

10

14.4.96

419-18/1000/מ/ב/מ

7-7946

תקנון:

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית שינוי מתאר לה/במ/18/1000/א

עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' 121 לחוק התכנון והבניה

שינוי לתכנית מתאר מס' לה/1000/ולתכנית מתאר מקומית לה/במ/18/1000
ו-לה/במ/18/1000

תוכן

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
12-12-1995
נתקבל
ח"צ מס'

1. זיהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית
- 1.2 מסמכי התכנית
- 1.3 תחולת התכנית
- 1.4 שטח התכנית
- 1.5 בעל הקרקע
- 1.6 עורך התכנית
- 1.7 יזם התכנית

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 שטח למגורים ג'
- 3.2 שטח למגורים ג' מיוחד.
- 3.3 שטח למסחר, משרדים עם חזית מסחרית.
- 3.4 שטח למוסדות ציבור.
- 3.5 שטח ציבורי פתוח.
- 3.6 שטח למוסדות ציבור מיוחדים (שב"ס).
- 3.7 דרכים וחניה.

4. הוראות כלליות

- 4.1 נספת תנועה.
- 4.2 תכנית פיתוח.
- 4.3 שלבי ביצוע.
- 4.4 מתקני תשתית, גינון חומרי גמר וטיפול אקוסטי.
- 4.5 חצרות פרטיות.
- 4.6 יחס לתכניות אחרות.
- 4.7 היטל השבתה.
- 4.8 הוראות בדבר איחוד וחלוקה.
- 4.9 הוראות בדבר הפקעה.

5. חתימות

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
בנישור תכנית מס' 18/1000/מ/ב/מ
הועדה לבנין ולתכנון (מס.)
החליטה ביום 26/11/95 לאשר את התכנית.
חידד השרה לבניה
למזרים

	זיהוי ופרטים	1.
<p><u>שם התכנית</u></p> <p>תכנית זו תקרא - תכנית שינוי מתאר לה/במ/18/1000/א' שינוי לתכנית המתאר לה/1000/ ולתכנית מתאר מקומית לה/במ/18/1000 ו לה/במ/1/18/1000. עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990.</p>	1.1	
<p><u>מסמכי התכנית</u></p> <p>א. תקנון ובו 8 דפי הוראות בכתב. ב. תשריט. ג. תשריט נספח בינוי (נספח מס. 1). ד. תשריט נספח תנועה (נספח מס. 2). ה. חוות דעת אקוסטית (נספח מס. 3). ו. טבלת איזון (נספח מס. 4). כל אחד מהמסמכים הנ"ל מהווה חלק מחייב ובלתי נפרד מהתכנית כולה.</p>	1.2	
<p><u>תחולת התכנית</u></p> <p>א. תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות: גוש א 4345 חלקה מס. 23 חלק מחלקה 2, חלק מחלקה 3, חלק מחלקה 6, חלק מחלקה 19. גוש ו 4344 חלק מחלקה 4, חלק מחלקה 52. גוש ז 4339 חלק מחלקה 9, חלק מחלקה 18, חלק מחלקה 19, חלק מחלקה 20.</p>	1.3	
<p><u>שטח התכנית:</u></p> <p>160.4 דונם.</p>	1.4	
<p><u>בעל הקרקע:</u></p> <p>הפטריארך הארמני ומ.מ.י.</p>	1.5	
<p><u>עורך התכנית:</u></p> <p>משרד " ארכיטקטורה" - שמואל גרוברמן, רמי גיל רח. שלוש 10 נוה צדק, תל-אביב 65154, טל. 5106520 פקס: 5176501.</p>	1.6	
<p><u>יוזם התכנית:</u></p> <p>מרדכי אביב - מפעלי בניה בע"מ עטרות, ת.ד. 47016 ירושלים מיקוד 97800, טל. 02-833666 פקס 02-833903 .</p>	1.7	

2. מטרת התכנית

1. שינוי יעוד מחקלאילמגורים, למסחר ולשטחי ציבור.
2. קביעת אזורי מגורים, תכליות והוראות בניה והתווית מגרשים למגורים.
3. הקצאת מגרשים למבני ציבור וש.צ.פ. ומגרשים מיוחדים והוראות הבניה בהם.
4. קביעת שטחי מסחר ומשרדים וחזיתות מסחריות והגדרת סוג השימוש ואופיו.
5. התווית רשת דרכים והגדרת אופי השימוש בהן.

