

מלח
תאריך קבלת התוכנית
26-08-1996
האישור לתכנון ולחלוקה

4008/31

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת מס' 1000/לה/15/3א

שינוי לתכנית מתאר לה/1000 על תיקוניה

משרד המבנים מנהל מחוז המרכז - רמלה
1-9-1996
נ ת ק ב ל

משרד המבנים מנהל מחוז המרכז - רמלה
16-9-1996
נ ת ק ב ל

1. משום:

מתח - המרכז

נפה - רמלה

עיר - רמלה

גוש שומה - 4433

חלקות - 38, 73, 77 וחלק מ-96

2. שטח התכנית:

4,733 מ"ר

3. גבולות התכנית:

כמסומן בקו כחול בהשראת המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. בעלי הקרקע:

הפטריאכיה הארמנית.

5. מוסד התכנית:

הועדה המקומית באמצעות הפטריאכיה הארמנית.

6. עורך התכנית:

מנחם כהן, אדריכל. רח' נחום 16, תל-אביב.

7. מסמכי התכנית:

א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).

ב. גליון אחד של תשריט הערך בק.מ. 1:250. (להלן: התשריט).

ג. תכנית קומת קרקע - נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 1).

ד. תכנית קומה א' - נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 2).

ה. תכנית ק. גנות - נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 3).

ו. חתכים וחזיתות - נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 4).

ז. פרספקטיבה - נספח בינוי מנחה (להלן: נספח מס' 5).

ח. תכנית הסביבה עם סימון מגרשי חניה - (נספח מס' 6)

חנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מחתכנית.

נאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה

שם
חתימה

משרד המבנים חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 1000/לה/15/3א
הועדה המהווה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4.11.96
לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
(ועדה מקומית לתכנון ולבניה) רמלה
תכנית מפורטת מס' 1000/לה/15/3א
כשישבה מס' 94004 מיום 10.94
הוחלט
מנהלס ועדה מקומית
יושב ראש

8. מטרת התכנית:

- 8.1 החייאת ופיתוח האזור כאזור תיירות, תוך שמירת אופיו הייחודי, כאשר מתחם הכנסיה הארמנית על הצרותיה ישמש מוקד תיירותי. לאורך דרכי הגישה יתוכננו חנויות למזכרות ובתי קפה.
- 8.2 שינוי יעוד מאזור שמורה של העיר העתיקה לאזורים:
- א. קביעת אזור מגורים מיוחד ותיירות מיוחד.
 - ב. קביעת אזור מיוחד.
 - ג. קביעת שטח לכנסיה.
 - ד. קביעת שטח למדרחוב.
 - ה. קביעת התכליות והשימושים השונים וזכויות הבניה באזורים השונים.

9. תכליות:

א. אזור מגורים מיוחד ותיירות מיוחד

- השטח הצבוע בצבע כתום בהיר תחום בקו. כתום כהה הוא אזור מגורים מיוחד ותיירות מיוחד.
- באזור זה תותר הקמת מבנים למגורים ותיירות, כולל חזית מסחרית.
- השימושים המותרים למסחר: שרותי תיירות ונופש, גלריות, בתי קפה, מסעדות וחנויות שהועדה המקומית שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ומתאים לאופי המקום.
- יותרו רק סוגי מסחר שאינם עתירי פריקה וטעינה.
- הבניה תוגבל למקסימום 4 קומות, בגובה מקסימלי של 16 מטר ברוטו, כולל מעקה תקני. תותר תוספת בניה על הגג של הקומה הרביעית עבור מתקנים טכניים לפי הצורך.
- שטח דירה לא יקטן מ- 75 מ"ר.
- קווי בנין קדמי, צדדי ואחורי - 0
- השטח הבנוי בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן.
- הכניסה למגורים ולשטח מסחרי תהיה נפרדת.

