

25.7.91 4003502

משרד הפנים
תאריך קבלת התוכנית
22-07-1991
המנהל הכללי של שירותי האזרחים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "רמלה"

שינוי תכנית מס' לה/1/4/312

משרד הפנים מחוז מודיעין
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 14/2/91
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.7.91 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

יולי 1990.

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
שינוי תכנית מס' לה/312/1
שינוי לתכניות מס' לה/312/4.
לה/312/4א. לה/1000/3א.

1. שם התכנית .1 תכנית זו תקרא תכנית מס' לה/312/1.
2. מסמכי התכנית .2
 - 2.1 הוראות התכנית (תקנון).
 - 2.2 התשריט המצורף לתכנית זו ערוך בק.מ. 1:500 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 - 2.3 תכנית בינוי בק.מ. 1:250 (מפלס עליון, מפלס תחתון, וחתכים) המהווה מסמך מנחה בלבד.
3. גבולות התכנית. גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
4. שטח התכנית 16184 מ"ר.
5. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט, על שטח קרקע של 16184 מ"ר הנמצא בשטח שפוט רמלה בגוש 4344 חלקות 59,58 וחלקי חלקות 52, 80, 81.
6. רחובות גובלים דרך רמלה - לוד.
7. יוזם התוכנית הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה, באמצעות י. יולזרי וחב' שופרסל.
8. מחבר התכנית י.הרץ א.פוגל ד.שוורץ אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ, רח' שלומציון המלכה 1, ת"א.
9. בעלי הקרקע מינהל מקרקעי ישראל.
10. מטרות התכנית
 - 10.1 שינוי יעוד קרקע מאזור תעשיה ליעודים הבאים:
 - 10.1.1 שטח לאזור מסחר ומשרדים.
 - 10.1.2 שטח פתוח ציבורי.
 - 10.2 קביעת הוראות הבניה והוראות לפיתוח.

11. יחס לתכנית המתאר על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר מקומית לה/1000 על תיקוניה, להלן תכנית המתאר, במידה שלא שונו בתכנית זו.
12. רישום השטחים השטחים בתכנית זו המסומנים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית רמלה מכוח הוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
13. תכליות ושימושים 13.1 התכליות המותרות באזור המיועד למסחר ומשרדים יהיו:
- 13.1.1 חנויות ומבנים למסחר קמעוני וסיטונאי לרבות סופרמרקט, בתי קפה, מסעדות, סניפי בנקים.
- 13.1.2 בניני משרדים וחנויות לשירותים אישיים וציבוריים, לרבות מרפאות ובתי מרקחת.
- 13.1.3 מבנים לתרבות ובידור מועדונים, בתי קולנוע ואולמי חתונות.
- 13.1.4 אחסנה הקשורה לפעילות במבנה.
- 13.1.5 מקלטים דו תכליתיים ומבנים הנדסיים לשירות המבנים.
- 13.1.6 משטחי חניה, חניונים, משטחי טעינה ופריקה.
- 13.2 בקומת המרתף יותרו השימושים המפורטים בסעיף 13.1 למעט חנויות קמעונאיות לממכר מזון וירקות.
- 13.3 התכליות המותרות בשטח פתוח ציבורי:
- שבילים, גינות, נטיעות, גדרות דרכים וחנויות מגרשי משחקים ככרות רחבות.
14. זכות מעבר. תינתן בגבולה הדרום מערבי של חלקה 59 בתחום בשטח המסומן באות A זכות מעבר לציבור אל השטח הפתוח הציבורי בחלקה 52

15. הוראות בניה
- 15.1 נספח הבינוי.
מטרת הנספח להנחות את עיצוב התכנית בכל הנוגע לגובה הבנינים והמרווחים ביניהם.
הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי בתנאי שלא תפגע המגמה הכללית של הבינוי וכל זאת באשור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית.
- 15.2 הבניה באזור למסחר ומשרדים תהיה לפי נספח הבינוי. נספח הבינוי יכלול פריסה גרפית שלמה ופירוט סופי של השימושים במבנה, כולל חניה, פריקה, טעינה, שטחים פתוחים, שבילים וחתכים הדרושים להבנת המבנה. התכנית ותפרט גובה רצפות, קירות תומכים וגובהם, איתור ומיקום שירותים שונים, כניסה למבנה, דרכי גישה לרכב הכל בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- 15.3 הפיתוח באזור פתוח ציבורי יהיה ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לועדה המקומית יחד עם הבקשה להיתר הבניה באזור המסחר והמשרדים. תכנית הפיתוח תכלול פריסה גרפית כולל מפלסים וגבהים. קירות תומכים וכ"כ הפרטים הדרושים לביצוע התכליות בהתאם לדרישת מהנדס העיר.
- 15.4 קו בנין לדרך אזורית.
- 15.4.1 קו בנין מינמלי מדרך אזורית לענין הקמת מרתף חניה יהיה 42 מ'.
- 15.4.2 קו בנין מנימלי מדרך אזורית לענין הקמת מבנה יהיה 47 מ'.
16. תשתית הנדסית
כל מערכות אספקת חשמל, טלפון טלויזיה, מים, ביוב, ניקוז, ואספקות אחרות בתחום האתר יהיו תת קרקעיות ויבוצעו בהתאם לתכניות פיתוח לשביעות רצונו של מהנדס העיר.
17. חנייה
- 17.1 תקן חניה יהיה ע"פ תקן חניה ארצי (תקנות חוק התכנון והבניה - מקומות חניה - תשמ"ג 1983, ק"ת 1737).
- 17.2 מותרת הקמת מרתף חניה בקו בנין 0.
18. משך ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנה מתחילתה.

19. לוח אזוריים.

מס' סידורי	ה א ז ו ר	סימון בתשריט	שטח במ"ר	תכליות	מספר קומות	אחוזי בניה מירביים ⁽¹⁾			חקן חניה
						בכל הקומות	קדמי	קני בנין	
1	מסחר ומשרדים	אפור	9192	כמפורט בסעי' 13.2-1,13.1	3	50	100 ⁽²⁾	כמסומן בתשריט	כמפורט בסעיף 17
2	פחוח ציבורי	ירוק	5168 ⁽³⁾	כמפורט בסעיף 13.3	לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.				"

הערות : (1) לא כולל חניונים, מקלטים, משטחי פריקה וטעינה מקורים.

(2) כולל: 70% שטחי מסחר ומשרדים 15% שטחי אחסנה, 15% מעברים שינוי בהתפלגות בין השימושים אינו מהווה שינוי לתכנית ויעשה בהסכמת מהנדס העיר.

(3) מדידה גרפית.

20. היטל השבחה בהתאם לחוק.

21. חתימות:

יוזם התכנון:

מחבר התכנית:

י. קדוץ • א. כונל • ד. שוורץ
אדריכלים ומתכנני ערים מע"מ
רח' שלומציון המלכה 1 חל-אביב טל. 445882

מוקד התכנון והתענוף, תשס"ה 1965

ועדה מקומית לתכנון ולבניה

תכנית מפורטת מס' 1/4/312/א

בישיבה מס' 90 ב-90

הוחלט: *לשם האשור בהתאם לתשריט*

מזכיר *רעל רעל*

ראש *רעל רעל*