

1000

קטן

מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מתאר, מפורטת מס' לה/במ/172 - "שכונת השופטים צפון"
עפ"י חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990

שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' לה/171, תכנית לה/240, תכנית מתאר לה/1000 ותכנית לה/100.

תוכן

1. זיהוי ופרטים

- 1.1 שם התכנית
- 1.2 מסמכי התכנית
- 1.3 תחולת התכנית
- 1.4 שטח התכנית
- 1.5 בעל הקרקע
- 1.6 עורך התכנית
- 1.7 יזם התכנית

2. מטרת התכנית

3. הוראות התכנית

- 3.1 איזור מגורים ג'.
- 3.2 איזור מגורים ג2 עם חזית מסחרית.
- 3.3 איזור למוסדות ציבור.
- 3.4 שטח ציבורי פתוח.
- 3.5 איזור למגרשים מיוחדים.
- 3.6 שטח לבתי קברות.
- 3.7 שטח למסילת ברזל.
- 3.8 שטח לפעילות ספורט.

4. הוראות כלליות

- 4.1 בניינים לשימור.
- 4.2 דרכים וחניה.
- 4.3 הריסות ופינויים.
- 4.4 קיר אקוסטי ומטרדי רעש.
- 4.5 שלבי בצוע.

5. יחס לתוכניות אחרות

6. חתימות

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור הבניה מס. 172/במ/171
 הועדה לבניה למגורים (מס. 171)
 החליטה ביום 11.4.91 לאשר את התכנית.
 מנהל מנהל התכנון
 יושב ראש הוועדה

הוועדה מתכנתת את התכנית, בתנאי שזו תהיה...
 חתימתו הינה לצדדי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כ...
 זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כ...
 עוד לא הוקמה השטח ונדרש עמנו הסכם מתאים בנינו וא...
 חתימתנו זו באה בטובתו הסכמות כל בעל זכות בשטח הנדו...
 ואז כל דעות מוסכמות. לפי כל חזונה תפסי כל דין.
 למען הסדר הטוב מוצהר בזה כי אם נעשה או תעשה על ידי...
 המוסד בנין הריסות הכלול בהכרזה, אין בחתימתנו על התכנית...
 הכרה או תמיכה בקיום הסכם כאמור והוא נחתם על זמיתנו...
 לבטלו בגלל הכרזה זו על שדמש כאמור על מי וכמוהו כלשהו...
 נשואה, ואז על כל זכות נחיתה העומדת לנו חסות הסכם...
 כאמור וזאת כל דין שכן החתימתנו נעשה 11.4.91 מתוך...
 משרד הפנים
 תאריך: 11.4.91
 מנהל מנהל התכנון

זיהוי ופרטים

.1

שם התכנית: 1.1

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מפורטת מס' לה/במ/172 - שינוי מס' 1 לשנת 1991 לתכנית מפורטת מס' לה/171, תכנית לה/240, תכנית מתאר לה/1000 ותכנית לה/100. התכנית תשמש כמתארית ומפורטת בשטחי מינהל מקרקעי ישראל, וביחס לשטחים בבעלות אחרת תשמש כתוכנית מתאר בלבד ותהיה כפופה להכנת תוכנית מפורטת ביחס לתוכנית לחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים.

מסמכי התכנית: 1.2

התכנית כוללת:

- א. תקנון ובו דפי הוראות בכתב (להלן "התקנות")
- ב. תשריט צבוע בקנ"מ 1:1250 כולל טבלאות שטחים ויחידות דיור (להלן "התשריט").
- ג. נספחי תחבורה שהוכנו ע"י אר-דן מהנדסים יועצים בקנ"מ 1:1250.
- ד. נספח אקוסטי שהוכן ע"י תו"פ יועצים בע"מ (ד"ר א. ארנון) "TOP3656" מתאריך 16.12.91.

