

24.5.87

400425

8 FEB 1988

עיריית רמלה

מחוז המרכז

תכנית מפורטת לה/223

שינוי לתכניות לה/223 ולה/223/1

1. המקום:

מחוז המרכז

נפה רמלה

עיר רמלה

גוש 4357 חלקי חלקות 1,2,4,5

גוש 4356 חלקי חלקות 7,16

2. שם התכנית:

לה/223/2 "בנה ביתך" ברמלה.

3. בעלה/קרע:

מנהל מקרקעי ישראל.

4. היוזם:

עיריית רמלה.

5. המתכנן:

אגף לתכנון ולהנדסה.

6. שטח התכנית:

כ- 55.465 מ"ר.

7. התשריט:

התשריט המצורף לתכנית להלן "התשריט" מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנושאים הכלולים בה.

8. גבול התכנית:

קו כחול עבה מסמן את גבול התכנית.

9. מטרת התכנית:

מטרת התכנית היא כמפורט להלן: שינוי יעוד שטחים ציבוריים לאזור "בנה ביתך" קביעת שטחים למגורים, לצרכי ציבור ולמסחר. התוואית דרכים חדשות.

10. הוראות בניה:

בהתאם ללוח השטחים והאזורים וטבלת זכויות בניה.

11. ביצוע התכנית:

תוך 5 שנים מיום אישורה.

12. מיט ביוב ניקוז ואשפה:

בהתאם לדרישות מח' הנדסה ותברואה.

13. תכנית פיתוח:

תכנית פתוח האתר כולל ישור. קרקע כבישים, מדרכות, קירות תומכים גינות, תיעול, ביוב קוי חשמל וקוי טלפון תוגש ע"י החברה המבצעת את הפרויקט ותאושר ע"י הועדה המקומית לפני הוצאת היתרי בניה. לאורך רח' יחזקאל בחצית מגרשים א-ה תבנה גדר בגובה 2.00 מ' ותבוצע נטיעת עצים ברחוב ב א מ'.

14. חניה פרטית:

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן של משרד התחבורה סככה פתוחה (ללא קירות) ובגובה 2.20 עד 3 מ' בקוי בנין צדדי 0 וקדמי 2

ב. לחילופין תותר הקמת חניה במסגרת הבנין וקומת הכניסה בשטח של 15 מ"ר אשר לא יכלל באחוזי הבניה.

ג. לא תותר כניסה לרכב לבניינים הגובלים עם רחוב. חוק התכנון והבניה תשכ"ד דלגד רזיאל. הגישה למגרשים הנ"ל דרך כבישים פנימיים.

מחוז

מרחב תכנון טכני

תכנית

חתימה המחזיקת בשיטתה ה

מיום

לתכנון הנכנס לעיל

פירוש

חותר בנית מרתף בשטח אשר ישתרע במסגרת המבנה העיקרי בקומת הכניסה ובתנאים הבאים:

א. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' (באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במנין האחוזים).

ב. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מפני המדרגה. במקרים בהם גובה קרקע טבעית במגרש גבוה יותר מן המדרגה שבתחתית הכניסה, ישאית ועדה מקומית להתייר הגבהות מפלס קומת הכניסה לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף (ככול שתכלול דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במנין האחוזים).

ד. הכניסה למרתף חותר אך ורק מתוך הדירה ולא מתוך מדרגות נפרד.

ה. חלונות יותרו בגובה עד 40 ס"מ.

ו. קוי הקונטור של הבנין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

ז. לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

בשטח הציבורי הפתוח יבנה מקלט תת-קרקעי אשר ישמש את כל 74 יחידות הדיור המקלט ישמש גם כמועדון תרבות.

16. מקלט:

הוצאת היתרי בניה למגורים תתאפשר לאחר אישור המקלט הציבורי ע"י הג"א.

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

17. הפקעות לצרכי ציבור:

חלוקת השטח בתשריט נעשתה באופן גרפי וסטיה של 6% עקב בצוע מדידות לא תהווה סטיה ניכרת.

18. תכנית חלוקה:

היטל השבחה יגבה כחוק.

19. היטל השבחה:

ח ת י מ ו ת

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

עיריית רמלה
האגף לתכנון ולהנדסה

עיריית רמלה

לוח - שטחים והאזורים
וזכויות בניה

הערות	מכסימלי כולל	אחוזי בניה לקומה	מסי	קוי בנין			גובה הבנין או מסי קומות	מס' מגרש	אחוז משטח הבניה	שטח במ"ר	אזור
				אחורי	צדדי	קדמי					
1. חלוקת משנה של המגרשים. הדו משפחתיים אינה מהווה יחידה נפרדת. הבניה תותר בקיר משותף חלקי.	45%	מכסימום תכנית הבנין 30%	1. גובה הבנין לא יעלה על 6 מ' עד להתחית הגג מגובה הכניסה הקובעת לבנין.	5	3	להתאים לתעריט	1-37	30931	55.76%		מגורים א' - אגרים - 12 - משפחות - זכנה עד 2 קומות קיטא - במדרגות - זעמיות - ח בקומה אחת
2. לא תותר קומת עמודים.		בניה בקומה אחת בלבד 35%	2. מפלס הכניסה הקובעת מקסימום 1.00 מ' מעל פני המדרגה. (ראה סעיף 15).								
3. המרתף אינו נכלל באחוזים ראה סעיף 15.			3. גג רעפים בלבד עד לגובה לגובה 9.00 מ' מפני הקרקע במרכז המגרש.								
4. כל בקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח כולל גדר שבילים גיבון ביוב, ניקוז קולטי שמש ואנטנה מרכזית לכל בית דו-משפחתי.	60%	30%	2	5	3	5	2	ה	2.48%	1380	מסחר
תותר הקמת מרתף ומקלט חת-קרקעיים. בשטח ובמסגרת הבנין בקומת הכניסה אשר ימשך כמקום אחסנה בלבד גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. חצית כניסה למסחר תעניק לכניס פנימי.	90%	30%	3	5	3	10	3	7-A	16.33%	9052	בנייני ציבור
במגרש א' - גן ילדים											
כל בניה אסורה פרט למתקני משחק וספורט. ומקלט, איבנה תת-קרקעית.		שטח המקלט - 160 מ"ר נטו	מקלט חת-קרקעית בהתאם לתקנות הגייא		5	4	1	1	10.82%	6002	שטח ציבורי