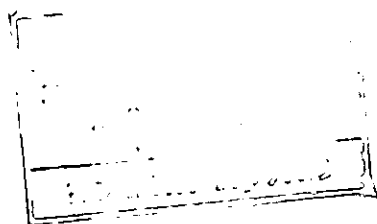


402044

8.7.82

30.5.82



מרחב תכנון מקומי - רמלה

תיקון תכנית מתאר לה/1000 המהווה

תכנית בנין ערים מפורטת מס. לה/224/1

תקנון

משרד הפנים
חוק הוזכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז לבנון
מרחב תכנון מקומי כ"א
תכנית מתאר מקומית מס' 1/224/1
הועדה המחוזית בישיבתה ה- 29/4
מידת החליטה לחת תוקף 10.2.82
לתכנית ינוכר לעיל.
סגן ניהל כללי לתכנון יוסב ראש הועדה

מחוז: המרכז, נפת רמלה

- יזם התכנית : ועדה מקומית
מגיש התכנית : משרד הבנוי והשכון, החברה לפתוח אזור לוד רמלה בע"מ
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
מתכנן התכנית : רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים
א. רחמימוב ד. גוגנהיים

ירושלים אוגוסט 1979 / נובמבר 1980 / מרץ 1981 / יוני 1981

תכנית מס' י. 1.2

המנהל הכללי של המבחנים
משרד החינוך והתעסוקה
תל אביב

מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מס' 1/224/1

פרק א' - כללי

1. שם התכנית : תכנית זו על חשירותיה והוראותיה תקרא תכנית מס' 1/224/1.
להלן התכנית. התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב, חשירות (להלן החשירות), ונספח בנוי.
2. מסמכי התכנית : חשירות המהווה לכל ענין חלק בלתי נפרד מהתכנית והוראותיה דפי הוראות בכתב.
3. שטח התכנית : התכנית משתרעת על פני שטח של כ- 26.6 דונם בתחום תכנית ומקומה לה/.... מבנים מס' 16,15,6,5
4. גבול התכנית : תחום תחולה התכנית הוא בגבולות הקו הכחול המסומן בחשירות.
5. מטרות התכנית : א. קביעת יעודי קרקע וחלוקה לחלקות חדשות.
ב. קביעת בנין וגובה בנינים
ג. קביעת בנינים להריסה ושלביות הבצוע
ד. קביעת מספר יחידות דיור בכל חלקה וחלקה
ה. קביעת קו בנין
ו. אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים
6. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה תיקון לתכנית מתאר לה' 1000.
כל הוראות תכנית המתאר וזולות על תכנית זו למעט ההוראות הכלולות בתכנית זו.

פרק ב' - הוראות כלליות

1. היחסי בניה : א. אין לתת היחסי על פי סעיף 145 (ב) לחוק התכנון והבניה אלא אם כן יכללו את הדרוש לקיום כל הוראות התכנית ויהיו כפופים לכל הוראות התכנית וכן, שכל היתר יכלול את הדרוש לקיום כל הוראות התכנית.
2. גובה הבנינים : גובה הבנינים לא יעלה על 3 קומות. רשימה מצורפת.
3. שלביות הבניה : הבניה תהיה בשלבים בהתאם לשלבויות הפנויים.
4. זכויות הבניה : זכויות הבניה יהיו כמצוין בטבלה המצורפת לכל מגרש ומגרש.
5. קווי בנין : קווי הבנין יהיו כמופיע בנספח הבנוי.
6. חניה : החניה תהיה מקום חניה אחד לכל יחיד, החניה מותרת על שביל מרוצף.
7. מקלטים : - לבנינים בני 3 קומות יהיו המקלטים בבנין עצמו.
- לשאר הבנינים יבנו המקלטים מתחת לשטחים הצבוריים
בגן שביל מרוצף, ש.צ.פ., או כחלק ממבנה צבורי.
8. הפקעות לצרכי צבור : - כל השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמלה.

חתימות:

יוזם התכנית : ועדה מקומית

הועדה המקומית
לתיכנון ולבנים

מגיש התכנית : משרד הבנוי והשכון, החברה לפתוח אזור לוד רמלה בע"מ

חברה לפיתוח אזור
לוד רמלה בע"מ

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל

Mr.