3. הוראות התכנית

3.1 שטח מגורים ג' צבוע בתשריט בצהוב.

3.1.1 התכליות המותרות

שימוש למגורים.

3.1.2 היקף הבניה המותרת

יחושב לפי מכפלת מספר יחידות הדיור המותרות לבניה בחלקה, כפול שטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר כשטח עיקרי + 15 מ"ר כשטחי שירות (לית"ד).

3.1.3 גובה הבנין ואופיו

- א. גובה בנין מכסימלי 3 קומות ע"ג מסד בגובה מכסימלי של עד 1 מ'. גובה מעקה גג לא יעלה על 1.30 מ' מעל הגבהים האמורים.
- ב. גובה בנין בעל גג רעפים לא יעלה על 10.80 מ' מגובה מפלס 0.00 של הבנין עד לבסיס גג הרעפים ובזווית הנתת רעפים מכסימלי של 30 מעלות.
- ג. תותר בניה בחלל גג הרעפים במסגרת שטחי הבניה המותרים.

3.1.4 קווי בניה

- א. קו בנין קדמי - מינימום 3 מ'.
- ב. קו בנין צדדי - מינימום 3 מ'.
- ג. קו בנין אחורי - מינימום 4 מ'.

3.1.5 קומות

לא תותר בניה קומת עמודים מפולשת.

3.1.6 מס' יחידות הדיור

א. כמסומן בתשריט.

3.1.7 הסדרי חניה

לפי נספח התנועה (נספח מס' 2).

3.2 שטח למגורים ג' מיוחד צבוע בתשריט בכתום מותחם בכתום כהה.

3.2.1 התכליות המותרות

א. שימוש למגורים.

3.2.2 היקף הבניה המותרת

יחושב לפי מכפלת מספר יח"ד מותרות לבניה בחלקה, כפול שטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר כשטח עיקרי + 25 מ"ר כשטחי שירות ליח"ד.

3.2.3 גובה הבניה ואופיה

גובה בנין מכסימלי 16 קומות + קומת גג, מעל קומה מפולשת. 54 מ' עד לבסיס גג הרעפים ובזווית הנחת רעפים מכסימלי של 30 מעלות.

3.2.4 קווי בנין

כמסומן בתשריט.
בין כל 2 בנינים ישמר מרחק מינימלי של 8 מ'.

3.2.5 קומות

תותר בנית קומה מפולשת בהיקף הבנין יבנו קירות כדי מינימום 60% מאורך היקף הבנין. לחילופין תותר בנית קירות מחוררים כדי מינימום 50% משטח פניהם בכל היקף הבנין.

3.2.6 מס' יחידות דיור

כמסומן בתשריט.

3.2.7 הסדרי תניה

לפי נספח התנועה (נספח מס. 2).

3.3 שטח למסחר ומשרדים צבוע בתשריט באפור ומותחם באפור כהה.

3.3.1 התכליות המותרות

חנויות לממכר קמעוני וכו', משרדים, מסעדות, בתי קפה.

3.3.2 היקף הבניה המותרת

בעבור שטחים עיקריים: 1000 מ"ר
בעבור שטחי שירות: 250 מ"ר.

3.3.3 גובה הבנין ואופיו

גובה הבנין, 2 קומות בגובה 10 מ' מקסימום. בקומת הקרקע תבנה החזית המסחרית מאחורי ארקדה ברוחב מינימלי של 3.5 מ' כמסומן בתשריט.

3.3.4 קווי בנין

כמסומן בתשריט.

