

משרד הפנים
מינהל ההגירה - רמלה
19-4-1993
נ. י. ק. ב. ל.
תיק מס. _____

מרחב תכנון מקומי רמלה
תוכנית מס' לה/147/1
שינוי לתוכנית מס' לה/147

הוראות התוכנית

RML147TK.TBA

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
תכנית מפורטת מס' 1/147/1
בשיבה מס' 5-19-11-6
הוחלט: אשרר
יושב ראש ד. י. ק. ב. ל.
מוזכר ד. י. ק. ב. ל.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1/147/1
התכנית מאושרת מכאן
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הוועדה המקומית ד. י. ק. ב. ל.

1. שם התוכנית: התוכנית תקרא תוכנית מס' לה/147/1 להלן התוכנית אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית מהווה שינוי לתוכנית לה/147.

3. המקום: מחוז: המרכז
נפה: רמלה
מקום: שכונת אשכול, רמלה
גושים: 69/5806

4. שטח התוכנית: כ- 32.12 דונם.

5. מסמכי התוכנית: תשריט, נספח פיתוח ו - 4 דפי הוראות התוכנית.

6. היוזם: משרד הבינוי והשיכון, עיריית רמלה.

7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

8. המתכנן: יוסף תג'ר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' נחום 10 ת"א.

9. מטרת התוכנית: שינוי בזכויות הבניה וקוי הבנין על מנת לאפשר החלפת בתי אסבסט קיימים בבתים חדשים.

10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לחכליות המפורטות ברשימת החכליות.

12. רשימת תכליות בינוי ושטח בניה:

12-1. אזור מגורים א': השטחים ישמשו למגורים בלבד.

חותר הקמתם של בתים צמודי קרקע דו-משפחתיים עם קיר משותף. שטח הבניה המותר ליחידת דיור לקומה אחת - 110 מ"ר.

בשתי קומות - 160 מ"ר.

השטחים לא כוללים מרפסות לא מקורות בשטח של 25 מ"ר בחזית ליחידת דיור, ומחסן בשטח של 15 מ"ר ליחידת דיור במסגרת המבנה.

בכל מקרה כיסוי הקרקע המכסימלי לא יעלה על 110 מ"ר + 15 מ"ר מחסן (סה"כ 125 מ"ר).

חותר בניה קומת מרתף תת קרקעי בגובה מירבי של 2.40 מ' ובשטח של 40 מ"ר ליחידת דיור.

במקרה של גג רעפים יותר ניצול שטח חלל הגג בשטח של 23 מ"ר ליח' דיור.

בנין קיים בחריגה מקו בנין: כפי שמתואר בתשריט יהיה בתוקף כל עוד המבנה הקיים ישאר ללא שינוי

מהותי. שינוי מהותי במבנה (בין היתר

חוספת הגדולה מ-15 מ"ר), יחייב הריסת חלק הבניין החורג מקו הבניין. הבניה תעשה בתחום קו הבניין המשורטטים בתשריט עבור כל מגרש ומגרש. מבנים המסומנים להריסה בשטחים הציבוריים יהרסו טרם הוצאת היתרי בניה.

קו בנין לבניה חדשה:

מבנים להריסה:

12-2. שטח ציבורי פתוח: ישמש לתכליות הבאות: גינון, נטיעות, שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני משחקים ומתקני ספורט. חותר הקמתם של מבני שרוחים ציבוריים ומבנים ומתקנים הקשורים בתחזוקת השטחים עצמם, לפי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

12-3. דרך משולבת: עיצוב הדרך המשולבת יעשה ע"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית. חותר חניה, הצבת מתקנים לפינוי אשפה, גינון ונטיעות.

12-4. שביל ציבורי: ישמש מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חרום, גנון, נטיעות ותשתית הנדסית. יותר מעבר לרכב לדיירי הבתים במגרשים 300, ו-299.

13. הנראות ארכיטקטונית:

- 13-1. חותר הקמת יחידת דיור בשתי קומות בצמוד ליחידת דיור בקומה אחת, או יח' צמודות זהות בעלות מס' קומות זהה.
- 13-2. במקרה ששתי היחידות הצמודות יהיו בעלות מספר קומות זהה, גובהן הסופי יהיה אחיד. סוג הגג יהיה אחיד ב-2 יח' צמודות. גובהו המירבי של הגג: לגג רעפים - 9 מ' מעל גובה עליון של הרצפה בקומת הקרקע. לגג בטון - 7 מ' מעל גובה עליון של הרצפה בקומת קרקע.
- 13-3. שיפוע הגג לא יעלה על 40% ויהיה אחיד עבור 2 יח' צמודות.
- 13-4. קו ארגז הרוח וקו מעקה המרפסת ב-2 יח' צמודות יהיו זהים בגובהם, במישורים המרחבי ובסוג החומרים ועיצובם.
- 13-5. חומרי גמר בחזיתות: חומרי הגמר בחזיתות יהיו זהים עבור יחידות דיור צמודות.
- 13-6. הבלטת כרכובים: חותר הבלטת כרכובים עד 50 ס"מ מקו בנין. מישור הכרכובים וגובהם יהיו זהים בחזיתות המשותפות של היח' הצמודות.
- 13-7. מעקה המרפסת: יהיה אופקי ובגובה אחיד לשתי דירות צמודות.
- 13-8. מערכות סולריות: דודי השמש יותקנו בחלל גג הרעפים והקולטים יותקנו ע"ג הרעפים ובשיפוע זהה לשיפוע גג הרעפים, שכוונם צפון-דרום, ובמקרים של כוון אחר ע"י

הנחיות מהנדס העיר. בגג שטוח יותקן הדוד והקולט באופן שלא יראה מהרחוב.
13-9. אנטנות: תותר הקמת תורן אנטנה אחד עבור 2 יח' צמודות.

14. פיתוח החצר.
14-1. לשם קבלת רישיון תוגש תוכנית פיתוח בק.מ 1:100
14-2. הגדר לחזית הפונה לרחוב תבוצע לפי פרט גדר בנספח פיתוח המצורף לתוכנית זאת.
14-3. מיקום פחי האשפה, שער הכניסה ומיקום החניה, הכל לפי נספח פיתוח.
14-4. מתלה הכביסה ימוקם כך שלא יראה מהרחוב.

15. הוראות כלליות.
15-1. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
15-2. ביוב: פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד הבריאות.
15-3. ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית באזור.
15-4. ריכוז וסילוק אשפה: שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר רמלה ובאישור מהנדס העיר.
15-5. מיקלוט: בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות הג"א.

16. שלבי ביצוע: ביצוע התוכנית תוך 5 שנים, מיום אישור התוכנית.

חתימת המחכבן
יוסף תג'ר אוריכל
רח' נחוש 10 ת"א
טל: 03-5441538

חתימת בעל הקרקע
חתימת היוזם
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
תל אביב 113