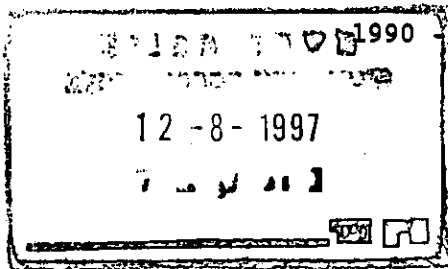


4010113

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית לבניה ולמגורים - רמלה



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

תכנית מס' לה/במ/1000/3/17/ג'

שינוי לתכנית מיתאר לה/במ/1000/3/17/א'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא שינוי תכנית מיתאר לה/במ/1000/3/17/ג' (להלן "התכנית"). שינוי לתכנית מיתאר לה/במ/1000/א/3/17.

2. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (מצב קיים ומצב מוצע), נספח בינוי מחייב ונספח תנועה. כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. שטח התכנית : 13,084 דונם.

5. מקום התכנית : גוש 4354 חלק מחלקה 8. מגרשים מס': 120, 121, 122, 201.

6. בעלי חקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית : כ.מ.ב.ק חברה לפיתוח וייזום בע"מ.

8. מגיש התכנית : כ.מ.ב.ק חברה לפיתוח וייזום בע"מ.

9. המתכנן : צ.השמשוני - אדריכלים ותכנון בע"מ.

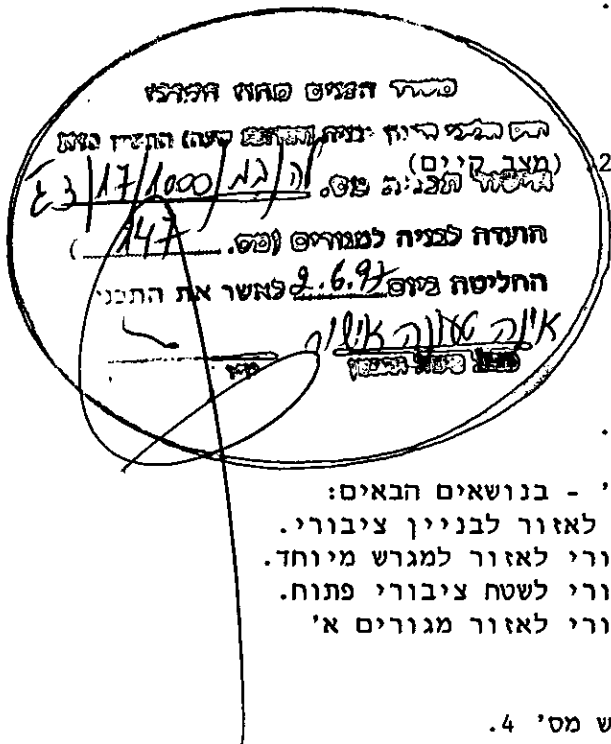
10. מטרת התכנית : 1) שינוי תכנית לה/במ/1000/3/17/א' - בנושאים הבאים:

- א) שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור לבנין ציבורי.
- ב) שינוי יעוד מאזור לבנין ציבורי לאזור למגרש מיוחד.
- ג) שינוי יעוד מאזור לבנין ציבורי לשטח ציבורי פתוח.
- ד) שינוי יעוד מאזור לבנין ציבורי לאזור מגורים א' (מגרש 136).

2) הכנת תכנית בינוי.

3) התווית אופציה לכביש המשך מכביש מס' 4.

11. יחס לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות תכנית לה/במ/1000/3/17/א'.
א) במקרה של סתירה בין תכנית זו והתכנית הנ"ל, תקבענה הוראות תכנית זו.
ב) לגבי שאר הנושאים תיקבענה הוראות תכנית לה/במ/1000/3/17/א'.



לה/במ/1000/17/3/ג'

12. מגרש מיוחד: 1) תכליות ושימושים

א. מפלסים מתחת ל- 0.00

1. חנויות ומתקני חניה.
2. חדרי מדרגות.
3. חדרי מכוניות, מיזוג אוויר, חשמל, חדר טרנספורמציה, חדרי הנדסים לשרות הבניין, ארונות טכניים.

