

4008889

עיריית רמלה
תאריך קבלת התוכנית
15-10-1996
האגף לתכנון ולהנדסה

לה 6/130 - 419

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכ"מ סי' לה/130/6

שינוי לתכנית מס' לה/130, לה 3/130, לה/120

ושינוי לתרש"צ 3/57/11

הוראות התכנית

משרד הפנים כוחו המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' לה/130/6
התכנית מאושרת מכח סעיף 108(ג) לחוק
ידו וחותמו המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' לה/130/6
בישיבה מס' 6 - 6/91 מיום 11/6/91
הוחלט להעביר בפני הוועדה המאשרת
מהנדס ועדה מקומית
יושב ראש

1. שם התכנית: התכנית תקרא תכנית מסי לה/130/6 להלן התכנית אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
2. יחס לתכניות אחרות: על התכנית חלות הוראות תכנית לה/130/120 לה/120/3 ושינוי לתרש"צ 3/57/11. במקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות המוזכרות לעיל תקבענה הוראות תוכנית זו.
3. המקום: מחוז: המרכז
נפה: רמלה
מקום: שכונת גיורא, רמלה
גושים: גוש 5803, חלקות: 15-21, 70, 72, 73, 87, 88, 89, 90, 102, 103.
גוש 5802, חלקות: 2-8, 10-13, 18, 19, 21, 22, 24, 25, 27, 28, 32, 33.
חלקי חלקות: 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42.
4. שטח התכנית: 61.40 דונם.
5. מסמכי התכנית: גליון תשריט, 7 גליונות של נספח בינוי מנחה ו-4 דפים הוראות התכנית.
6. היוזם: משרד הבינוי והשיכון, עיריית רמלה.
7. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
8. המתכנן: יוסף תג'ר, אדריכל ומתכנן ערים רחי נחום 10 ת"א.
9. מטרת התכנית: שינוי בזכויות הבניה וקווי הבנין על מנת לאפשר הגדלת דירות בבנינים קיימים.
10. ציונים בתשריט: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. שימוש בקרקע ובמבנים: לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות ברשימת התכליות.
12. רשימת תכליות בינוי ושטח בניה:
12-1. אזור מגורים ג': ישמש למגורים בלבד. שטח הבניה המירבי המותר לדירה יהייה 120 מ"ר. הבניה בתחום קווי הבנין כפי שמתוארים בתשריט ובתכניות הבינוי המנחה כולל 7.5 מ"ר שטח שרות (ממ"ד). לדירות העליונות, מתחת לגג המבנה הקיים תותר בניה בשטח מירבי של 30 מ"ר על הגג ושטחן המירבי יעמוד על 150 מ"ר כולל 7.5 מ"ר שטח שרות (ממ"ד). החדרים על הגג יבנו בנסיגה של 1.60 מ' לפחות ממסגרת הבנין הקיים לרבות פרגולות וסככות מחומר קל. היציאה לחדרים על הגג תהיה אך ורק מתוך הדירות ולא מחדרי המדרגות המשותפים.

12-2. אזור מגורים מיוחד: מגרשים 13, 12, 11, 10 גוש 5802. השטחים ישמשו למגורים בלבד. שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד יהיה 130 מ"ר. הבניה תהיה בתחום קוי הבנין כפי שמתוארים בתשריט זבתכניות הבינוי המנחה כולל 7.5 מ"ר (ממ"ד) שטח שדות. לדירות הנמצאות מתחת לגג המבנה תותר תוספת ע"ג הגג בשטח של 30 מ"ר. סה"כ שטח דינה עבור דירות מתחת לגג יהיה 160 מ"ר. המבנה על הגג יבנה בנסיגה של 1.60 מ' ממסגרת המבנה הקיים לרבות פרגולות ומרקיזות. היציאה לחדרים על הגג תהיה אך ורק מתוך הדירות ולא מחדרי המדרגות המשותפים.

