

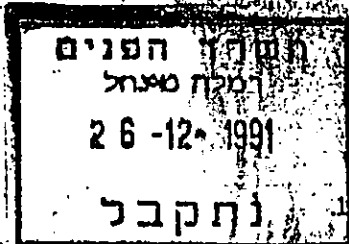
4003405 5

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מס. לה/171/18/א

שנוי לתכנית מס. לה/171/



תכנית זו תקרא תכנית מס. לה/171/18/א שנוי לתכנית לה/171/

1. שם התכנית

2. תחולת התכנית

3. מסמכי התכנית

התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף אליה.

א. תכנית זו כוללת תקנון בן 3 דפים, תשריט בקנה מידה 1:250 (ו-1:1250), נספח בנוי

בק.מ. 1:250 ולוח אזורי. תעשים סביבה בק.מ. 1:5000.

ב. התשריט ונספח הבנוי המצורפים לתכנית זו ונושאים אותו שם יהיו חלק בלתי

נפרד מתכנית זו בכל העניינים הכלולים בתכנית זו.

4. מקום התכנית

מחוז : המרכז

נפה : רמלה

ישוב : רמלה, רחי נורדאן.

גוש : 4432

חלקות : 104, 97, 98, 107

וחלקי חלקות 137

5. שטח התכנית

1.805 דונם

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמלה

היוזמים רמו ברוח ואחרים.

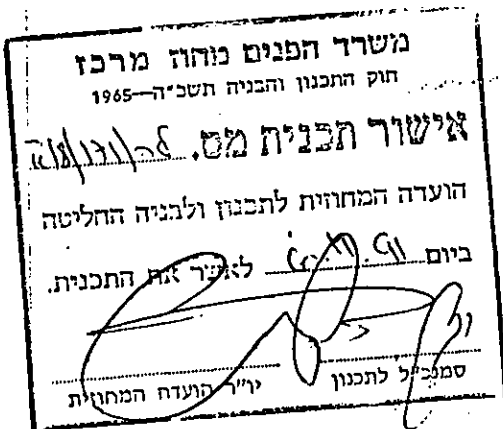
7. בעלי הקרקע

פרטיים.

8. עורך התכנית

טטרו - וינטראוב - סבר אדריכלים.

רחי זיבוטינסקי 8 נתניה 333208 - 053.



- א. שינוי יעוד משטח מגורים גי ושטח לבניני ציבור למגורים מיוחד (דיר מוגן).
 ב. שנוי דרך קיימת לדרך משולבת ובטול הפקעה להרחבת הדרך.
 ג. קביעת מערך שמושי הקרקע וזכויות בניה.
 ד. אחוד חלקות.

9. מטרת התכנית

בהתאם למקרא בגוף התשריט.

10. סמונים בתשריט

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס. לה/171 וזאת בנוסף להוראות תכנית מתאר רמלה. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו, לבין הוראות תכנית אחרת תקבענה הוראות תכנית זו.

11. יחס לתכניות אחרות

חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך, כל השטחים לצרכי צבור כמפורט בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה ירשמו בפנקסי המקרקעין על שם הרשות המקומית לפי סעיף 26 לחוק הג"ל ויהיו מיועדים להפקעה.

12. חלוקה ורשום

המיועדים

א. תכנית הבינוי מהווה הנחיה בלבד בעבור הועדה המקומית שנוי הבנוי יתאפשר באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית למעט בנושא: מספר מקומות חניה, בשמושי הקרקע ובנין, שטחי בניה לכל בנין ובנין והמרחקים המינימאליים שבין בנין וגבולות חלקה.

13. הוראות בניה.

ב. לא ינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר אשור תכנית פתוח הכוללת גבהי דרכים, חניונים וקירות תומכים; גגון, סדורי אשפה, מתקני גז, שבילים, ניקוז,

חומרי רצוף ורהוט רחוב. אשר יוצעו ע"י ה"מ ועל חשבון

ג. בצוע הפיתוח יהיה בהתאם לתכנית הפתוח המאושרת ע"י הועדה המקומית תכנית הפתוח תוגש במסגרת הבקשה להיתר בניה. פתוח תשתיות ודרכים על חשבון בעלי הקרקע יהווה תנאי למתן היתר בניה. ניתן יהיה לבצע פתוח לגבי חלק משטח התכנית באישור הועדה המקומית ובתנאי שהחלק יהיה רצוף, המשכי ומאפשר פתוח מלא.

