

6

24.11.96

10115

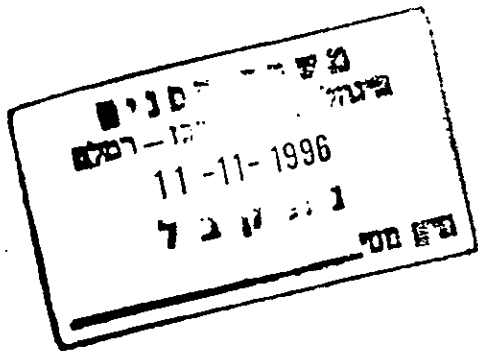
מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מס' לה/ 1/15/1000 / א'

שינוי לתכנית המתאר לה/ 1000 על תיקוניה

ושינוי לתכניות מפורטות מס' לה/ 1/15/1000, לה/ 1/410

מתחמים 1-2



מחוז: המרכז

נפה: רמלה

ישוב: רמלה

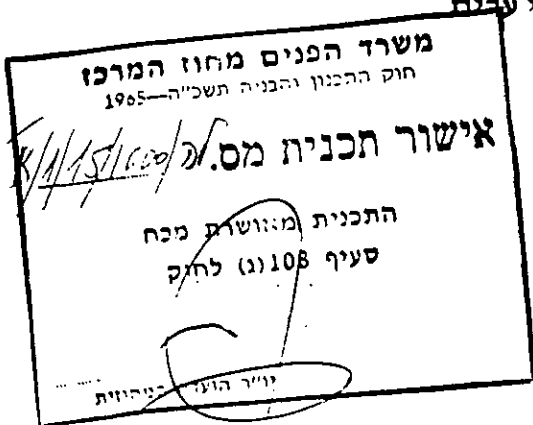
שטח התכנית: 216 דונם

היוזם: משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז

המתכנן: אריה רחמימוב - אדריכלים ומתכנני ערים

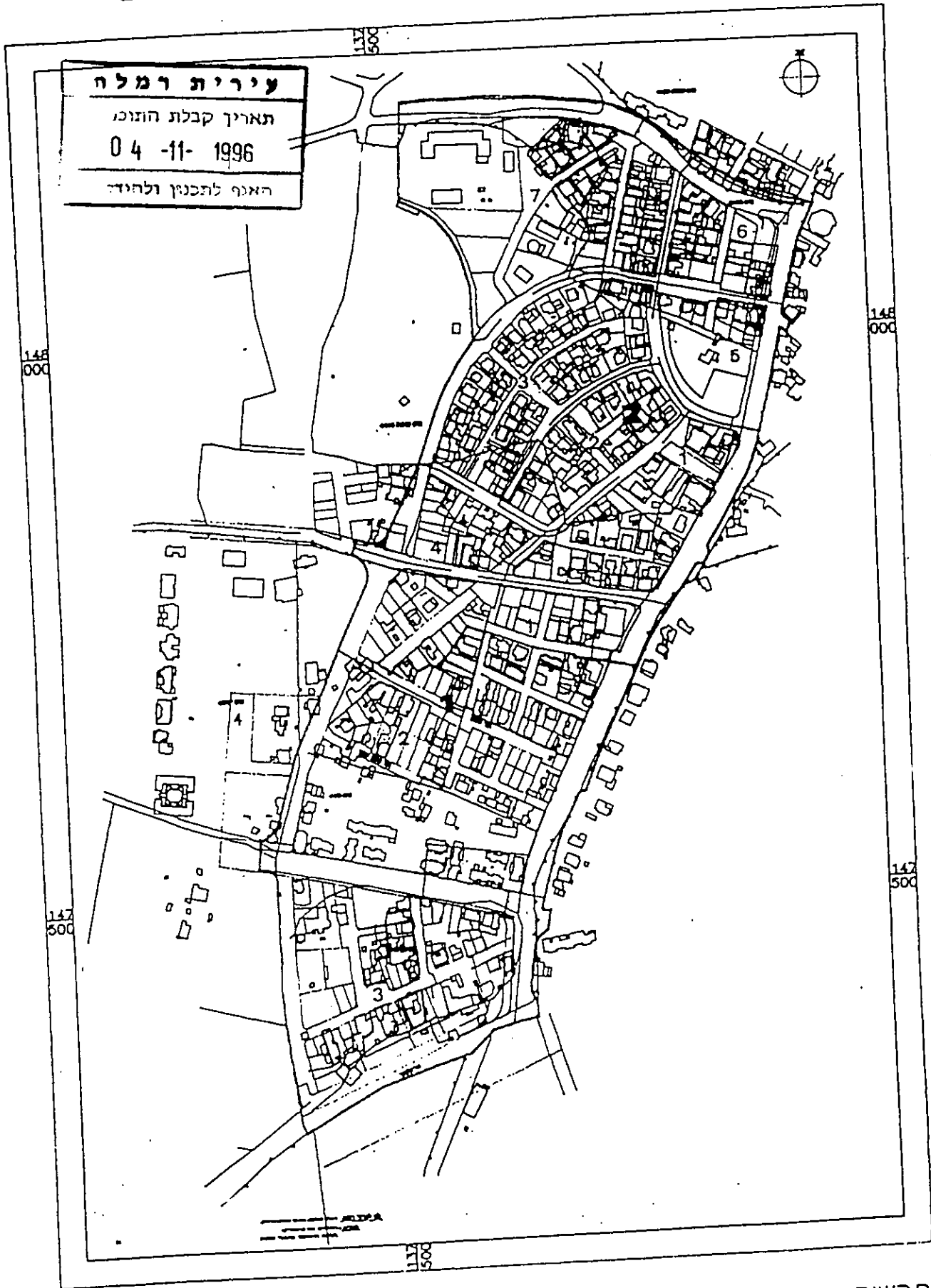
בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

תאריך: 2/96, 10/94, 9/94, 8/94



חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה
תכנית מפורטת מס' א/1/15/1000
בישיבה מס' 94000 מיום 24.10.96
הוחלט <i>לשכת</i>
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

רמלה - העיר הישנה - מתחמים 1-2



תרשים מצב מתוכנן ק.מ. 1:5,000

פרק 1 - כללי

- 1.1 שם התכנית: תכנית זאת תקרא, תכנית מס' לה/15/1000/א', שינוי לתכנית מתאר לה/1000 על תיקוניה ושינוי לתכניות מפורטות לה/15/1000, לה/1/410
- 1.2 מסמכי התכנית:
- א. התכנית כוללת 16 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
 - ג. גליון אחד של תכנית בינוי בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס. 1).
 - ד. גליון אחד של תכנית חלוקה בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס. 2).
 - ה. גליון 1 של תכנית פיתוח בק.מ. 1:1250 הכוללת הנחיות פיתוח בק.מ. 1:500 (להלן: נספח מס. 3).
 - ו. גליון 1 של תרשים תשתיות בק.מ. 1:1250, עפ"י חלוקה למתחמים (להלן: נספח מס. 4).
 - ז. גליון 1 של נספח תנועה בק.מ. 1:1250 (להלן: נספח מס. 5).
- כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
- 1.3 גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט מסמן את גבול התכנית.
- 1.4 שטח התכנית: 216 דונם.
- 1.5 מקום התכנית: רמלה, העיר הישנה, שטח תחום בין רח' ביאליק ממזרח, רח' שמשון הגיבור מצפון, רח' יהושע בן נון ויאן פלמינג ממערב ורח' קלויזנר מדרום. בין קואורדינטות אורך 137/900 - 137/350 לבין קואורדינטות רוחב 148/250 147/300
- הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

גוש 4436	חלקה	חלקה	גוש 4448	חלקה	חלקה	גוש 4450	חלקה	חלקה	חלקה
	2	31/1		1	25/3		1	133/3	168
	3	31/2		חלק 4	26/1		2	134	169
	4	32		חלק 6	26/2		3	135/1	170
	5	33		7/1	27		4	135/2	171
	6	34/1		7/2	28/1		5	136/1	172
	7	34/2		7/3	28/2		6	136/2	173
	8	34/3		7/4	29/1		7	137	174
	9	35		7/5	29/2		8	138	175
	11/1	36		7/6	30/1		9	139	176
	11/2	37/1		7/7	30/2		10	140	177
	12/1	37/2		7/8	31/1		11	141/1	178
	12/2	38/1		7/9	31/2		12	141/2	179
	13	38/2		7/10	32/1		50	142/1	180
	14/1	39		7/11	32/2		51	142/2	181
	14/2	40		7/12	33		109	143/1	182
	15	41		7/13	34		110	143/2	183
	16	42		7/14	35/1		111	144/1	184
	17	חלק 43		7/15	35/2		112	144/2	185
	18	44/1		7/16	37/1		119	144/3	186
	19	44/2		7/17	37/2		120	145	187
	20/1	45/1		7/18	37/3		121/1	146	חלק 188
	20/2	45/2		7/19	38/1		121/2	147	חלק 189
	21	46		7/20	38/2		122	148	190
	22	47		7/21	41		123	149/1	191
	23	48/1		7/22	42/1		123/1	149/2	192
	24	48/2		8/1	42/2		124/1	150	193
	25/1	49		8/2	45/1		124/2	151	194
	25/2	50		8/3	45/2		124/3	152	195
	26	51		12	45/3		125/1	153	196
	27/1	52		16	45/4		125/2	154	197
	27/2	54		17	46/1		126	155	198
	28	55		18/1	46/2		127	156	199
	29/1	56		18/2	חלק 46/3		128	157	200
	29/2	58/1		חלק 19	47/1		129/1	158	201
	30	58/2		חלק 20	47/2		129/2	חלק 162	חלק 202
	31/1	59/1		24/1	47/3		130	חלק 163	חלק 203
	גוש			24/2	48		131	164	חלק 204
4357	חלק 1			25/1	49		132	165	חלק 208
	חלק 2			25/2	50		133/1	166	חלק 217
	חלק 5		גוש 4435				133/2	167	218
4347	גוש			42					
	חלק 18			חלק 43					
	19			חלק 68					
	חלק 25			חלק 69					
				חלק 70					
				חלק 71					

1.7 מטרות התכנית:

- קביעת הוראות תכנית מפורטת בנושאים כדלקמן:
- 1) יצירת מוקדי בינוי למסחר ומגורים.
 - 2) פיתוח שדרות עירוניות ראשיות אשר יאפיינו את הכניסה לעיר מצד דרום והדרכים העורקיות החוצות את המתחם.
 - 3) קביעת תנאים והוראות בניה על-פי התקנות.
 - 4) קביעת הנחיות לבינוי במגרשי המגורים, הוראות עיצוב ופיתוח שטח.
 - 5) א. שינוי יעוד שטח מאזור מגורים ב' - ל:
אזור מגורים א'
אזור מגורים ג'
אזור מגורים ג' מיוחד.
אזור מגורים ומסחר מעורב.
דרך משולבת.
שטח למבנה ציבורי.
שטח ציבורי פתוח.
ב. שינוי יעוד שטח משטח לבנין ציבורי לאזור מגורים ב' ודרך משולבת.
ג. שינוי יעוד שטח משטח ציבורי פתוח - ל:
שטח לשימוש קרקע מעורב.
 - 6) הרחבת דרכים ציבוריות, התווית דרכים משולבות ושבילים להלכי רגל.
 - 7) קביעת בנינים להריסה.
 - 8) איחוד וחלוקה -
א. איחוד וחלוקה בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
ב. איחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגרשים קיימים מס. 127,125 בגוש מס. 4450, בתחום מגרש חדש מס. 1 וש.צ.פ. מס. 100 במתחם 1 מבנן 3.
 - 9) בקשה להקטנת קו בניין חורי בהתאם ליעודי הקרקע.

זאת על-מנת, לשפר את איכות המגורים ורווחת התושבים, חיזוק רמת השירותים, עידוד שיפוץ ושיקום מבנים קיימים, עידוד "בנית מילוי" ע"י הגדלת זכויות בניה במגרשים קיימים. וכן, פיתוח הכניסה לעיר מצד דרום והדגשת הרחובות הראשיים ע"י שדרות עירוניות לכל אורכן.

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית לרמלה לה/1000, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן, וכן חלות ההוראות שבתכנית לה/410, לה/1/15/1000 וההוראות שבתכנית מס' לה/1/15/1000/א' זו. במידה ויש סתירה בין הוראות תכנית המתאר לתכנית זו, הוראות תכנית זו תקפות.

1.8 כפיפות לתכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין הן לדפי ההוראות שבכתב והן בתשריט (להוציא פרטי מפת הרקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד וחלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

1.9 הוראות התכנית:

רשימת יעודי הקרקע, שטחם וסימון בתשריט:

1.10 יעודי קרקע:

האזור	הסימון בתשריט	שטח	
		במ"ר	ב%-
1. אזור מגורים א'	כתום	11,600	5.37
2. אזור מגורים ב'	תכלת	48,200	22.31
3. אזור מגורים ג'	צהוב	17,600	8.15
4. אזור מגורים ג' מיוחד	בז'	7,100	3.29
5. אזור מגורים ומסחר מעורב	אפור צהוב לסירוגין	9,800	4.54
6. אזור מגורים ומסחר מעורב עם זכות מעבר להולכי רגל	אפור וצהוב לסירוגין תחום בקו אדום		
7. שטח למוסד	כתום כהה תחום בקו חום כהה	1,800	0.83
8. שטח לבניני ציבור	חום תחום בקו חום כהה	22,600	10.46
9. שטח ציבורי פתוח	ירוק	9,140	4.23
10. שטח פרטי פתוח	ירוק תחום בירוק כהה	2,000	0.93
11. דרך ציבורית	חול	58,300	26.99
12. דרך משולבת	ירוק ואדום לסירוגין	23,700	10.97
13. שביל הולכי רגל	ירוק כהה תחום בקו אדום	3,000	1.39
14. שטח בית קברות	ירוק עם קווים מצולבים בירוק כהה	1,159	0.54
סה"כ		216,000	100.00

תכנית הבינוי בק.מ. 1:1250 המהווה נספח מס. 1 לתכנית, הינה מנחה.

1.11 תכנית בינוי:

פרק 2 - הוראות כלליות

2.1 תנאים למתן
היתרי בניה:

פרושם כמוגדר בחוק התכנון פרק ה' ובתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרותיו) תש"ל-1970 על תיקונייהם.

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול הכנית פיתוח מפורטת הכוללת גבהים, מפלסי קומות, שבילים, גדרות, מבני עזר וכדומה.
- ב. זכויות הבניה, גובה הבנינים, קוי הבנין יהיו כמופיע בטבלה שבסעיף 4.12 להלן.
- ג. סוככים - תותר הקמת סוככים (פרגולות) מעץ, פלדה או בטון בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. שטח זה לא יחושב כחלק מזכויות הבניה.
- ד. שטחי הבניה כוללים כל בניה בתחום מעטפת הבנין (כולל מרפסות מקורות, מבני עזר וכדומה).
- ה. לא יותרו מבני עזר במבנה נפרד מהמבנה הראשי.
- ו. באזורי מגורים א', ב' החנייה תהיה בתחום המגרש, בשטח של עד 25 מ"ר. תותר חנייה מקורה בשטח של 15 מ"ר, בגובה שלא יעלה על 2.20 מ'. לא תותר בניית גג רעפים על מבנה החנייה.
- ז. תותר בנית מרתפים לצרכי מקלט תיקני, חדרי עזר וחניות בלבד. כפוף לסעיף ד' לעיל, ובתנאי שהמבנה לא יחרוג בגובהו הסופי מהוראות בענין גובה מבנים.
- ח. גגות המבנים יהיו שטוחים.
- ט. לא תותר הצבת מתקנים על הגג למעט קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר אשר יהוו חלק אינטגרלי מתכנון גג או מעקה. תכנון המסתור באישור מהנדס העיר.
- י. מעקה הגג בנוי מחומר המבנה בגובה תיקני חנייה:
- א"א. (1) החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לטבלת מאזן חנייה המפורטת בנספח התנועה, (נספח מס. 5).
- (2) תנאי למתן היתרי בניה יהווה אישור תכנית חנייה עפ"י מתחמי תכנון באישור מהנדס הועדה המקומית.
- (3) לא תותר חנייה בשטחים המוגדרים כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. בבנינים בהם הבניה בקיר משותף, יצויין בבקשה להיתר בניה, כי על הדייר הבונה ראשון להביא לידי גמר מלא של הקיר המשותף בהתאם להנחיות מהנדס העיר. לא יותרו פתיחת פתחים בקיר משותף.
- א"א. "בנית מילוי", תוספת בניה, בניה חדשה.
- (1) קו בנין מינימלי:
לחזית רחובות עפ"י הרחטות שבתשריט.
לרזית מסחרית קו בנין "0".
- (2) קו בנין מינימלי לצדדים יהיה "0" או 3 מ' על-פי הרשום בטבלת זכויות הבניה שלהלן. ניתן לפתוח פתחים בקו בנין צידי במרחק מינימלי של 3 מ'. לא יפתחו פתחים בקו בנין "0".
- (3) קו בנין מינימלי לחזית אחורית 3 מ'.
- (4) התוספות למבנים קיימים יהיו במסגרת קוי הבנין וזכויות הבניה המפורטים לעיל ובהתאם לטבלה שבסעיף 4.12 להלן.

