

4010233

רמלה הועדה לתכנון ולבניה

תכנית מפורטת מע' לה/מק/17/160

עפ"י הוראות פרק ג' לחוק תכנון והבניה תשכ"ה 1965 (להלן "הפרק")

שינוי לתכנית מתאר מס' לה 160

מסמך א

1. תאור המקום : מחוז : המרכז

נפה: רמלה

עיר: רמלה

גוש/ים: 4348

חלקה: 104

מקום: רחוב פינקס, רחוב מס' 315

2. מסמכים התכנית - א. 2 דפי הוראות.

ב. 2 התשריט.

התשריט המצורף לתכנית זו הערוך בק.מ. 1:250 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הנוגעים ולתשריט גם יחד.

ג. 2 תכנית בינוי.

תכנית הבינוי המוצעת המהווה נספח לתכנית זו ערוכה בק.מ. 1:250 למתחם של 3600 מ"ר היא מהווה מסמך מנחה את עקרונות התכנית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר תכנית בניה בשינויים לא מהותיים ובתנאי שלא תיפגע המגמה הכללית של הבינוי.

ד. 2 נספח תכנית חניה וטבלת מאזן חניה.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
 אישור תכנית מס' לה/מק/17/160
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
 בשיבה מס' 96005 ביום 7.08.95
 מנהל העיר
 יו"ר הועדה

3. גבול התכנית : תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט
והתכולה : החלוקה לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

4. שטח התכנית : 590 מ"ר

5. בעל הקרקע : אבו טביך

6. יוזם התכנית : ברקאי

7. עורכי התכנית : רחל מייטליס מהנדסת.

8. מטרת התכנית : א. קביעת שטח מינימלי למיגרש 104 : 590 מ"ר
במקום 2500 מ"ר לאיזור מגורים מיוחד.

ב . קביעת קווי בנין צד ואחוריים.

ג . קביעת מס' דירות

ד . קביעת מס' קומות

ה . קביעת שטח בניה.

ו . קביעת גובה הבנין.

ז . צרופו לדרך חלק מהמגרש שליד הדרך

יא . יחס לתכניות
אחרות בתוקף:

התכנית מהווה שינוי לתכנית
אולם באם הוראות תכנית זו סותרות מחייבות
הוראת התכנית.

תותר בניית מרתף לחניה כשטח שרות :

מרתפים

1. שטח המרתף לא יחרוג מקווי הבניה.
2. שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה העיקריים.
3. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הכבישים הסמוכים.

יא . יחס לתכניות
אחרות בתוקף:

התכנית מהווה שינוי לתכנית
אולם באם הוראות תכנית זו סותרות מחייבות
הוראת התכנית.

לוח זכויות והוראות בניה:

זכויות בניה									
אחורי	צד	קו בנין	גובה (מ')	מס' קומות	ס"הכ (על קרקעי)		תת קרקעי		על הקרקע
					שרות	עיקרי	שרות	שרות	עיקרי
אחורי	צד			5 קומות מעל קומה מפולשת +קומת חדרים על הגג	49 (ראה פרוט)	158	31.6%	6.5%	31.6%
	4.0 מ	4.0 מ	21.5						

לוח זכויות והוראות בניה: (המשך)

פרוט שטח שרות

חדר מדרגות 25 מ"ר לקומה

מרחב מוגן דירתי 7.5 מ"ר לכל דירה

מרפסת שירות 2 מ"ר לדירה

קומת קרקע: לובי כניסה חדר עגלות חדר אשפה

מחסן ס"הכ 65 מ"ר

שטח שירות על הגג (חדר מעלית לחדר על

הגג) 20 מ"ר

זכויות בניה	
מספר דירות	שטח ממוצע של הדירות
10	93 מ"ר

ייעוד האזור	שטח התכנית	גודל מיגרש מינימלי	מס' מבנים במגרש	תכסית (כולל שטחי שרות) %
מגורים מיוחד	590 מ"ר	590 מ"ר	1	39.0

מרתפים

תותר בנית מרתף לחניה כשטח שרות :

1. שטח המרתף לא יחרוג מקווי הבניה.
2. שטח המרתף לא יובא במנין אחוזי הבניה העיקריים.
3. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
4. מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הכבישים הסמוכים.

יא . יחס לתכניות
אחרות בתוקף:

התכנית מהווה שינוי לתכנית
אולם באם הוראות תכנית זו סותרות מחייבות
הוראת התכנית.

הערה: ניתן להעביר זכויות בניה מקומה אחת לאחרת במסגרת הכללית של זכויות הבניה ובתנאי שלא עוברים את תכנית הקרקע המקסימלי.

10. הוראות התכנית:

חומרי גמר: גמר ציפוי פסיפסת קרמיקה או לוחות אבן מנוסרת על כל מעטפת הבנין בתאום עם מהנדס העיר.

חניה: על פי תקן החניה מקומות החניה תהינה כפי שהן מעוגנות תכנית הבינוי שתהיה מחייבת הגישה המוטורית תתאפשר דרך רח' אוסשקין. לחילופין חניה במרתף.

פתוח: לא ניתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח. תכנית הפיתוח תכלול: פיתרון החניה ביוב ניקוז אינסטלציה סניטרית מים תאורה גדרות קירות תומכים סדור אשפה מתקני לאספקת גז שבילים ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה טופוגרפית.

תאום חזיתות המבנה ותכנון פנים הדירות לאישור מהנדס הועדה

תכנית בקשה להיתר בניה תכלול פיתרון למיקום ומיסתור למזגנים כמו כן פיתרון ארכיטקטוני למיסתורי כביסה כל זאות כפוף לאישור מהנדס העיר.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים הציבוריים שבמיסגרת התכנית יופקעו וירשמו ע"י הועדה המקומית.

היטל השבחה: היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הרשות המקומית.

שלבי בצוע: ביצוע התכנית 3 שנים מיום אישור התכנית.

בעל הקרקע

י. ז. א. התכנית

מחבר התכנית

תאריך: