

4-10347

(M)

משרד הפנים
מנהל מחוז המרכז - רמלה
1-12-1991
נתקבל
ד"ר גוט

לה/במ/1000/17-1-א'
- 1 -

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

הועדה לבניה למגורים על פי חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן - 1990

תכנון מס' לה/במ/1000/17-1-א'

שינוי לתכניות מתאר ומפורטות מס' לה/1000, לה/17/1000 ו-לה/112

- 1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס' לה/במ/1000/17-1-א' המהווה שינוי לתכניות מס' לה/1000, לה/17/1000, לה/1000/17-1-א' ו-ת.מ. לה/112 שבתוקף.
- 2. התשריט : התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
- 3. שטח התכנית : 188.276 דונם.
- 4. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה. רחובות גובלים: ממזרח - כביש רמלה - ת"א, מדרום - רח' משה דיין, מצפון - מסילת הרכבת.
- 5. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.

- 6. נושאים וחלקות : נוש - 4349
חלקות - 20; 19; 18
חלקי חלקות - 22; 21; 17; 15; 14; 7
254; 203

חוק הליכי תכנון וגינת (הוראת שעה) התש"ן 1990
מנהל מחוז המרכז - רמלה
מנהל מחוז המרכז

- 7. יוזם התכנית : הפרדס הזעיר (שותפות דשומה) הועדה לבניה למגורים (לה/במ/1000/17-1-א')
- 8. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
- 9. עורך התכנית : פרחי אדריכלים יבש

- 10. סממני התכנית : א. תשריט ערוך על דקת מפה סדר-גורפת. משרד הפנים, רמלה.
ב. תכנית בניה באקסון ומטריה.
ג. תקנות התכנון.

(מסמך מס' 107)

אורקה פאר
מס' אדריכלי מחוז

11. מטרת התכנית : א. לשפר את תכנון השכונה.
ב. קביעת מספר יחידות הדיור ושטחן.
ג. קביעת חלוקה למגרשים, מספר יח"ד ושטחי הבניה בתחום התכנית.
ד. קביעת קווי בנין כמופיע בתשריט.
ה. ביטול דרכים מאושרות וקביעת דרכים חדשות ודרכים משולבות.
ו. קביעת שטח ציבורי פתוח.
ז. קביעת שטחים לבניני ציבור.
ח. ואלה התכניות והשמושים המותרים באזורים השונים:
(1) אזור מגורים א' - למגורים צמודי קרקע.
(2) אזור מגורים מיוחד - למגורים.
(3) אזור לשטח לבנין ציבורי.
(4) אזור לשטח ציבורי פתוח.
(5) חזית מסחרית.
ט. מגרשים לאחוד וחלוקה כמסומן בתשריט המצורף.
12. שנוי התכנית הראשית : התכנית הראשית תשונה ע"י:
א. שנוי בחלוקת וקביעת המגרשים ושטחם.
ב. שינוי במספר יחידות הדיור ושטחן.
ג. שינוי בדרכים וקביעת דרכים משולבות.
ד. קביעת תקנות בינוי לגבי השטח הכלול בתכנית.
13. הבינוי : הבינוי בשטח התכנית יהיה עפ"י תכנית הבינוי המצורפת לתשריט. הועדה המקומית רשאית לאשר שנויים לבינוי בתנאי שתשמר מגמת הבינוי לפי התשריט.
14. תקנות בניה : א. צפיפות : מספר יחידות הדיור בתחום התכנית יהיה: 301 יח"ד צמודות קרקע + 156 יח"ד בבניה רוויה, כמפורט בטבלה בפסקה ה' להלן.
ב. גובה : גובה הבנינים יהיה:
(1) 2 קומות באזור א'.
(2) עד 7 קומות מעל קומה מסחרית באזור מגורים מיוחד.
ג. קווי בניה : קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובטבלת שטחי הבניה.
ד. הוראות ושטחי בניה :
(1) שטחי הבניה ומספר יח"ד באזורים השונים יהיו כמפורט בטבלה בפסקה ה' להלן.
(2) תותר בנית חדרי יציאה לגג באזור מגורים מיוחד בשטח של עד 23 מ"ר לכל יח"ד.
(3) באזור מגורים א' תותר בנית עלית גג בחלל גג הרעפים בשטח של עד 23 מ"ר.
(4) באזור מגורים א' תותר בנית מרתף כהגדרתו בחוק, בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד. לא תותר בכניסה נפרדת למרתף אלא מתוך יחידת הדיור.
(5) באזור מגורים מיוחד יותרו בנית מחסנים למחסנים יבשים בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור המחסנים יהיו בקומת מרתף או בקומת קרקע ויוצמדו ליחידות הדיור.
(6) תותר בנית סככה לחניה בגובה 2.20 מ' בקו בנין "0" לחזית ולצד. פתיחת השערים - פנימה.