ב. מפלס 0.00 ומפלס ראשון (קומות קרקע וא')

1. חנויות מכל הסוגים כולל חנויות לממכר מזון, למעט חנויות למשחקי מזל ומשחקי וידאו אשר לא יותרו.
2. משרדים, כולל משרד דואר ובזק ומרכזי הפצה.
3. מרפאות, מעבדות, קליניקות לרופאים, מכוני בריאות.
4. שרותים בנקאיים ופיננסיים.
5. מסעדות, בתי קפה, מזנונים.
6. מקלטים, מרחבים מוגנים, חדרי ביטחון.
7. מוסדות ציבור: בית כנסת ומועדון.

ג. מפלסים מעל המפלס הראשון (מפלסי המגורים)

1. קומת עמודים.
2. מגורים.

2) הנחיות אדריכליות

- א. ביצוע מעטפת הבניינים באבן נסורה ואישור מהנדס העיר לפרטי ביצוע במסגרת בקשה להיתרי בניה.
- ב. תכנית פיתוח למגרש תהווה חלק מהיתר הבנייה ותכלול:
 1. רשימת חומרי גמר.
 2. תכניות פיתוח בק.מ. 1:500 שתכלולנה:
 - גבהים ומפלסים, קירות תומכים, תכנית תאורה כולל סוגי פנסים, שבילים וחנויות כולל סוגי ריצופים, כבישים פנימיים, תכנית גינון כולל סוגי צמחים.
 3. מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים ותאורה יהיו תת קרקעיות.
- ג. באזורי החניה העיליים ינטעו עצים בכמות של עץ בוגר אחד לכל 4 חנויות (להלן "חניה מגוננת").
- ד. פרטי המבנה ועיצובו יתואמו ויאושרו על-ידי מהנדס העיר.

3) נספח בינוי

- א. לתכנית זו מצורף נספח בינוי מחייב בק.מ. 1:500.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לאשר שינויים בנספח הבינוי מבלי שיחשבו כשינוי לתכנית ובלבד שישמרו הוראות תכנית זו באשר לזכויות הבנייה, קווי בניין, מספר קומות והתכסית.

לה/במ/1000/3/17/ג'

4) גודל מגרש מינימלי

גודל מגרש מינימלי הוא כמופיע בטבלת הזכויות שבתכנית זו.

5) זכויות בניה

- א. עפ"י המופיע בטבלת הזכויות שבתכנית זו.
- ב. התכנית הפנויה מבינוי ואספלט תהיה 25% משטח המגרש, לצרכי גינון בלבד.
- ג. חלוקת הדירות במבנה תהיה כדלקמן: 60% דירות 4 חדרים בשטח עיקרי של 90 מ"ר לפחות. ו- 40% דירות 3 חדרים בשטח עיקרי של 75 מ"ר לפחות.

6) איכות הסביבה

- א. כל ההוראות בנושא איכות הסביבה החלות על תכנית לה/במ/1000/3/17/א' חלות על תכנית זו.
- ב. טרם הוצאת היתר בניה, יוגש ליחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמלה מסמך סביבתי שיכלול את הנושאים הבאים:
 1. רעש - הנחיות לגבי מניעת מטרדי רעש שיגרמו מהשימושים המסחריים מהשימושים הציבוריים והפעילות בשטחים הפתוחים לשימושי המגורים.
 2. שרותים הנדסיים - פתרונות מוצעים למניעת מפגעים סביבתיים.
 3. הנחיות לאיוורור החניון התת-קרקעי
- ג. כל שטח מסחרי שגודלו מעל 25 מ"ר חייב בהכנה לחיבור למערכות מים ודלוחים, על מנת לאפשר התקנת אסלות וכיורים, בהתאם לדרישות הוראות למתקני תברואה. (הל"ת).
- ד. קביעת דרישות לגבי מתקנים למניעת מטרדים מהפעילות המסחרית (מניעת זיהום אוויר, טיפול בשפכים, וכו'), יעשה במסגרת רישוי העסקים.
- ה. השקיית הגינון דרך רשת המים של המבנה מחייב התקנת מערכות למניעת זרימת מים חוזרת.