תחולת התכנית 1.3

- א. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול בתשריט.
- ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

גוש: 4430 בשלמותו

גוש: 4345

חלקות: 8, 12, 13, 14

חלקי חלקות: 5-7, 9-11, 15, 20, 22

גוש: 4346

חלקות: 12, 14-24, 290-327, 334-335

חלקי חלקות: 10, 329, 333, 910

גוש: 4347

חלקות: 22

חלקי חלקות: 7, 29, 30, 32, 38

גוש: 4431

חלקות: 81/1, 81/2, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

גוש: 4432

חלקות: 41, 42, 46, 67, 82/1, 85, 87-136

חלקי חלקות: 1-23, 24-38

חלקי חלקות: 48, 59, 80, 137, 138

1992' 990 - 1

4442	גוש:	
	חלקות:	
	חלקי חלקות:	11, 2, 1.
346.0 דונם.	<u>שטח התכנית:</u>	1.4
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.	<u>בעל הקרקע:</u>	1.5
"ארכיטקטורה" - ש. גרוברמן ר. גיל ג. חלמיש-עמית	<u>עורך התכנית:</u>	1.6
עיריית רמלה ו"לורס" - החברה לפיתוח לוד רמלה.	<u>יוזם התכנית:</u>	1.7

2. מטרת התכנית

1. התווית רשת דרכים והגדרת אופי השימוש בה, כמסומן בתשריט.
 2. קביעת איזורי מגורים, תכליות והוראות בניה והתווית מגרשים למגורים.
 3. הקצאת מגרשים למבני ציבור וש.צ.פ. ומגרשים מיוחדים והוראות הבניה בהם.
 4. קביעת הזיתות מסחריות ויחידות מסחריות והגדרת סוג השימוש ואופיו.
 5. קביעת הנחיות עיצוביות ואחרות ותנאים להיתרי בניה.
 6. קביעת תחומי הוראות שימור ומבנים לשימור ותנאים להיתרי בניה בהם.
- וכל זאת על מנת:
- א. לשפר את איכות המגורים ורווחתם, ע"י קביעת מספר מירבי של יחידות דיור וגדלן, מתן אפשרות להרחבת יחידות ותוספת יחידות חדשות.
 - ב. לחזק את רמת השירותים ותנאי המחיה ע"י שיפור התשתית הציבורית ומוסדות הציבור.
 - ג. לעודד את שיפוץ ושיקום המבנים, החצרות והשטחים הציבוריים תוך שימור אופיים העירוני ו"האווירה האדריכלית הרמלאית" המיוחדת הקימת בחלקים אלה של העיר.
 - ד. עידוד בניה חדשה "בנית-מילוי" (IN-FILL) גם היא תוך שימור "האווירה האדריכלית הרמלאית" המיוחדת.

מ. אדריכלי תכנון

1 - ספט' 1992

הוראות התכנית

3.

3.1 איזור מגורים ג' צבוע בתשריט בצהוב, ברקמה אלכסונית ב°45.

3.1.1 התכליות המותרות

שימוש למגורים.

3.1.2 אחוזי בניה

א. %הבניה הכללי יהיה 148% משטח מגרש נטו. כולל חדר על הגג (פנטהאוז).

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 70% משטח המגרש כולל כל השטחים המקורים ומבני העזר.

3.1.3 גובה הבנין ואופיו

א. גובה בנין מכסימלי יהיה 11.30 מ' ברוטו + 2.70 מ' ברוטו, גובהו של החדר על הגג. דהיינו, גובה בנין מכסימלי 14.00 מ'. גובה מעקה הגג לא יעלה על 1.30 מ', מעל הגבהים האמורים.

ב. הבניה תהיה בניה עם גגות שטוחים. לא תותר בנית גגות רעפים.

ג. בנית החדר על הגג השטוח תהיה בנסיגה של לפחות 4.0 מ' מהקיר החיצוני של הקומה שמתחתיו לכיוון הרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות. גם גג החדר הנ"ל יהיה שטוח.

3.1.4 קווי בניה

א. קווי הבניה המינימליים לחזית הרחוב יהיה "0" ב-2 הקומות הראשונות (עד +5.65). בניה זאת תהיה לכל היותר באורך של חצי מאורך החזית הקדמית של החלקה ומעליה קו בנין של 4 מ' (עד +11.30).

ב. קו בנין מינימלי לצדדים יהיה 0 מ'. ניתן לפתוח פתחים בקיר בקו בנין צדדים במרחק מינימלי של 3 מ' מקו מגרש "0". לא יפתחו פתחים בקו בנין צדדי 0.

