי תחזיות מימוש של תכנית המתאר להתחדשות ותכניות מפורטות להתחדשות עירונית. העבודה בחנה חלקית גם צרכי המימוש והפיתוח של השטחים.





45. **תכנית אב כוללת לשבילי אופניים** - בהתאם לתכנית החומש, העירייה מכוונת את מאמציה ומשאביה להשגת עיר בטוחה יותר לתושביה והפיכת העיר לירוקה ונקייה יותר. כחלק מתפישה זו, אגף הנדסה קידם והכין תכנית אב למסלולי אופניים בעיר. מטרת הפרויקט היא לעודד את השימוש באופניים ככלי תחבורה הן למטרות יוממות, והן למטרות פנאי ונופש. הגברת השימוש באופניים כולל יתרונות רבים כגון: הפחתת עומס של רכבים פרטיים, הקטנת בעיות חנייה, הפחתת רעש וזיהום אוויר, תרומה לבריאות הרוכבים ועוד. בראשית הפרויקט הכוונה הייתה לקדם תכנון מפורט לביצוע פיילוט של 2 צירי אופניים ראשיים באורך של 6 ק"מ.
46. **תכנית כלל עירונית להיבטים תחבורתיים** כנגזרת של הפיתוח העירוני המתוכנן ומענים לאתגרים שהבחינה תציף.
47. **תכנית אב לניקוז.**
48. **תכנית אב לביוב ולמים (תאגיד תמר).**
49. **הנחיות מרחביות- בשלל נושאים והבטים.**
50. **חוברת שפת רחוב.**
51. **הנחיות תכנון- אדריכלות ופיתוח.**
52. **הנחיות להצבת שילוט בעיר.**
53. **הנחיות לנטיעות עצים במגרשים.**
54. **מתקנים פוטו וולטאים.**
55. **פרגולות.**
56. **מחסנים.**
57. **ועוד**
58. **טיוב עבודת הועדה המקומית:** הועדה המקומית פועלת נמרצות לשיפור עבודתה בפן הארגוני, ואלה כוללים עבודה ניכרת במיחשוב עבודת הועדה (הקמת GIS, סריקה ומיחשוב מאגרי המידע למאגרים ממוחשבים, סקר נכסים ומיחשוב ועוד), בהפעלת נהלים ומסמכי מדיניות (מדיניות אכיפה, סטנדרטים לטיפול בבקשות להיתר, נהלים פנימיים כמו: נוהל העברות בטאבו ועוד).

### **סיכום**

בתחום העיר רמלה ובמסגרת פעילות הועדה המקומית לתכנון ולבנייה מקודמים הליכים ותכניות בהיקפים גדולים ומשמעותיים לעיצובה של העיר בעשורים הקרובים. מתכונת הדוח אינה כוללת התייחסות לפעילות זו. כמו כן, מתכונת הדוח אינה כוללת דיווח על פעילות בשנת 2015 אשר עובדי מחלקת תכנון עיר והועדה עוסקים בהם בצורה מאוד אינטנסיבית, משום שמדובר בתכניות ארציות ו/או תכנון המהווה פועל יוצא מתכנון סטטוטורי ו/או יתורגם לתכנון סטטוטורי בהמשך. זאת ועוד, תכניות סטטוטוריות המקודמות בוועדה המקומית אינן מדווחות במתכונת זו של הדוח לשנת 2015 משום שתכניות אלה לא בשלו לתכניות במבא"ת ו/או לא אינן תכניות מבא"תיות ו/או לא חל בהם שלב סטטוטורי.