- (7) האמור בסעיפים 2;3;4;5;6 וכן מרפסות לא מקורות, מקלטים, חדרי מדרגות, מבואות, שרותי בנין משותפים (אשפה, גז וכיוצ"ב). ומרחבים מוגנים מוגנים לא יכללו במנין שטחי הבניה המותרים כמפורט בטבלה בפסקה ה' להלן, או במנין מס' הקומות המותר.
- (8) באזור מגורים מיוחד תותר הקמת בריכת שחיה משותפת לכלל דיירי הבית המשותף במסגרת הבנין.

ה. טבלת שטחי הבניה ומספר יח"ד המותרים:

לה/במ/1000/17-10

- 4 -

ד. אדלר
אילן זאליץ

מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	קונון		גובה הבנין בקומות	גובה הבנין במ"ר	שטח בנייה במ"ר	קונון	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
				למחזור	לחזית								
מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	לצד	לחזית	גובה הבנין בקומות	גובה הבנין במ"ר	שטח בנייה במ"ר	קונון	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
2	2	2	2	2.75	5	2 קומות	10 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	150 מ"ר/יח"ד*	2 קומות	131	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
3	3	3	3	2.75	5	2 קומות	10 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	150 מ"ר/יח"ד*	2 קומות	6	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
4	4	4	4	2.75	5	2 קומות	10 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	150 מ"ר/יח"ד*	2 קומות	4	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
5	5	5	5	2.75	5	2 קומות	10 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	150 מ"ר/יח"ד*	2 קומות	1	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
6	6	6	6	4.00	5	7 קומות	27 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	100 בממוצע + 900 מ"ר מסחר	7 קומות	1	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
7	7	7	7	4.00	5	7 קומות	27 מ' מעל פני מפלס הכניסה הקובעת	100 בממוצע + 900 מ"ר מסחר	7 קומות	1	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש
8	8	8	8	4.00	5	3 קומות	12 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת	40% בקומה ו-90% בסה"כ	3 קומות	/	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש	מס' יחיד למגרש

כל בניה מסורה למעט מגרשים ומתנני משחק; סנדרשטאות; מכון שטייבה; חזרי טרנספורמציה;

* במגרשים ששטחם עד 580 מ"ר ניתן יהיה לבנות עד 150 מ"ר ליח"ד.
** במגרשים ששטחם מעל 580 מ"ר ניתן יהיה לבנות עד 180 מ"ר ליח"ד.
(מסמך מס' 109) (# 109)

22. אחוד וחלוקה : בתחום חלקות 17, 18, וחלק מחלקות 15, 19, ו-21 (מסומן בקו כחול מרוסק בתשריט) אשר הינם בבעלות פרטית - תוכן תכנית לאחוד וחלוקה חדשה.

23. שלבי ביצוע התכנית : התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו. כשלבי ביצוע יחשבו התנאים הבאים:
1. הגשת תכנית מפורטת תוך חצי שנה לשטח המיועד לאחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
2. ביצוע 80% מעבודות התשתית בתחום התכנית.
3. בניית 50% מהשלדים.
4. על בסיס הדרך האלטרנטיבית ניתן יהיה לאכלס עד 150 יח"ד צמודי קרקע בלבד מעבר לזה רק לאחר ביצוע 100% מהתשתיות.

24. אין להקים בתחום ה - 50 מ' ממסילת הברזל שום מבנה קשיח, כמו קיר אקוסטי, תחנת מיתוג לחשמל, אנדרטות וכו'.

ח ת י ס ו ת :

"הפרדס הזעיר"
שוחמת לעיריית פרדסים
מעלים וגידולי שדה

חתימת יוזמי התכנית :

הן עלו להנמיכה של רובית למעלה בתנאי שיש תחום פתוחות עם ר ילוח ותכנית מפורטת.
תוכנית זו לכל יחיד המיועד להגשת תכנית מפורטת תוך חצי שנה לשטח המיועד לאחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
הגשת תכנית מפורטת תוך חצי שנה לשטח המיועד לאחוד וחלוקה עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.
ביצוע 80% מעבודות התשתית בתחום התכנית.
בניית 50% מהשלדים.
על בסיס הדרך האלטרנטיבית ניתן יהיה לאכלס עד 150 יח"ד צמודי קרקע בלבד מעבר לזה רק לאחר ביצוע 100% מהתשתיות.

חתימת בעלי הקרקע :

פרחן אדריכלים בע"מ
רח' אום תלם 64515
טל. 2477777 - 239797

חתימת עורך התכנית :

10 דצ' 1991

ת א ר י ך : 30.10.1991

אדריכל פרחן
ס. אדריכל מחזור