ג. קווי הבניה המינימליים לאחור יהיו 4 מ'.

ד. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי הבניה המותרים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת % הבניה

1 - פג"מ 1992

3.1.7 הסדרי חניה

- א. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה המופיע בתקנות התכנון והבניה 1983.
- ב. מספר מקומות החניה יותקנו עפ"י התקן המחייב בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ג. כללית
כל בעל מגרש המבקש היתר בניה לבניה חדשה או תוספת בניה יהיה חייב לפתור את נושא החניה על מגרשו, כאמור בסעיף א'.
- ד. כמו כן יהיה חייב בעל מגרש לתאם את "פשפש" הכניסה לחניה כמצויין בסעיף 3.1.4 סעיף ז' עם מהנדס העיר לפני הגשת בקשה להיתר בניה.
- ה. על אף האמור לעיל רשאית הוועדה המקומית להיתר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש או באמצעים אחרים שיהיו תקפים בעת הגשת הבקשה להיתר, אם נוכחה כי התקנת מקומות החניה בתוך המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות או אחרות.

3.2 איזור מגורים ג2 עם חזית מסחרית צבוע בתשריט בצהוב ברקמה שתי וערב ב-45° + קו סגול בחזית.

3.2.1 התכליות המותרות

שמוש למגורים מעל קומת חנויות.

3.2.2 אחוז הבניה

148% למגורים סה"כ + 15% חנויות.

3.2.3 גובה הבנין

4 קומות + חדר על הגג מעל חנויות.

3.2.4 קווי בנין

- צדדי: 0
- אחורי: 4
- קדמי: 0

3.2.5 מרתפים, קומה מפולשת ומבני עזר.

- א. דומה לסעיף 3.1.5 א' ו-ב' באזור מגורים ג2 וכפוף לגובה הבנין בסעיף 3.2.3.
- ב. בקומת החנויות תותר בניית חדרון גז, אשפה, חדר מדרגות וחניה למגורים + פונקציות דוגמות לשירות החנויות.

משרד הפנים
הרשמת תכנון ובניה
מחוז חיפה
ת.ד. 1000
חיפה
1992

המותרים אם שוכנעה כי החריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.

ה. "בבנית-מילוי" (IN-FILL) חדשה וגם בתוספות בניה באזורים מבונים קיימים אשר סומנו "בקווי-אפס" לצד, תותר בניה חדשה רק בקו המגרש או בנסיגה חלקית מתואמת עפ"י תכנית בינוי מפורטת מאושרת ע"י הועדה המקומית.

ו. במגרשים אשר סומן בהם בתשריט קו בנין אחורי החורג מ-4 מ' (כמפורט בסעיף ב' דלעיל) תותר בניה חדשה בתחום החריגה בתיאום ובהסכמת בעל המגרש הגובל.

ז. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל הועדה המקומית רשאית:

- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב עפ"י הוראת תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- לקבוע את מיקום "פשפשי" הכניסה בקירות הגדרות בקו בנין קדמי "0" הן להולכי רגל והן למכוניות וכן את רוחבם, גובהם ואופיים של פתחים אלו לפי הנחיות נספחי תכנית זו והנחיות מהנדס העיר.

3.1.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת, מבני עזר

א. תותר בנית מרתפים ובהם יותר השימוש רק לצרכי מקלטים ומבני עזר בשטח כולל של עד 5%, לא כולל המקלט, משטח המגרש נטו ובכפוף לתנאים הבאים:

- הבנין לא יחרוג בגובהו הסופי מהוראות סעיפים 3.1.3 א', ב', ג' ו-3.1.4 לענין קווי בנין וגובה הבנין.

- הועדה המקומית נוכחה כי הקמת מבני העזר אינה פוגעת באופי הסביבה, בחלל העירוני ובחזיתות המבנה.

ב. לא תותר בנית קומת עמודים מפולשת.

3.1.6 שטחי רצפות ומספר יחידות הדירור

א. שטח דירה ממוצעת למגרש יהיה 93 מ"ר נטו. אינו אחר בשטח התכנית כל חלומה. גובה המרתף יוגדר על פי תכנית המגרש.