12-3. שטח ציבורי פתוח: ישמש לתכליות הבאות: גינון, נטיעות שבילים להולכי רגל ואופניים, מתקני משחקים ומתקני ספורט. תותר הקמתם של מבני שרותים ציבוריים ומבנים ומתקנים הקשורים בתחזוקת השטחים הפתוחים, רשיונות בניה יוצאו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. הערה: 1. כל תוספות הבניה בגג יעשו בבינוי אחיד. לא תותר בנית גג בעפים או גג אחר שאינו יציקת בטון אופקית. 2. טרם הוצאת היתרי בניה לכל הדיירים יוסרו מעל דפנות הבנין חווט ישן כבלים מרזבים וצנרת שאינה בשימוש.

13. הוראות אדריכליות

13-1. אגור מגורים ג' ואזור מגורים מיוחד: היתרי בניה יוצאו רק לאחר שתוגש תכנית הרחבה כוללת לבנין שלם שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה. התוספות יבנו באגפים שלמים.

13-2. בניית מעטפת חזיתות המבנים בשלמותם. חומרי גמר מעטפת המבנה יהיו עמידים ובאישור מהנדס העיר. חומרי הגמר יהיו כדלקמן: אבן נסורה, קרמיקה או פסיפס קרמי.

13-3. תנאי לקבלת היתרי בניה - תכנון מסתורי כביסה ומסתורים למזגני אוויר לכל הדירות.

13-4. תוספת על הגג: תותר בתנאי הסדרת דודי השמש/מערכות סולריות ואנטנות הקיימות על הגג. יש להראות בתכנון התוספת מיקום סופי של דודי השמש/מערכות סולריות ואנטנות. גובה גג מבנה התוספת שעל הגג הקיים לא יעלה על 4 מ' וגגות שטוחים בלבד.

14. היטל השבחה: הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.

15. פיתוח: תוכן ותוגש למהנדס העיר רמלה תוכנית פיתוח אשר תכלול מערכות מים, ביוב ותברואה, ניקוז, מערכות חשמל, טלפון, טלויזיה בכבלים, סידורי אשפה, שבילים, שטח מגונן וחניה.

16. מועד ביצוע: 10 שנים מיום מתן תוקף לתוכנית.

17. הוראות כלליות:

17-1. היתרי בניה: הוצאת היתרי בניה עפ"י תוכניות שיאושרו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה.

17-2. דרכים וחניות: מקומן ורוחבן של הדרכים יהיה לפי המסומן בתשריט.

17-3. שביל ציבורי: ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום. יותר גינון ונטיעות, מעבר תשתית הנדסית ציבורית וניקוז.

17-4. ביוב: פתרונות הביוב יעשו בהתאם לחוק ולתקנות משרד הבריאות.

17-5. ניקוז: פיתוח השטח יעשה בצורה שתשלב את ניקוז השטח עם מערכת הניקוז הטבעית באזור.

17-6. ריכוז וסילוק אשפה: שיטת פינוי האשפה לפי הקיים בעיר רמלה ובאישור מהנדס העיר.

17-7. מיקלוט: בהתאם לחוק התכנון והבניה ותקנות הג"א.

17-8. זכויות רכוש משותף: הזכויות לרכוש המשותף במגרש בקומת הקרקע ובגג ובכל חלק אחר של המבנה, יחושבו באותו אופן יחסי של הרכוש המשותף כפי שהיה בטרם ההרחבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רמלה
ת"ת 1996
אדריכל המתחם
דוד אבו-אבו
מנהל מקרקעי ישראל
מנהל המחוז
ת"ת 1996

חתימת המתכנן

יוסף תג'ד, אדריכל
רח' נחום 10 ת"א
טל: 03-5441538

חתימת היוזם

משרד הנינוי והשיכון
היוזם המרכזי
נח' החשבוניים 113
תל-אביב
14.8.96

חתימת בעל הקרקע