מתכנן התכנית : רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים

א. רחמימוב

א.י. רחמימוב
רחמימוב אדריכלים ומתכנני ערים
משה
ירושלים 94113, טלפון 02-232682

חוק התכנון והבנייה - תשנ"ה-1955

מל"ה
1/204/8
11/4/79
15/7/80
11/4/79
15/7/80
11/4/79
15/7/80

החברה לפתוח אזור לוד רמלה בע"מ

הערות	מס' קומות	שטח הבניין במ"ר *	מס' יחיד	שטח החלקה	היעוד	הבנין	מס' החלקה החדשה	המבנה
בבנינים הקיימים בני 2 קומות אפשר להוסיף 1. קומה שלישית על הגג בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כחוספת רווחה לדירות הקיימות בתנאי שלא יגדל מס' היחידות. 2. חישובי שטחי החלקות נעשה גרפית. 3. לא מותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנין. * שטחי בנין מקסימליים ניתנו לבנינים מגורים בלבד.	2	200	(2)	205	מגורים חלקו להריסה	1 50	1	15
	2	200	(2)	205	מגורים חלקו להריסה	2 51	(2)	
	2	200	(2)	230	מגורים חלקו להריסה	40	(3)	
	2	200	(2)	270	מגורים	41	(4)	
					דרך חלקו להריסה	73		5 חלק מחלקה
				970	חלקו להריסה	74		
					חלקו להריסה	75		
				390	שכיל מרוצף		6	
	3	480	(6)	470	מגורים הריסה	5 52	(7)	
	2	200	(2)	225	מגורים	3	(8)	
	3	200	(2)	225	מגורים	4	(9)	
	2	200	(2)	185	מגורים	6	(11)	
	2	200	(2)	185	מגורים	7	(12)	
	2	200	(2)	200	מגורים	8	(13)	
	2	200	(2)	240	מגורים	9	(14)	
	3	480	(6)	430	מגורים הריסה	10 53	(15)	
	2	200	(2)	225	מגורים	11	(16)	
	2	200	(2)	225	מגורים	12	(17)	
				880	דרך חלקו להריסה	50	35	
		3360	36	5760				סה"כ

טבלת זכויות בניה לת.ב.ע. מפורטת לה/224/1(י) - 2,1

הערות	מס' קומות	שטח הבנין במ"ר *	מס' יחיד	שטח החלקה	היעוד	הבנין	מס' החלקה החדשה	המבנה
בבנינים הקיימים בני קומות אפשר להוסיף 1. קומה שלישית על הגג בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כחוספת רווחה לדירות הקיימות בתנאי שלא יגדל מס' היחידות.	3	480	6	415	מגורים הריסה	13 56	(19)	6
	2	200	2	210	מגורים הריסה	14 54	(20)	
	2	200	2	185	מגורים	19	(21)	
	2	200	2	185	מגורים הריסה חלקו להריסה	20 58 57	(22)	
	2	200	2	185	מגורים חלקו להריסה	15 55	(23)	
	2	200	2	190	מגורים חלקו להריסה חלקו להריסה	16 55 57	(24)	
2. חישובי שטחי החלקות נעשה גרפית.	3	480	6	415	מגורים הריסה	17 59	(25)	
3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלון הבנינים המסומנים במשריש הבנין.	2	200	2	210	מגורים	18	26	
	2	200	2	180	מגורים	21	(27)	
	2	200	2	180	מגורים	22	(28)	
	2	200	2	175	מגורים	23	(29)	
	2	200	2	185	מגורים	24	(30)	
* שטחי בנין מקסימליים ניתנו לבנינים מאוירים בלבד.	2	200	2	185	מגורים	25	(31)	
	2	200	2	185	מגורים	26	(32)	
	3	480	6	390	מגורים	33	33	
				180	ש.פ.צ.		34	
				1700	דרך		10	
				450	שכיל מרוצף חלקו להריסה	54	18	
				420	שכיל מרוצף			סה"כ
				3640				