ב. מספר יחידות הדירור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש כל דיון הועדה המקומית כשאין בהם המגבלות האחרות העומדת לנו מכח הסכם או גבוהה מ-0.6. מספר יחידות הדירור יוגדר על פי שטח התוכנית נוסף על שטח המגרש.

מינהל מסלול
מסלול מסלול
מסלול מסלול

1990 1992

3.2.6 מס' יחידות הדיור

בדומה לאזור מגורים ג'.
+ חנויות בעומק מכסימלי של 8 מ'.

3.2.7 חזית מסחרית

במקומות המסומנים כחזית מסחרית, ובקומת הקרקע בלבד, הועדה המקומית רשאית להתיר שימושי מסחר קמעונאי לצריכה ביתית, בתי אוכל ומסחר קמעונאי במוצרים המיוצרים בשטח העסק כמלאכה זעירה ומעשה אמנות, וכן שירותים אישיים וזאת אם הועדה המקומית שוכנעה, כי השמוש המוצע משתלב באופי האזורי ואין בו מטרד לדיירי הסביבה באופן השימוש ובאופן פעולתו.

3.2.8 הסדרי חניה

א. בדומה לדרישות בסעיף 3.1.7 כולל דרישות החניה למסחרי (חנויות).

ב. בבניינים חדשים בעלי חזית מסחרית יותקנו מקומות חניה לרבות חניה תפעולית עפ"י התקן התקף בעת הכנת תכנית בינוי ועיצוב או בקשה להיתר למגרש.

ג. בבניינים קיימים בעלי חזות מסחרית, הועדה המקומית רשאית להתיר התקנת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש שיהיו תקפים באותה עת, עם נוכחה כי התקנת מקומות חניה עפ"י התקן אינה אפשרית מסיבות תכנוניות, אדריכליות או אחרות.

3.3 איזור למוסדות ציבור צבוע בתשריט בחום ברקמת קו מלא וקו מקווקו לסירוגין ב-45°. היתרי בניה ינתנו בכפוף להוראות למיגון אקוסטי (סעיף 4.4).

3.3.1 התכליות המותרות

התכליות במגרשים הצבוריים יקבעו ע"י הועדה המקומית, ובלבד שיהיו למטרות חינוך, רווחה, בריאות, דת וכן מוסדות מינהל עירוניים וקהילתיים.

3.3.2 אחוזי בניה

א. אחוזי הבניה לא יעלו על 100% משטח המגרש נטו.

ב. תכסית המגרש לא תעלה על 60% משטח המגרש נטו כולל כל השטחים המקוריים ומבני העזר.

ג. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר תוספת אחוזים עד 130% באם נתמלאו התנאים הבאים:

- הועדה המקומית שוכנעה כי אין בחריגה המוצעת משום פגיעה באופי השכונה והחלל הציבורי, ובאיכויות הארכיטקטוניות שלו, ואין בה משום פגיעה ברווחת תושבי המבנים הסמוכים.

3.3.3 גובה הבנין ואופיו

- א. גובה בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 11.30 מ' + מעקה גג שלא יעלה על 1.30 מ' מעל הגובה האמור.
- ב. על אף האמור לעיל תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה בגובה המבנה, במסגרת אחוזי הבניה המותרים, בכניינים קיימים בלבד או בתוספות להם, ועד לגובה המבנה הקיים עם שוכנעה הועדה כי החריגה המוצעת אינה פוגעת באופי הסביבה ובחלל הציבורי, אינה פוגעת ברווחת התושבים של המגרשים הסמוכים, וכי היא הכרחית לתפקודו היעיל של המבנה.
- ג. קומת הקרקע, לפחות, תצופה באבן קרטונית לבנה מעובדת בפינות הבנין וסביב הפתחים באופן מקצועי "ובסגנון רמלאי" כדוגמת חזית האבן המסומנת בתשריט.