במקום בו קיימת סתירה בין הנתונים יקבע קו הבנין לפי סדר העדיפויות שלהלן:

- קוי הבנין על-פי בנין קיים.
 - קוי הבנין המצויינים בטבלה.
 - קוי הבנין המצויינים ברוזטת הכבישים.
- (5) תוספות הבניה יספ, את הוראות התכנית לנושאי חניה, מקלט וכו'.
- (6) במגרשים קיימים בהם קיימת חריגה בקוי הבנין, תותר החריגה לגבי החלק הקיים בלבד, כל עוד שאינו מבונה מחדש.

י"ב. היתרי הבנייה לאזור האיחוד והחלוקה ינתנו על סמך תכנית מפורטת אשר תלווה בלוחות איזון והקצאה.

- 2.2 הוראות בנושא חזות הסביבה
- א. גמר קירות חוץ - חומרי גמר למבני מגורים יהיו מחומרים.
- עמידים כגון טיח קשיח, טיח אקריליק, טמבורטקסט, או ש"ע. שילוב אריחי קרמיקה, לבני סיליקט. מומלץ שימוש באבן חול מקומית.
- ב. גדרות - הגדרות והקירות המפרידים בין המגרשים יהיו מסומנים בבקשה להיתר. יותר שימוש באבן חול מקומית, לבני סיליקט או טיח קשיח. הגדר תהיה מחומר זהה לחזית הבנין בקו בנין "0". השימוש בחומר הנ"ל יהיה אחיד בכל קטע רחוב בין צומת לצומת.
- ג. במקרים כאשר קטע חזית בנוי בקו בנין "0", חזית הבנין תהיה המשכית לגדר בנויה ולשניהם ינתן אופי ארכיטקטוני דומה.

פרק 3 - הוראות ליעודי קרקע

- 3.1 רשימת תכליות מותרת באזורים לפי יעודם:
- כל קרקע או בנין באזור המסומן בתשריט של התוכנית בהתאם ליעודו, ישמש רק לשימושים המותרים באותו אזור כמפורט להלן:
- 3.2 אזור מגורים א':
- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום הוא איזור מגורים א' צמוד קרקע באיזור זה תותר הקמת מבנים עד 2 קומות במבנים חד-משפחתיים על חלקות נפרדות, או בבניה טורית. גובה סופי של גג המבנה כולל מעקה בנוי בגובה 1.1 מ' מעל מפלס הגג לא יעלה על 7.50 מ' ממפלס ± 0.00 .
- תותר בנית קומת גג בנסיגה של 4 מ' מהחזית לרחוב, בגובה מכסימלי של 2.7 מ' מעל מפלס הגג ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג. לא תהיה גישה נפרדת לעליית הגג, אלא מתוך יחידת הדיור. מפלס סופי של רצפת קומת הקרקע ± 0.00 לא יעלה על $+0.80$ מ' מעל גובה הרחוב בכניסה למגרש.
- זכויות והגבלות בניה עפ"י הטבלה בסעיף מס. 4.12 להלן.
- 3.3 אזור מגורים ב':
- השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא אזור מגורים ב'. באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים בגובה של עד 2 קומות, כשגובה הסופי של גג המבנה, כולל מעקה בנוי בגובה 1.1 מ', לא יעלה על 7.50 מ' ממפלס ± 0.00 . תותר בנית קומת גג עד גובה 2.70 מ' ובנסיגה של 4 מ' מחזית הבנין לרחוב. שטח קומת הגג לא יעלה על 50% משטח הגג, ולא יהווה יח"ד נוספת.
- לא תהיה גישה נפרדת לעליית הגג אלא מתוך יחידת הדיור. זכויות והגבלות בניה על-פי הטבלה בסעיף מס. 4.12 להלן.
- 3.4 אזור מגורים ג':
- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים ג'. באזור זה תותר הקמת מבנים בגובה של 3-4 קומות, במבנים סביב חצר פנימית על-פי נספח הבינוי המנחה. לא תותר קומת עמודים מלאה או חלקית. זכויות והגבלות בניה על-פי הטבלה בסעיף מס. 4.12 להלן.
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 באישור מהנדס העיר.
- ב. גובה בנין מקסימלי לא יעלה על 11.30 מ' ברוטו כולל מעקה תיקני.
- ג. מגרשים מספר 30,31 ו-33,34 במתחם מס. 1 מבנון מס' 1 יתוכננו ויוגשו בבקשת היתר אחת כשהחנייה בחצר משותפת לכל שני מגרשים, עפ"י סעיף 4.5 להלן.
- הביצוע במגרשים אלה, יותר בשלבים בהתאם למועדי הפינויים.
- 3.5 אזור מגורים ג' מיוחד:
- השטח הצבוע בתשריט בצבע בז' הוא אזור מגורים ג' מיוחד. באזור זה תותר הקמת מבנים בני 7, 6, 5 קומות, עפ"י דרוג כפי שנקבע בטבלה שבסעיף מס. 4.12 להלן.
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 באישור מהנדס העיר.
- ב. הבנינים יהיו צמודי קרקע כשהדירות בקומת הקרקע יקבלו שטח פרטי לגינון בתחום המגרש.

- ג. החנייה תהיה בתחום המגרש, כשהמפלס יהיה נמוך ביחס לפני הקרקע הטבעית, וכן בתחום מגרשים מס' 10 א' 9 א' 8 א' הכל עפ"י סעיף 4.5 להלן. כל אזור החנייה יהיה מגוון בתוספת עץ להצללה לכל חנייה שלישית.
- ד. הבניינים יבנו ללא קומת עמודים מפולשת וכל המסדים יהיו סגורים. גובה מסד לא יעלה על 1.00 מפני הקרקע הסופיים.

- השטח: צבוע בתשריט בצבע אפור וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים ומסחר מעורב, וחלות על שטח זה ההוראות הבאות:
- א. תנאי לקבלת היתר בניה, הכנת תכנית בנייה ופיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 באישור מהנדס העיר.
- ב. השימושים המותרים באזור זה: שרותי מסחר ומשרדים - בקומת הקרקע של המבנה. מגורים - בקומות שמעל קומת הקרקע.
- ג. הכניסות למגורים יהיו נפרדות מהכניסות לשרותי המסחר והמשרדים.
- ד. שימושי המסחר המבוקשים יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה.
- ה. כחלק מתנאי ההיתר לבקשת בניה בשטח זה, על היזם להראות דרכי גישה מסודרות לפריקה וטעינה, חניה, פינוי, אשפה וכדומה. דרכים אלה לא יפגעו באופי הבנין. תובטח גישה חפשית לקהל הרחב לפחות ב-20% מהשטח. כמו-כן, יתחייב היזם לתחזוקת הבנין וסביבתו כולל ארקדות, חצרות פנימיות וכל שטח משותף למבנה. לא יוצא היתר לפני מילוי תנאים אלה.
- ו. בתחום המגרשים יוקצה שטח של כ- 200 מ"ר להקמת "בוסתן" עם עצים בוגרים, פינות ישיבה ואלמנטי מים לרווחת הדיירים והקניינים.
- ז. מגרש מס. 1 א' המהווה שטח פרטי פתוח ישמש לצרכי חניה וגינון בלבד, לדיירי מגרש מס. 1. בנוסף לחנייה בתחום המגרש, הכל עפ"י סעיף 4.5 להלן.

3.6 אזור מגורים ומסחר מעורב:

- השטח הצבוע בתשריט באפור וצהוב לסירוגין ותחום בצבע אדום הוא אזור מגורים ומסחר מעורב עם זכות מעבר להולכי רגל. בשטח זה, יותר בנייה אשר יהווה קשר עילי או תת-קרקעי בין המבנים כאשר המעבר הציבורי ישאר פתוח למעבר הציבור.

3.7 אזור מגורים ומסחר מעורב עם זכות מעבר להולכי רגל:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום כהה תחום בקרחום כהה הוא שטח למוסד ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים למוסדות ציבוריים.

3.8 שטח למוסד ציבורי:

- א. השימושים המותרים בכל מגרש יהיו כדלקמן:

מס' מגרש	שימוש	שטח בד'
915	קופ"ח (קיים)	1.169
916	לשכת הבריאות (קיים)	0.651

3.9 שטח לבניני ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום ומותחם בקו חום כהה, הוא שטח לבנין ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים לבניני ציבור, וההוראות הבאות:

- א. תותר בניה רב-תכליתית במגרשים לשימושים ציבוריים שונים ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.
- ב. גובה בנין ציבורי לא יעלה על 3 קומות.
- ג. יש להבטיח את הקמת בניני הציבור המשרתים את אוכלוסית מתחם המגורים בד בבד עם הקמת בניני המגורים.
- ד. השימושים המותרים בכל מגרש יהיו כדלקמן:

מס' מגרש	שימוש	שטח המגרש בד'
900	גן ילדים	1.574
901	ביכ"נ (קיים)	0.375
902	ביכ"נ (קיים)	0.468
903	גן ילדים	1.239
904	ביכ"נ (קיים)	0.413
905	גן ילדים	0.700
906	עירית רמלה - מהנדס העיר	1.676
907	טיפת חלב (קיים)	0.437
908	גן ילדים (קיים)	0.962
909	מועדון (קיים)	0.998
910	גן ילדים (קיים)	0.484
911	ביכ"נ (קיים)	1.392
912	מועדון	1.183
913	גן ילדים	1.693
914	בי"ס יסודי (קיים)	9.020
		22.600
		22614

3.10 חזית מסחרית:

חזית הבנין המסומנת בתשריט בקו סגול עבה לאורך החזית היא חזית מסחרית וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי חזית מסחרית. שימוש מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בשטח של 20% משטח המגרש, בעומק מכסימלי לחנות של 8 מ'.