ד. חומרי הגמר של המבנים יהיו יציבים וברי קיימא. חלקי האבן ישוקמו וישומרו.

ה. התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תעול, אספקת מים ודרכים בהתאם להנחיות מהנדס העיר והמוסדות הנוגעים בדבר. מערכות התשתית ברחוב משולב תהיינה תת קרקעיות.

ו. חניה לכלי רכב בהתאם לתקני החניה בתקנות התכנון והבניה התשמ"ג 1983

(התקנת מקומות חניה) ועל"י הנחיות מס' 452, ומח' התשתיות בעיריה.

5. הגשרון יהיה תלת מפלסי יחבר את כל 3 הקומות

ז. פתוח תשתיות ופתוח על יהיה כפוף להסכם פתוח בין הזים לרשות המקומית.

14. שמושי קרקע

א. בהתאם להוראות תכנית המתאר.

ב. דרך משולבת תשמש למעבר הולכי רגל ולמעבר מוגבל של כלי רכב חניה צבורית (לפריקה וטעינה) נטיעות גנון וקוי תשתית (כגון: חשמל, ביוב, מים, גז, אשפה, כולל שנאים וארונות סעף).

ג. אזור מגורים מיוחד ישמש לדיור מוגן לקשישים בהתאם להנחיות משהבי"ש 152.

ד. הזים יעמיד 40 מקומות דיור מוגן עבור תושבי המקום עפ"י מחירון משרד העבודה והרווחה ובהתאם להסכם שיחתם בין הזים והרשות המקומית.

15. חברת אחזקה

א. הזימים יקימו וירשמו חברה לאחזקה וניהול אשר תתפעל את אזור הדיור המוגן, ותתחזק אותו ואת השטחים הצבוריים הצמודים לו על בסיס כלכלי תעודת גמר לבנין תותנה בהקמת החברה והפעלתה.*

ב. בתקנון הבנין המשותף תעוגן הפעלתה של חברת האחזקה וכן אחריות הבעלים להפעלתה ושעור השתתפותם באחזקתה.

16. היטל השבחה

~~היטל השבחה ישולם כחוק לפי סעיף 196 א' בקיצור החוקות פתוח בשטחים צבוריים~~

17. הוראות מעבר

א. בניינים קיימים ישלכו בבנוי עפ"י תכנית ארכיטקטונית.
ב. תחילת בצוע התכנית תוך שלוש שנים מיום אשורה תחילת בצוע התכנית תחשב כהקמת 50% מהשלדים של המבנים.

חתימה

יזום התכנית _____
עורך התכנית _____
בעלי קרקע _____

לוח אזורים

יעד	מסי מגרש	שטח מ"ר	מסי יחיד מכסימלי	מסי קומות מכסימלי	קרי בניה מינימאליים	שטח בניה מכסימאלי
מגורים	א	695	60	5 קומות	3 מ' צדדי	תכנית 40%
מיוחד	ב	742	בהתאם לתקני משהבייש 152	5 קומות	3 מ' אחורי 3 מ' קדמי או כפי שקיים מרחף בקו אפס	סה"כ 200%
דרך משולבת	ג	368		לא תותר כל בניה (תת קרקעית)	תשתית ותניה וקמ"ש	בנוי

הערות: השימושים במרתף, מוגנים, מכונות, מיוזג אויר, הסקה, מיקלוט, תניה, מחסנים וחדרי עזר.

טבלת שטחים

גוש	מצב קיים			מצב מוצע		
	חלקה	שטח	%	יעד	מגרש	שטח
4432	105	350	19.39%	א	א	695
	106	120	6.65%	ב	ב	742
	107	225	12.47%			
	98	234	12.96%	מגורים ג'		
		929	51.47%	סה"כ מגורים ג'	סה"כ מגורים מיוחד	1437
	137 (חלק)	368	20.39%	ג	ג	368
		368	20.39%	דרך קימת	סה"כ דרך משולבת	368
		368	20.39%	סה"כ רחי ביתר	סה"כ דרך משולבת	368
	97	234	12.96%			
	104	274	15.18%	שטח לבניני צבור		
		508	28.14%	סה"כ ש.ב.צ.		
		1805	100%	שטח תוכנית	סה"כ	1805
		1805	100%	שטח תכנית	שטח תכנית	1805