3.3.4 קווי בנין

- א. קווי הבנין לחזית יהיו כמסומן בתשריט או קווי "בנין 0" אם לא סומנו בתשריט.
- ב. קווי הבנין לצד ולאחור יהיו כמסומן בתשריט, או 4 מ' לפחות אם לא סומנו בתשריט.
- ג. קווי בנין לעבר שטח ציבורי פתוח יהיה "0". יותרו פתחים וחלונות בחזית הפונה לש.צ.פ.
- ד. קווי בנין למגרשים שכנים המיועדים למבני ציבור יוכלו להיות קטנים מן האמור בסעיף קטן ב' דלעיל, ועד לקו "בנין-0", בכפוף להוראות תכנית בינוי ופיתוח שתעשה למגרש, ולמגרשים השכנים יחד.
- ה. על אף האמור לעיל, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקומית מקווי בנין האמורים, במסגרת אחוזי הבנין המותרים. עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר, אם שוכנע שהחריגה המוצעת מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים.
- ו. כדי לשמר את אופי החלל העירוני ולהבטיח את תפקודו היעיל, הועדה המקומית רשאית:
- לקבוע את קו הבנין לרחוב בקו בנין מחייב.

ועדה מקומית
לדרכי תחבורה

1 - 1992

- להתנות הבניה בבנית גדר בקו המגרש לרחוב על פי הוראות תכנית זו ונספחיה או הוראות מהנדס העיר.

- להתנות הבניה בהתחייבות פיתוח שטח הציבור הגובלים אם חזית הבנין, כולם או חלקם ומתן זיקת הנאה למעבר הציבור בו.

3.3.5 מרתפים, קומת עמודים מפולשת

- א. בקומת מרתף תותר הקמת מקלט ומבנה עזר בשטח של 5% (למבנה העזר בלבד) משטח המגרש.
- ב. לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת.

3.3.6 הסדרי חניה

- א. מספר מקומות החניה יותקנו עפ"י התקן המחייב בעת הגשת הבקשה להיתר.
- ב. כללית: יש לפתור את נושא החניה כאמור בסעיף א' על המגרש עליו מבקשים לקבל היתר בניה.
- ג. במגרשים באיזורי שימור הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מקומות חניה מחוץ לשטח המגרש, אם נוכחה כי התקנת מקומות חניה בתחום המגרש אינה אפשרית מסיבות תכנוניות אדריכליות ואחרות.

3.4 שטח ציבורי פתוח מסומן בתשריט בצבע ירוק ברקמה נקודתית.

3.4.1 התכליות המותרות

בשטחים הציבוריים הפתוחים יותרו שימוש לצרכי נופש וספורט וכן מתקנים התואמים את הפונקציות הנ"ל.

לא תותר הקמת מבנים לשימוש מסחרי.

3.5 איזור למגרשים מיוחדים: צבוע בתשריט בחום ברקמת "X".

מגרשים לכנסיות, כל בינוי חדש במגרשים אלה יהיה לפי תכנית בינוי באישור הועדה המחוזית.

3.6 שטח לבתי קברות: צבוע בתשריט בירוק ברקמת "X".

כל שינוי או בניה חדשה בשטחים אלה יהיה לפי תכנית מאושר בועדה המחוזית.

3.7 שטח למסילת ברזל: צבוע בתשריט ברקמת ניקוד שחור.

שטח זה מיועד אך ורק לנסיעת רכבות כל חציה של שטח זה מוטורית או רגלית יהיה בתיאום ובאישור רכבת ישראל.

3.8 שטח לפעילות ספורט: צבוע בתשריט בירוק ברקמת קו מרוסק אופקי.

זרייה פתח
ט. אדריכל מחוז

1 - פג"ט 1992

3.8.1 בשטחים אלה יותר שימושי לפעילות ספורטיבית, וכן הקמת מבנים ומתקנים שיאפשרו פעילות ספורטיבית זו. לא תותר הקמת מבנים שלא לשימושים הנ"ל.

3.8.2 אחוזי בניה:

תותר הקמת מבנים בשטח של 10% משטח המגרש נטו.

3.8.3 גובה הבנין:

גובה הבניינים לא יעלה על 6 מ'.

3.8.4 הסדרי חניה:

שטחי החניה וצרכי הגישה עליהם תוכננו באופן שישתלבו באופיו האדיכלי של האתר. מס' מקומות החניה יהיה עפ"י התקן התקף בעת הכנת תכניות הבינוי או בקשה להיתר בניה.