- א. בחזיתות המסחריות הפונות לדרכים הראשיות הבניה לאורך הרחוב בקו בנין "0", כולל ארקדה בנסיגה של 3 מ'. שטח הארקדה לא יחושב במסגרת זכויות הבניה. גובה מינימום לארקדה 4 מ'.
- ב. בקומת החנויות תותר בנית חדרון גז, אשפה, חדר מדרגות וחניה למגורים שבקומות העליונות וכן פונקציות לצרכי חניה, אשפה ותקשורת. לא תותר בנית מרתפים או מבני עזר למעט לצורך מקלט תקני.
- ג. לא יותרו שימושים בעלי אופי מזהם.

3.11 שטח פתוח ציבורי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח ציבורי, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי שטחים פתוחים ציבוריים.

- א. במבנים המיועדים להריסה בשטח זה, יותרו שיפורים סניטריים בלבד לתקופה של 5 שנים.
- ב. עם פינוי המבנים יחולו על שטח זה הוראות התכנית הנ"ל.

- ב. תותר הקמת מקלטים ציבוריים בשטחים הציבוריים
 חסמולים למגרשי המגורים המיועדים לבניית 2 קומות.
 ג. בתחום מגרשים מס. 100, 101, 108 יושם דגש על פיתוח
 "בוסתן" עם עצים בוגרים, פרגולות מבוזות, אלמנטי מים
 ופינות ישיבה עם"י תכנית פיתוח מסודרת, באישור מהנדס
 העיר, שתוכן ותבוצע ע"י יזמי המגרשים המחויים מוקדי
 מסחר ומגורים.

3.12 שטח פרטי
פתוח:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק כהיר תחום בירוק כהה, הוא שטח
 פרטי פתוח, וחלות על שטח זה ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לרמלה,
 המקומית לרמלה לגבי שטחים פרטיים פתוחים.
 בנוסף, שטח זה מיועד לצרכי חניה וגינון בלבד, ויחיה בשימוש הבעלים
 של מגרשים 9, 8, 10 עם"י הסימון בתשריט.
 היום יתחייב לבנות בשטח זה, סוללה אקוסטית מעוצבת ומגוננת עם"י
 תכנית פיתוח מסודרת, באישור מהנדס העיר, עם"י חוות דעת יועץ
 אקוסטי, ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
 לא תותר בשטח זה כל בניה, פרט לחנייה כאמור בסעיף זה.

3.13 בית קברות:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם קווים מצולבים באלכסון בצבע ירוק כהה,
 הוא שטח בית קברות קיים. השטח המיועד לשירותי קבורה כמשמעו בחוק,
 ויותרו בו כל הפעולות והשימושים הדרושים להפעלתו.

3.14 שטח שהתכנית
אינה חלה עליו:

השטחים הנמצאים בתוך גבולות התכנית ומותחמים בקו שחור עם
 ציון מספרי התכנית, הם שטחים של תכניות מסודרות אשר הוראות תכנית זו
 אינן חלות עליהם.
 יחד עם זאת הן משתלבות במערכת הדרכים שבתכנית הכללית ובאופי הכללי
 של האתר.

3.15 מבנה להריסת:

מבנה המסומן על-גבי התשריט בעיגול בצבע כתום כהה הוא מבנה המיועד
 להריסה.
 א. לא יוצא היתר בניה למגרש בטרם נחרס המבנה המיועד
 להריסה, כולל חלקי מבנה, ומבני עזר.
 ב. לא יותרו למבנה המיועד להריסה בתחום הדרכים ומגרשי
 המגורים והציבור, כל עבודות שיפוץ ותוספות בניה.
 ג. המבנים המיועדים להריסה יחרסו על-ידי בעלי המגרשים ועל
 חשבונם ויסונו לאתר פסולת מורשה באישור מהנדס העיר.

3.16 דרכים וחניה:

תוואי הדרכים, רוחבו הרחבתן יהיו כמסומן בתשריט. על אף

א. השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של
 דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
 ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול הוא שטח של דרכים קיימות
 או מאושרות.
 ג. השטחים הצבועים בתשריט בקוים בצבע ירוק ואדום לסרוגין,
 הם שטחים של דרכים משולבות למעבר רכב וחולכי רגל,
 לחניה וגינון.
 ד. השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק כהה תחום בקו אדום,
 הם מעבדים ציבוריים להולכי רגל.
 ה. השטחים המסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים באדום הם
 דרכים לביטול.

1. המבנים המיועדים להריסה המצויים על תוואי הדרכים הראשיות יפוננו בשלב הראשון לפני התחלת ביצוע התכנית.
2. פינוי המבנים להריסה המצויים על תוואי דרכים משולבות, יפוננו על פי שלבי ביצוע, לפני כל התחלת ביצוע במבנים הגובלים בדרך.
3. תכנון הנוף והפיתוח של הדרכים, השבילים להולכי רגל ושטחי הציבור יהיו בהתאם לנספח מס' 3 ובתאום עם מהנדס העיר.

3.17 עצים לשימור: עצים בוגרים בתחום התכנית והעצים המסומנים בעגול אדום בתשריט הם עצים לשימור. לא ניתן לפגוע בהם על ידי כל פעולה שהיא. עצים בוגרים לשימור המופיעים בתחום דרך, יש לשלבם בפיתוח הדרך.