7) היתרי בניה

לא יוצא היתר בניה, טרם תחילת ביצוע בפועל של המתקנים ההנדסיים של מכון טיהור השפכים מט"ש אילון.

13. שטח ציבורי : תכליות ושימושים
פתוח

1. גנים, נופש ונוי.
2. מגרשי משחקים, מתקני משחקים ומתקני ספורט.

14. שטח לבנייני : תכליות ושימושים
ציבור

1. מוסדות חינוך על מתקניהם לרבות מגרש ספורט (גני ילדים, בתי ספר וכדו').
2. מועדוני נוער ומועדונים למבוגרים.
3. מגרשי חניה לנ"ל.
4. מקלטים, מרחבים מוגנים ושירותי חירום.
5. תותר בניה של מספר בניינים על המגרש.

15. פיתוח : תוכן ותגוש ואישור מהנדס העיר תכנית פיתוח אשר תכלול:
א. מערכות מים, ביוב, תיעול ותברואה.
ב. מערכות חשמל, טלפון, טלוויזיה בכבלים, כאשר מערכת מתח גבוה היא מערכת עילית, מערכות מתח נמוך - טלפון, תאורה, וטלוויזיה תת קרקעית.
ג. סלילת כבישים ומדרכות.
ד. התקנת תאורת רחובות.
ה. טיפול נופי לאורך הגדר בחלק הדרומי של השכונה.
ו. פיתוח הדרך הדרומית הגובלת עם שכונת יפה נוף ופתיחתה לתנועה.
- אישור תכנית הפיתוח כאמור יהווה תנאי למתן היתרי בנייה בתחום התכנית.
16. רישום בעלות : השטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי התכנית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
17. חניה : החניה תהייה בתחום המגרש עפ"י המפורט בטבלת מאזן החניה אשר בנספח התנועה.
- החניה למגורים תהיה בנפרד מהחניה למסחר ומשרדים ותסומן על גבי נספח תנועה.
18. היטל השבחה : הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה כחוק.
19. שלבי ביצוע : כתחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יחשבו התנאים הבאים:
א. ביצוע 100% תשתית המתוכננת בשטח התכנית.
ב. ביצוע 20% משלדי בנייני המגורים הכלולים בה.

טבלת זכויות הבנייה

תכנית	קווי בנין (מינימליים)			מס' קומות	שטח בניה מותר למגרש		מפלס	שטח מגרש מינמלי במ"ר	ציון בתשריט	אזור
	קדמי	אחורי	צדדי		שטח שרות במ"ר	שטחים עיקריים במ"ר				
75%	0.0	0.0	0.0	3	6000		מתחת ל-0.00	2000	צהוב ואפור לסרוגין עם מסגרת חומה	מגרש מיוחד 80 יח"ד
	5.0	3.0	0.0	2 (1)	1650	מסחר : 1000 ביהכ"נ: 250 מועדון: 150	0.0 + מפלס ראשון			
	5.0	3.0	ב כ מ ת ש ו פ ר י י ט ע	+14 מבואה+ עמודים (2)	3500	7000	מפלסים עליונים			
50%	5.0	3.0	ט ע	2	400	בי"ס: 1600	עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י מהנדס העיר		חום מותחם בחום	בניני ציבור
				1	200	גילדים: 600				
									ירוק	ש.צ.פ
	5.0				השלמת מגרשי מגורים בשכונה סמוכה על פי תרש"צ 3/57/21				כתום	מגורים א'

(1) תותר בניה של קומה טכנית שתהיה בגובה 1.80 מ'
(2) קומת עמודים בגובה של 2.50 מ' כהפרדה בין השימוש המסחרי לשימוש כמגורים אשר תשמש את דיירי הדירות המגורים בלבד

דוד
דוד
דוד

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם ומגיש התכנית :

חתימת המתכנן

1996	22	ביוני
1996	24	באוקטובר
1996	20	בנובמבר
1997	16	בינואר