המבנה	מס' חלקה חדשה	בהנין	היצוד	שטח החלקה	מס' יחיד	שטח הבנין במ"ר *	מס' קומות	הערות		
16	46	64 65	גן ילדים חלקון להריסה חלקון להריסה	1200	2 גן		2	בבנינים הקיימים בני 2 קומות אפשר להוסיף 1. קומה שלישית על הגג בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כחוספת רווחה לדירות הקיימות בתנאי שלא יגדל מס' היחידות.		
	47	64 65 66 67 68	פ.צ.פ. חלקון להריסה חלקון להריסה הריסה הריסה	1460				2	2. חישובי שטחי החלקות נעשה גרפית. 3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
	48	31	מגוררים	מגוררים	260	2	200	2	2	2. חישובי שטחי החלקות נעשה גרפית.
	50	30	מגוררים	מגוררים	180	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.
51	29 62	מגוררים חלקון להריסה	מגוררים חלקון להריסה	180	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
52	28	מגוררים	מגוררים	275	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
53	27 61	מגוררים חלקון להריסה	מגוררים חלקון להריסה	275	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
54	32	מגוררים	מגוררים	200	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
55	33	מגוררים	מגוררים	175	2	200	2	2	3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונני הבנינים המסומנים במשריט הבנוי.	
56	60 61	שכיל מרוצף להריסה חלקון להריסה	שכיל מרוצף להריסה חלקון להריסה	2480				2	* שטחי בנין מקסימליים ניתנו לבניני מגורים בלבד.	
57	49	ביכנ"ס	ביכנ"ס	540				2		
חלק מחלקה 5	62 63 70	דור חלקון להריסה הריסה הריסה	דור חלקון להריסה הריסה הריסה	1340						
סה"כ				9000	20	1900				

טבלת זכויות בניה לת.ב.ע. מפורטת לה/224/ו(י) - 2.1

המבנה	מס' החלקה החדשה	הבנין	היעוד	שטח החלקה	מס' יחיד חנויות	שטח הבנין במ"ר *	מס' קומות	הערות
5	36	43 44 45	מסחר	280	4	120	1	בבנינים הקיימים בני 2 קומות אפשר להוסיף קומה שלישית על הגג בשטח שלא יעלה על 50% מהגג כחוספת רווחה לדיירות הקיימות בתנאי שלא יגדל מס' היחידות.
			מעון	1445			2	
			מועדון הריסה הריסה	955			2	
			מגורים	550	3	360	2	
			מגורים הריסה	250	2	200	2	
	41	36 72	מגורים חלקו להריסה	180	2	200	2	2. חישובי שטחי החלקות נעשה גרפית.
			מגורים	180	2	200	2	
			שביל להולכי רגל	810				
			מגורים	370	2	200	2	
			מגורים	190	2	200	2	
	58	72	דור חלקו להריסה	620				3. לא תותר פתיחת חלונות בגמלונים הבבנינים המסומנים במשריט הננוי.
			דור חלקו להריסה	620				
			מגורים	370	2	200	2	
			מגורים	190	2	200	2	
			מגורים	190	2	200	2	
סה"כ				5830	13	1480		* שטחי בנין מקסימליים ניתנו לבבניני מגורים בלבד.
סה"כ כלל למבנה				26,630	109	10,380		

טבלת שלביות לז.ב.ע. מפורטת לה/ 224/1 (י - 2, 1)

בטבלה זו מוצגת ההנחה של בניה בהריסה

ה ע ר ו ת	מס' יחיד	מס' בנין לבניה חדשה המותנה בהריסה	מס' בנין להריסה
1. בניה נוספת על בניינים מס' 40, 41, 46, 47, 48, תותר רק לאחר שיוסרו כל התוספות הקלות לפי הנווית מהנדס העיר.	2	1	50
	2	2	51
	2	3	-
	2	4	-
2. במידה ובנין להריסה ובנין חדש מופיעים על אותה חלקה לא יבנה הבנין החדש לפני שיהרס הבנין להריסה.	6	5	52
	2	6	-
	2	7	-
	2	8	-
3. בניינים נוספים להריסה הנם; 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76.	2	9	-
	6 + 10	10	53 - 10 (10)
	2	11	-
	2	12	-
4. על כל בנין המיועד להריסה אשר יהרס באזור המגורים (על מנה לבנוה בנין חדש) יש להרוס באותו זמן בנין המיועד להריסה בשטח הצבורי. ללא הריסת בנין זה לא יהיה אפשר לבנוה על אותו מגרש מגורים - בנין חדש.	6	13	56
	2	14	54
	2	15	55
	2	16	חלק מ-57
	6	17	59
	2	18	-
	2	19	-
	2	20	58
	2	21	-
	2	22	-
	2	23	-
	2	24	-
	2	25	-
	6	26	-
	2	27	61
	2	28	-
	2	29	62
	2	30	-
	6	31	-
	2	32	-
	2	33	-
	2	34	-
	2	35	71
	2	36	72
	2	37	-