3.3.5 קומות

לא תותר בניית קומת עמודים מפולשת.

3.3.6 הסדרי תניה

לפי נספח התנועה (נספח מס' 2).

3.4. שטח למוסדות ציבור צבוע בתשריט בחום ומותחם בחום כהה.

3.4.1 התכליות המותרות

התכליות במגרשים הצבוריים יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות, דת וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים.

3.4.2 אחוזי בניה

אחוזי הבניה: סך כל השטחים העיקריים 100%, סך כל שטחי השירות 20%.

3.4.3 גובה הבנין ואופיו

גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 3 קומות - עד 11 מ' + 1.30 מעקה גג.

3.4.4 קווי בנין

א. קווי הבנין המסומנים בתשריט
ב. מרחק מינימלי בין 2 בנינים על המגרש - 8 מ'.

3.4.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת

לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת ומרתפים.

3.4.6 הסדרי תניה

לפי נספח התנועה (נספח מס. 2).

3.5 שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בירוק

3.5.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו מתקני משחקים, מתקנים הנדסיים כמו: תחנות טרנספורמציה, בזק ומתקני ביו. לא תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי.

3.6 שטח למוסדות ציבור מיוחדים על השטח המסומן בתשריט בחום מותחם באדום תחול תכנית לפי המוגדר בתכנית המתאר לה 1000/.

המדובר בשטח המיועד לשימוש שירות בתי הסוהר. כל בינוי חדש והתניות הרלוונטיות במגרשים אלה יהיה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.

3.7 דרכים וחניה

3.7.1 שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כדלהלן:

דרך חדשה - מסומנת בתשריט באדום.

דרך קימת - מסומנת בתשריט בוורוד.

דרך משולבת - מסומנת בתשריט בקווקו אלכסוני לסרוגין באדום וירוק.

דרך לביטול - בקווקו אלכסוני אדום.

שטח חניה פרטית - מסומן בתשריט בקווקו אלכסוני 45, שתי וערב, על רקע הייעוד.

שטח חניה פרטי פתוח - מסומן בתשריט בקווקו אלכסוני בירוק על רקע קווים מצולבים ועל רקע הייעוד. שטח זה ירשם ויתחזק כשטח פרטי, ואולם תתאפשר בו זיקת הנאה ומעבר לציבור.

3.7.2 רוחב הדרכים ומימושן:

רוחב הדרכים מסומן בתשריט.

4. הוראות כלליות

4.1 נספח התנועה:

מהווה חלק ממסמכי התכנית. (ראה סעיף 1.2).

4.2 תכנית פיתוח:

4.2.1 תוכן תכנית פיתוח בקני"מ 1:500 ותאושר ע"י הועדה המקומית לקבלת היתרי בניה.

4.2.2 תכנית הפיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית כתנאי לקבלת היתרי בניה.

4.3 שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה של תכנית זו, כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. ביצוע עבודות התשתית של 100% מיחידות הדיור עפ"י התכנית.

- ב. ביצוע עבודות 20% של יח"ד עפ"י התכנית.
- ג. היזם ישלים סלילת קטע הדרך "G" בין כביש "A" לכביש "H" לפי תכנית הפיתוח - בתום איכלוסן של 50% מהיחידות הראשונות שתבנה.
- לא ינתנו היתרי בניה נוספים לבניה מעבר ל- 50% היחידות הראשונות לפני השלמת סלילת הכביש הנ"ל (50% מיח' הדיור יורכבו : א. 50% מיחדי' הדיור במגרשים 105-109. ב. 50% מיח' הדיור בשאר המגרשים).
- ד. ביצוע בפועל של המתקן לטיפול בשפכים והחיבור אליו ובאישור הועדה המקומית.

מתקני תשתית, גינון, חומרי גמר וטיפול אקוסטי:

4.4

4.4.1 חשמל, טלפון, כבלי T.V וכו' יהיו תת קרקעיים.