פרק 4 - ביצוע התכנית

- 4.1 שילוט: לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבנין אלא בהתאם להוראות חוקי עזר והנחיות מהנדס העיר.
- 4.2 תחנת טרנספורמציה: לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עילית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יוקצה חדר מיוחד בתוך הבית או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל (באישור רשויות התכנון).
- 4.3 אנטנות טלוויזיה ורדיו: בכל בנין או קבוצת בנינים תוכן אנטנה מרכזית והכנה לכבלים אחת בלבד.
- 4.4 מקלטים: מקלט, חדר בטחון, או מרחב מוגן דירתי יתוכננו עפ"י תקנות הג"א כחלק בלתי נפרד מהמבנה.
- 4.5 חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לטבלת מאזן חנייה המפורטת בנספח התנועה (נספח מס. 5).
הערות:
- (1) פתרון הביקוש התקני לחנייה עבור קוטג'ים [redacted] יהיה בתחום המגרש, בצורת חנייה כפולה.
 - (2) פתרון הביקוש התיקני לחנייה עבור כל מגרש יהיה בתחום המגרש, במפלס הקרקע /או בחניון תת קרקעי, /או בחנייה עילית מקורה.
 - (3) פתרון חלק מהביקוש התיקני לחנייה במבנן 3, יהיה במגרש החנייה המתוכנן במגרשים א1, א10, א9, א8, השייכים למגרשי המגורים הצמודים.
 - (4) פתרון הביקוש התיקני לחנייה עבור המסחר, כולל פריקה וטעינה, יהיה בתחום המגרש.
 - (5) פתרון הביקוש התיקני לחנייה במבני מגורים קיימים ובמבני ציבור קיימים, יהיה אפשרי גם מחוץ לתחום המגרש, וייקבע בתחום חנייה ציבורית, רחובות משולבים וכדומה.
 - (6) במסגרת תכ' מפורטת לביצוע אשר תוכן ע"י היזם לכל מבן בנפרד, ימצא פתרון החנייה למבנים קיימים אשר לא עונים על תקן החנייה הנדרש, הכל עפ"י תאום ובאישור מהנדס העיר. ברחובות המשולבים יוקצו מקומות חנייה לאורחים.
- 4.6 איסור בניה מתחת לקווי חשמל: רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים כדלקמן: מתח גבוה עילי מתח נמוך תת-קרקעי בתאום חברת חשמל. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל קרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי חשמל, לבין החלק הבולט /או הקרוב ביותר של המבנה.
- | | |
|-----------------------------|--------|
| ברשת מתח נמוך | 2.0 מ' |
| בקווי מתח גבוה 22 ק"ו | 5.0 מ' |
| בקווי מתח עליון 110-150 ק"ו | 9.5 מ' |
- אין לבנות מבנים מעל כבל חשמל תת-קרקעי, ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבל חשמל תת-קרקעי, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

4.7 תשתית: בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד העבודות הכרוכות בביצוע לעיל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס העיר. כמו-כן אחראי בעל הזכויות במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן בין על קרקעי ובין תת-קרקעי לרבות קו מים, קו חשמל, קו ביוב, כבל טלפון וכיו"ב הנמצאים באותו שטח, ולצורך זה ינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי לעירייה. האמור בסעיף זה יהא תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח מקרקעין אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

- א. במגרשים המיועדים לשטח לשימוש קרקע מעורב כל מערכות התשתית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. יותר מעבר קווי שרותים ציבוריים תת-קרקעיים ומערכות התשתית-ניקוז ביוב, אספקת מים, חשמל, טלפון וכיו"ב, במגרשי המגורים ובכפוף לדרישות מהנדס העיר, כאשר פתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- ג. ביצוע התשתיות יהיה עפ"י נספח מס. 4 ובהתאם למתחמים המסומנים.

4.8 שפיכות קרקע: א. שפיכות קרקע בתחום השטחים הציבוריים, יפוננו על ידי הרשות המפתחת את עבודות הכבישים והתשתית, אל אתר פסולת מורשה באישור מהנדס העיר.

ב. עודפי עפר של עבודות פיתוח ובניה שעל פי התכנית יפוננו על ידי בעלי ההיתר ועל חשבונם אל אתר פסולת מורשה באישור מהנדס העיר.

4.9 ביצוע התכנית: מיד עם אישור תכנית זו תוכן על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם, תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי האחזקה על-ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

4.10 הפקעה: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתחומי התכנית, יופקעו על-ידי הועדה המקומית, וירשמו על-שם עיריית רמלה, בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

4.11 השבחה ופיצויים: היטל השבחה, כאמור בתוספת השלישית לחוק, או פיצויים, כאמור בפרק ט' לחוק, הנובעים משינוי ערך הקרקע בעקבות הוראות תכנית המתאר, ייקבעו על בסיס תכנית מפורטת זו, או על בסיס היתר בניה שניתן לפי סעיף 78 לחוק, או על בסיס היתר שניתן לפי תכנית מפורטת מקומית.

א. הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

ב. לא יוצא היתר לבניה במקרקעין כל עוד לא שולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנת ערבות לתשלום בהתאם לחוק.