הוראות כלליות

.4

בניינים לשימור:

4.1

המבנים המסומנים בעיגול אדום ומצויינים באות ש בצבע אדום הינם מבנים הראויים לשימור.

מינימום הכרחי לשימור תהיינה החזיתות לכיוון הכביש. על מבקש ההיתר להוכיח למהנדס העיר או לכל מי שהוסמך לכך שהשינויים או תוספות הבניה לנ"ל משתלבים בסגנונם האדריכלי ל"בנין לשימור" וזאת באמצעות:

- ניתוח אדריכלי והסטורי של המבנה, סגנון הבנין, תוך הצגת דוגמאות של מבנים אחרים.

- תכניות מפורטות של הבנין המקורי תוך ציון שינויים שנעשו בו עם הזמן.

- ניתוח הנדסי בתחומי חוזק המבנה ומרכיביו, ומצב המערכות שבו.

- הוכחה גרפית, מלולית שהתוספות אינן פוגעות באיכויות האדריכליות וההסטוריות של המבנה והדגמת אופני טיפול חלופיים.

- פרוט עבודות השיפוץ והשחזור, כל פרט בנפרד, כולל פרטים של החזיתות, מיוחדים בק.מ. 1:20.

- תיעוד צלומי של "הבנין" עם חזיתותיו והאלמנטים המיוחדים שבו.

- לצורך הבטחת שימור איכותו ולבטיחתו, ובתוספות בניה להם, הועדה המקומית לאשר במב"ס לשימור.

מחנך מקצועי שרואה
תחת השרה

מינהל מקצועי שרואה
תחת השרה

1992

סטיות חלקיות מהוראות תכנית לגבי האזור האמור, לענין קווי בניה, גובה המבנה ואחוזי הבניה.

4.2 דרכים וחניה:

4.2.1 שטחי הדרכים והחניה בתכנית יסווגו כלהלן:

- דרך חדשה - מסומנת בתשריט ברקמת ניקוד בצבע אדום.
- דרך קיימת - מסומנת בתשריט ברקמת ניקוד בצבע חום.
- שביל להולכי רגל - מסומן בתשריט בצבע ירוק עם רקמת קווקו וירוק אלכסוני. בו תותר תנועת הולכי רגל בלבד.

רחוב משולב - בתוואי דרך קיימת מסומן בתשריט ברקמת לבנים בצבע חום. בתוואי דרך חדשה מסומן בתשריט ברקמת לבנים בצבע אדום. ברחוב המשולב תותר תנועה משולבת של כלי רכב והולכי רגל תוך מתן עדיפות להולכי רגל ואלמנטים נוספיים לשרות הולך הרגל ספסלים, אדניות וכו'.

דרך לביטול - בקווקו אלכסוני אדום.

4.2.2 רוחב הדרכים ומימושן:

- א. רוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט, ואולם הוועדה המקומית, בדונה בהיתרי בניה בשטח התכנית, רשאית במקרים מסויימים שלא לממש את זכות הדרך המוקנת לה עפ"י תכנית זו או לדחות את מימושה באם הוועדה נוכחה, כי מימוש זכות הדרך בקטע מסויים אינו מחוייב מבחינה תנועתית או שניתן לדחותו לפרק זמן סביר.
- ב. שינויים קלים בנספח התחבורתי באישור משרד התחבורה לא יהווה שינוי בת.ב.ע.
- ג. הוועדה המקומית רשאית לחייב בנית דרכים חדשות לפי הת.ב.ע. מהבעלים המבקשים היתרי בניה, וכתנאי לאיכלוס.

4.3 הריסות ופינויים:

המבנים המסומנים כמבנים להריסה יהיו על המגהשים ונעל חשבונם ויפוננו לאתר פינוי פסולת ארז"ל. רישיונות הריסת המבנים יינתנו תלמידה לפי תנאי הריסת המבנים.