ב. אזור מיוחד

- השטח הצבוע בתשריט כתום ומותחם בקו סגול, הוא שטח למסחר, אכסניה ואו משרדים.
- השטח יכלול שרותי מסחר, שירותים עסקיים, אכסניה ומשרדים. תותר בניה רב תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- ✕ תותר קומת מסחר כפולה בגובה בהתאם לגבהים הקיימים היום בקומות הקרקע.
- השימושים המותרים למסחר: שרותי תיירות ונופש, גלריות, בתי קפה, מסעדות וחנויות שהועדה המקומית והיחידה לאיכות הסביבה שוכנעה כי השימוש המבוקש לא יהיה מטרד ומתאים לאופי המקום.
- יותרו רק סוגי מסחר שאינם עתירי פריקה וטעינה.
- הבניה תוגבל למקסימום 4 קומות + קומת גג. 4 הקומות יהיו בגובה מקסימלי של 16 מטר ברוטו, כולל מעקה תקני. מקסימום שטח עיקרי על הגג יהיה 25 מ"ר לכל יח' מגורים. כן תותר תוספת בניה על גג הקומה הרביעית עבור מתקנים טכניים לפי הצורך.
- קו קדמי, צדדי ואחורי - 0
- השטח הבנוי בהתאם לטבלת זכויות הבניה בסעיף 10 להלן.
- הכניסה למגורים ולשטח המסחרי תהיה נפרדת.

ג. אזור שטח הכנסיה

- השטח הצבוע בצבע כתום ותוחם בקו חום הוא שטח המיועד למוסד הכנסיה.
- השטח יכלול את כל הפונקציות הקשורות עם הכנסיה.
- השטח יכלול את כל הפונקציות הקשורות עם הכנסיה ועם מגורי הסגל.

- תותר בניה בגובה דוגמת אזורים א', ב' פרט למבנה הכנסיה שלא יוגבל הגובה

וְאֵלֶּיךָ מִתְפַּלֵּל וְעוֹלָם לְפָנֶיךָ יְיָ אֱלֹהֵינוּ:

צטת מנוריס מיוחד ות"ירות מיוחד

1498 : חטש

הכשרה:

שירות		עיקרי		סה"כ		שטחי שירות				שטח עסקי				שטח קיים		קומה	תכנית:
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
100	100	1498				80	1196			20	300						
19	280		30	450		10	150			9	130						
12	175		54	805		4	55			8	120						
11	170		53	800		3	50			8	120						
11	170		53	800		3	50			8	120						
7	110		10	145						7	110						
100	1498					80	1196			20	300						
80	805		200	3000		20	305			40	600						

2358 חלקה 73 שטח: ח

שטח לכניסיה 73/1 חלקה

880 : חשב

UCDAU:

[illegible]

חלקה 77
שטח: 579
תכנית: 80%

שטח מגורים מיוחד ומיירות מיוחד

שטח	שטח עיקרי	שטח שירות			שטח עיקרי			שטח קיים			קומה
		שטח	מסחר	מגורים	שטח	מסחר	מגורים	שטח	מסחר	מגורים	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
100	579	52	300	48	279	9	50	130			מרתף
9	50	30	175	7	40	7	40				קרקע
7	40	54	310	7	40	7	40				קומה א
7	40	54	310	7	40	7	40				קומה ב
7	40	54	310	7	40	7	40				קומה ג
5	30	9	55	5	30						גג
100	579	52	300	48	279						סה"כ מתחת לקרקע
35	200			35	200	30	175	130			סה"כ מעל הקרקע

טבלה כללית:
שטח: 38,73,77
תכנית: 80%

4431

שטח	שטח עיקרי	שטח שירות			שטח עיקרי			שטח קיים			קומה
		שטח	מסחר	מגורים	שטח	מסחר	מגורים	שטח	מסחר	מגורים	
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר
100	4431	56	2492	24	1079	1	30	1450			מרתף
12	525	6	255	5	240	8	350	220			קרקע
10	435	3	115	1	40	7	300				קומה א
8	375	2	110	1	40	4	180				קומה ב
9	400	3	125	1	40	4	180				קומה ג
4	170			4	170						גג
100	4431	56	2492	24	1079						סה"כ מתחת לקרקע
43	1910	14	605	23	1010	19	860	1670			סה"כ מעל הקרקע

- במידה ויתגלו במרתפים הקיימים ממצאים ארכיאולוגיים המאפשרים שחזור - ניתן יהיה לנצלם גם מסחרית.
- שטח מבנים לשימור שישופצו לא יכללו בתוך אחוזי חבניה המותרים ויחוו תוספת להם.