מס. יחיד באזור מגורים	קווי בנין		מס. קומות מקסי.	זכויות בניה										מס. מגרש חדר	מס. מבון	מס. מחסם	אזור			
	אחורי	צידי		* שטח סגורים סירבי בכל הקומות						* שטח מסחר מירבי במ"ר										
				סה"כ		שטח שרות		שימוש עיקרי		סה"כ	שטח שרות	שימוש עיקרי	מס. יחיד מקסי במגרש					כיסוי קרקע מכסי כ-%	שטח מוגרש מוגרש במ"ר	
				%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר											
	3	0	ואו קוטג			130		20		110			1	60	150	2,3,5,6,15,17,19 20-25	1	1	מגורים א'	
	3	0	ואו קוטג			130		20		110			1	60	150	2-17,19-24,26-30	2		130 מ"ר ליחיד	
	3	0	ואו קוטג			130		20		110			1	60	150	30-32	1	2		
	3	0	ואו קוטג			130		20		110			1	60	150	26-27	2			
48	3	0	ואו קוטג			130		20		110			1	60	150	4-6	4			
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	4,8,9,12,14,16,18, 26,27,29, 35-37	1	1	מגורים ב'	
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	18,25	2		130 מ"ר ליחיד	
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	1-13,16-29	1	2		
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	1-25	2			
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	1-53	3			
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	7-11	4			
	3	3	2			260		40		220			2	65	200	1-2,5-7	6			
312	3	3	2			260		40		220			2	65	200	2-6,8-22,25-30	7			
	3	3	3-4			660		120		540			6	50	522	30	1	1	מגורים ג'	
	3	3	3-4			990		180		810			9	50	712	31 3x3			110 מ"ר ליחיד	
	3	3	3-4			2310		420		1890			21	50	1485	32				
	3	3	3-4			660		120		540			6	50	544	33				
	3	3	3-4			330		60		270			3	50	298	34				
	3	3	3-4			660		120		540			6	50	679	1 6x1	2			
	3	3	3-4			2310		420		1890			21	50	1532	(3) 2x3	3			
	3	3	3-4			1320		240		1080			12	50	989	4 6x4	4			
	3	3	3-4			550		100		450			5	50	497	14	1	2		
	3	3	3-4			770		140		630			7	50	486	15				
	3	3	3-4			1320		240		1080			12	50	764		3			
	3	3	3-4			990		180		810			9	50	812	1 4x1	4			
	3	3	3-4			330		60		270			3	50	605	2 8x2				
	3	3	3-4			1980		360		1620			18	50	1538	3 10x3				
	3	3	3-4			1540		280		1260			14	50	818	1 5x1	5			
	3	3	3-4			1430		260		1170			13	50	806	2 9x2				
	3	3	3-4			990		180		810			9	50	715	3 8x3	6			
	3	3	3-4			1320		240		1080			12	50	759	4 7x4				
	3	3	3-4			660		120		540			6	50	493	8				
	3	3	3-4			1320		240		1080			12	50	595	7		7		
	3	3	3-4			880		160		720			8	50	526	23				
	3	3	3-4			770		140		630			7	50	450	24				
234	3	3	3-4			1650		300		1350			15	50	949	31 4x3				
	3	3	6-7			2860		440		2420			22	50	890	5	3	1	מגורים ד'	
	3	3	5			1950		300		1650			15	50	805	6			מ"ר חד	
	3	3	5-6			3640		560		3080			28	50	1339	7			130 מ"ר ליחיד	
	3	3	5			2730		420		2310			21	50	1555	8				
	3	3	6			3120		480		2640			24	50	1586	9				
130	3	3	7			2600		400		2200			20	50	959	10				
	3	0	8+4			13300		1900		11400	950	190	760	95	50	5251	1	3	1	אזור מגורים ומסחר מעורב
	3	0	8+4			7280		1040		6240	500	100	400	52	50	1744	2			
222	3	0	8+4			10500		1500		9000	700	140	560	75	50	2792	3	5	2	140 מ"ר ליחיד
	5	3	3	100		10		90						30		900-914			שטח לבנין ציבורי	
	5	3	3	100		10		90						30		915-916			שטח למוסדות ציבור	
																100-110			שטח ציבורי פתוח	
																1A,8A-10A			שטח פרטי פתוח	
																111			שטח בית עברות	
																300-320			שבילים להולכי רגל	
																200-214			דרכים משולבות	
																401-410			דרכים ציבוריות	
946																			סה"כ	

הערות:

1. מס' יח"ד באזור מגורים ב' כולל 300 יח"ד קיימות (עפ"י תכנית לה/ 1/15/1000).
2. באזורי מגורים א' ו- ב', תותר בניית קומת גג בנסיגה של 4 מ' מהחזית לרחוב, בגובה מכסימלי של 2.70 מ' מעל מפלס ה' ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג. קומה זו לא תהווה יח"ד נוספת.
3. קו בנין "ס" -
 - א. באזור מגורים א', קו בנין "ס" בחזית לדרכים הציבוריות והמשולבות - ב- 50% מאורך חזית המגרש, יהוו קווי בנין הכרח.
 - ב. באזור מגורים ג', יותר קו בנין "ס" בחזית לדרכים הציבוריות והמשולבות בנסיגה של 2 מ' בקומת הקרקע בלבד.
4. באזור מגורים ב', במגרש קיים אשר שטחו פחות מ- 200 מ"ר, תותר בניה של 2 יח"ד בשטח שלא יעלה על 100% משטח המגרש, שה"כ בניה (שטח עיקרי + שטח שרות).

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' חשמונאים 113
תל-אביב

14 אוקט' 1996

חתימת בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז
דרך פתח תקווה 88, תל-אביב

חתימת יוזם התכנית:
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' חשמונאים 113
תל-אביב

3.11.96
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז
רח' חשמונאים 113, תל-אביב

חתימת המתכנן:

רחמימוב, אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב נכון 21, ימין משה
ירושלים 94113, טלפון 232682 02

אריה רחמימוב
אדריכלים ומתכנני ערים
רח' נכון 21, ימין משה, ירושלים

9.11.96