4.4.2 בקטע החיבור שבין השטח המיועד לצרכי השב"ס והכביש הפנים שכוונתי הצמוד לו ינטעו עצי מיסוך גבוהים וצפופים כדוגמת: ברזים, צפצפה וכד' לפי תכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

4.4.3 ביוב

- א. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה וכיו"ב
- ב. יובטח חיבור וקליטה במערכת מרכזית, ומתקן טיפול אזורי.
- ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ד. טופס 4, ינתן /או שימוש והפעלה יותרו רק לאתר ביצוע בפועל של פתרון הביוב ובהתאם לנ"ל.
- ה. טרם מתן תוקף תציג הרשות המקומית לוי"ז להתחברות למערכת המרכזית.
- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הצגת תכנית לחיבור מים וביוב באישור הועדה המקומית.

4.4.4 הבנינים יבנו בגמר ציפוי אבן.

4.4.5 בקטע הדרך העובר בתחום התכנית מצפון מזרח לכביש 44 יבוצע קיר אקוסטי בגובה משתנה בין 2.0-3.5 מ' בהתאם לנספח האקוסטי ובאישור הועדה המקומית.

4.5 חצרות פרטיות:

4.5

תותר הצמדת חצרות פרטיות לדיירי קומות הקרקע.

4.6 יחס לתכניות אחרות:

4.6

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000 ולתכנית מתאר מקומית לה/במ/18/1000. במידה וקיימת סתירה בין התכניות תקבע תכנית זו למעט האמור בסעיף 3.6 לעיל.

4.7 היטל השבחה:

יגבה עפ"י החוק.

4.8 הוראות בדבר אחוד וחלוקה:

לפי חוק התכנון והבניה פרק ג' סימן ז' 121, ראה טבלת איזון (נספח מס. 4).

4.9 הוראות בדבר הפקעה:

השטחים המיועדים לשטחי ציבור יופקעו וירשמו על שם העיריה בתכירה ל 99- שנה וללא תמורה.

ארכיטקטורה

רמי ניל, שמואל גרוברסן
אדריכלים ומחכוני ערים
רחוב שרלוש 10 תל אביב 65154
טל./פקס. 03-5106520

7.12.95

חתימות

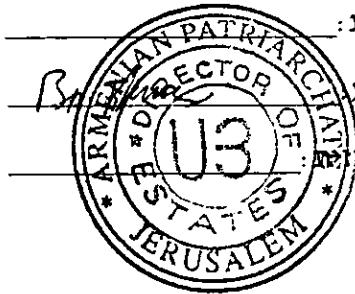
.5

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעלי הקרקע:

הועדה המתגוררת:



טבלת שטחים למצב מוצע

שטח האזור מסחה התכנית	סה"כ שטח בניה מותר (ס"ר) למגרש				סה"כ יחיד לאזור	מס. יחיד למגרש	שטח האזור (דונמים)	שטח מגרש (במ"ר)	מס. מגרש	האזור
	ס"ר מ"ר	ס"ר	מ"ר	ס"ר						
		150	900		10		684	101-139	מגורים ג.	
17%	5850		35100	390		26.6			סה"ב	
		1650	5940		66		2610	A140	מגורים ג. מיוחד	
		1650	5940		66		2670	B140		
		1650	5940		66		2510	A141		
		1650	5940		66		2620	B141		
		1650	5940		66		2670	A142		
		1650	5940		66		2570	B142		
		1650	5940		66		2670	A143		
		1650	5940		66		2580	B143		
13%	13200		47500	528		20.9			סה"ב	
(30%)	19000		82600	(918)		(47.5)			סה"ב מגורים	
11%	250		1000			17.0		501	שטח למסחר, משרדים	
9%	2880		14.400			14.4		201	מוסדות ציבור	
7%						11.0		401	מוסדות ציבור מיוחדים	
							26.800	301	שצי"פ	
							930	302		
							230	303-306		
17%						28.7			סה"ב	
26%						41.8			דרכים +רחובות משולבים	
100%						160.4			סה"ב התוכנית	