4.4 קיר וסוללה אקוסטיים ומטרדי רעש:

קיר אקוסטי מסומן בתשריט בקווקו ירוק עבה. סוללה אקוסטית מסומנת בתשריט בצבע ירוק ובסימון סוללה. קיר אקוסטי מסומן בתשריט בקווקו ירוק עבה. סוללה אקוסטית מסומנת בתשריט בצבע ירוק ובסימון סוללה. קיר אקוסטי מסומן בתשריט בקווקו ירוק עבה. סוללה אקוסטית מסומנת בתשריט בצבע ירוק ובסימון סוללה.

אדריה פניא

1 - ספט' 1992

- א. במרחק של 7.5 מ' מציר המסילה הקיימת יבנה מחסום אקוסטי שמשקלו המישטחי המינימלי 2.5 ק"ג/מ² ובגובה של 4 מ' מפני המסילה.
- בניה במרחק של עד 80 מ' מציר המסילה הקיימת תותנה בביצוע הקיר האקוסטי. הגבהים המותרים לבניה בתחום זה יהיו לפי קונוס מגבלות הבניה המופיע בתשריט.
- תנאי למתן היתר בניה בתחום זה יהיה הגשת התכנון המפורט של המחסום לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. לאורך כביש עוקף רמלה יבנה מחסום שגובהו 4 מ' מעל מפלס הכביש המהיר.
- ג. לאורך גשר רח' ההגנה (מעל המסילה וכביש עוקף רמלה) יבנה מחסום על שוליו המערביים של הגשר שגבהיו כדלקמן: 4.5 מ' בנקודת ההתרוממות של הרמפה העולה לגשר, ו-2 מ' במקום הגבוה ביותר של הגשר (מעל מסילת הברזל). תנאי להיתר בנית הגשר יהיה הגשת תכנון מפורט של מחסום הרעש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. בסמוך לשוליו הדרום מערביים של רח' ההגנה, בסמוך לגן הילדים ובית הספר יבנה מחסום אקוסטי בגובה של 3 מ' מעל מפלס הכביש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למוסדות חינוך בסמוך לקיר האקוסטי (ביה"ס וגני הילדים) יהיה הגשת נספח אקוסטי לאישורו של המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. בתכניות ההגשה לבקשה להיתרי בניה יקבע מיקום נאות מבחינה אקוסטית ואסתטית למזגנים.
- ז. איכלוס המבנים במגרשים הסמוכים לכביש עוקף רמלה ומסילת הברזל יותר לאחר ביצוע והשלמה של המחסומים האקוסטיים המצויינים לעיל.

4.5 שלבי בצוע

- התכנית תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה של תכנית זו, כביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
- א. סיום 50% מהמבנים במתחם "הפלמ"ח", מבנים 1-13, ובמתחם "הגדוד" סיום ביצוע מבני-6.
- ב. סיום ביצוע התשתיות בשלמות בכל מתחם "הפלמ"ח" ומתחם "הגדוד".
- ג. רשימת שימושים חורגים תוגש תוך 3 חודשים מיום מתן תוקף.

יחס לתכניות אחרות

.5

תכנית זו מבטלת את הוראות התכניות הבאות בתחומה על תיקוניהן:
תכנית לה/170, לה/171, לה/240, תכנית מתאר לה/1000, לה/100.

חתימות

.6

ארכיטקטורה
אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב שלוש 10 תל אביב 6154
טל: 03-664945

עורך התכנית:

חברת לור"ם
גבע אב"מ
מנהל כללי

יזום התכנית: X

עיריית מלאה
האגף לתכנון ולהנדסה

הועדה המקומית:

הועדה המחוזית:

אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת בתנאי שזו תהיה
 התואמת עם רישומי התכנון המוצגים.
 התוכנית תיגמר בתוך 90 יום.
 אנו לא היקבעת הקדש לנו לתכנון ולעבודות ציבוריות כל
 התכנון והעבודות ציבוריות כל המאמצים בניהול חינוך
 לא כל רשות מוסמכות לפי כל תקנות רשות כל מה
 ומזמן הבה שפסק בעניין זה הוציא את ההחלטות על ידינו
 התקיים בתוך השנה הוציא את ההחלטות על התכנית
 הוציא את ההחלטות על התכנית
 הוציא את ההחלטות על התכנית
אדריכלים
1 - ספט' 1992