11. מונחים / חזיתות לשימור:

- א. לא תותר הריסתם של מבנים בעלי ערך לשימור. כל מבנה יתוכנן בתאום ובאישור רשות העתיקות ובחסימת לשכת מהנדס העיר והמחלקה לשימור בתים.
- ב. תוספת תבנית תחיה בסימון ובמרכיבים זחים או תואמים למבנים הקיימים לרבות סוג האבן, פיסותיה, עיבדה וגזנית, מרפסות, בדרות, פרזול ופרטים ארכיטקטונים מיוחדים. כל פרטי השיפוץ יוגשו לאישור רשות העתיקות ולאישור מהנדס העיר.

12. עצים ובוסתנים לשימור:

הבוסתנים והעצים הבוגרים בתחום התכנית חיינם לשימור ולא ניתן לפגוע בהם.

13. יחס לתוק העתיקות וספיחן:

- בכל מקרה של סתירה בין תוראות תכנית זו ותוראות תוק העתיקות וספיחן תהיינה תוראות תוק העתיקות וספיחן עדיפות.
- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות ותואם והבוצע בביקור צמוד של נציג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- רשות העתיקות תידע כשבע לפני תחילת העבודות בשטח הנדון.
- במידה ובמהלך ביצוע העבודות כאמור לעיל ייחשפו שרידים קדומים הראויים לתפירה, ותקיים תפירה בדיקה/הצלה כמתחייב מתוק העתיקות.
- פיקוח התפירה (באם תתקיים), הטיפול בממצא ופרסומו ימומנו ע"י היזם.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח הנדון או תלקו גם לאחר הבדיקה, זאת במידה ויתגלו שרידים ויתחייב ואין פירוש הדבר ביטול תוק העתיקות לענין אלא הסכמת עקרונית בלבד.

14. תניה:

- התניה תהיה עפ"י תקן התניה כמפורט בנספח התניה, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- עבר 119 מקומות תניה שידדשו ושאלו אפשרות לבצעם בתוך גבולות התכנית יוסל תשלום עבר קח תניה בהגאם *התכנון והתניה (הגאם מקומות תניה) הגאם - 1983*

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
רמלה

15. תנאים להוצאת חיתר בניה:

- לא יטען חיתר בניה, אלא אם תוגש תכנית ביטוי ופיקוח מלאה עפ"י תכנית זו לכל המתחם, ותאשר ע"י הועדה המקומית התכנית תקבע מיקום וגובה המבנים, כניסות, גישות, שטחי חניה, בדרות, קירות ותומכים, סידורי אשפת, שבילים, תאורה, שילוס, גיטון ונסיעות. תוואי מערכות התשתית: מיקום קוי חשמל ותקשורת עלילים או תת-קרקעים, ניקוז ותיעול התכנית תוכן על רקע מפה סופוגרפית ובה ייקבע מפלס +0.00.
- תאום התכנית עם החידה לאיכות הסביבה יחיה תנאי להוצאת חיתר בניה.
- תכנון וכן ביצוע המדרתוב בתחום התכנית יהיה ע"י היזם. היזם ימצא לעיריה התחייבות בכתב לשביעת רצון מהנדס העיר, לשאת בהוצאות תכנון וביצוע גיטה בחלקות 39, 40 הגובלות עם התכנית.
- תוקם תברת ניהול לכל הפרויקט להבטחת רמת הדיור ושימושי הקרקע. מהנדס העיר או נציגו יהיה אחד מחברי תברת הניהול הנ"ל.

16. היסל השבחה:

הועדה המקומית תגבה היסל השבחה בהתאם לחוק, בזמן הגשת התכניות להיתר בניה.

17. יחס לתכנית אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר 1000 ל"ה.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות התכנית דלעיל תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

18. שלבי ביצוע:

- תכנית זו תבצע בתוך 10 שנים בשלבים.
- תוך שנתיים וחצי יבצע מעטפת כל חזיתות המבנים. לזמן זה יתוסף הזמן שיידרש ע"י רשות העתיקות עבור חפירות ארכיאולוגיות.

התיבותעורך התכניתבאלי הסרקע והיוםאישורים