

עיריית רמלה
מחלקת מהנדס העיר

18.10.2001

נתקבל
תכנון בנין העיר

6

4-12449

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת לה/ 160 / א / 24

שינוי לתכנית מפורטת לה/ 160 / א - ושינוי ל- לה/ 1000 / 3

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

עיר: רמלה

גוש: 4373

חלקה: 20

שטח התוכנית: 748 מ"ר

מס' יחידות דיור: 7

רחוב: סמולנסקין 29

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה
תכנית מפורטת מס' 24/א/160/א
בלשיבה מס' 2000002 מיום 26.3.00
הוחלט בהצעתו של...
מהנדס ועדה מקומית יתער באש

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
2001-11-7
נתקבל
תיק מס'...

אלפקס סומיא - רמלה, שפיק עדס 4, 08-9233249

בעלי הקרקע:

אלפקס סומיא - רמלה, שפיק עדס 4, 08-9233249

הינוזם:

אד' נעמי בידרמן, נופר 16 מ. בתיה, 08-9340255

עורך התכנית:

התוכנית כוללת 5 דפי תקנון, גליון תשריט ונספח בינוי מכ"ה

מסמכי התכנית:

בק"מ 1: 5000, 1: 2500, 1: 250, 1: 100 + איזומטרית חזית הבנין כנספח לתשריט בדף נפרד.

1. ביטול חלקי של ההפקעה בחזית המגרש המיועדות לחניה והקטנתה משטח של 240 מ"ר ל- 45 מ"ר.

מטרת התכנית:

2. שינוי בקו בנין קדמי מ-3 מ' ל-5 מ'.

3. ביטול קו בנין 0 עם חלקה 23, בהתאם לבינוי המוצע.

4. הגדלת מס' הקומות מ-4 ל-7 קומות.

5. הקטנת מס' יחידות הדיור מ-10 דירות מאושרות ל-7 דירות.

6. הגדלת שטח מחסנים בקומות מס' 10 מ-10 מ"ר ל-55 מ"ר תיק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

משרד הפנים מחוז המרכז
הגדלת שטח מחסנים בקומות מס' 10 מ-10 מ"ר ל-55 מ"ר תיק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 24/א/160/א
התכנית מאושרת מכח
סעיף 108 (ג) לחוק

חובאות הבניה: (1) בנין בן 7 קומות ע"ג עמודים בשטח עיקרי של 160 מ"ר בממוצע ליח' דיור x 7 דירות שהם 1120 מ"ר שטח עיקרי בבנין.

(2) בכל קומה 1 יח' דיור. סה"כ 7 קומות ו 7 דירות.

(3) לא תתאפשר בניית מבני עזר שאינם חלק אינטגרלי מחבנין עצמו.

(4) המרפסות בחזית הבנין חיינן בעלות קורה חיקפית העוטפת את הקונטור החיצוני של שתי המרפסות ביחד, כאשר לסירוגין יש רצפת מרפסת ליד חלל הצמוד אליה ולזיפך. החזית החיצונית נשארת אחידה.

יחס לתוכנית אחרות: על תוכנית זו תחולנה חוראות התכניות לה/ 1000 , לה/1000/3, לה/160/א.

בכל מקרה של סתירה בין חוראות תוכנית זו לבין תוכניות קיימות תחיינת חוראות תוכנית זו עדיפות.

תנאים למתן תיתרי בניה: (1) צריך אישור מהנדס העיר לחומרי הגמר.

(2) צריך אישור מהנדס העיר לתכנית גיטון ופיתוח.

תנאי לאכלוס: התנאי לאכלוס / טופס 4 צריך ביצוע בפועל של הגיטון והפיתוח בהתאם לתכנית.

תכליות: איזור מגורים ג' שמש לחקמת בית מגורים עד 7 קומות על גבי קומת עמודים.

טבלת זכויות בניה

מצב מוצע				אחוזי בניה				מצב קיים				שטח תמריש במייר	יעוד הקרקע		
שטח בניה במייר		שטח בניה		שטח בניה במייר		אחוזי בניה		שטח בניה במייר		אחוזי בניה					
שטח	סה"כ	שטח	סה"כ	שטח	סה"כ	שטח	סה"כ	שטח	סה"כ	שטח	סה"כ				
תכנית קרקע	שטח שירות	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	תכנית קרקע שירות	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	שטח שירות	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	שטח שירות	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	שטח שירות	סה"כ עיקרי עקומה לקומה	703	מגורים		
280	632	1120	160	40%	90%	160%	7	22.85%	1040	260	148%	4	37%	703	מגורים
* ז												45	דרך		

קווי בנין			
מצב מוצע		מצב קיים	
צדדי	אחורי	קדמי	צדדי
4	5	(1) 5	4/0
			5
			3

(1) מרפסות מתוחות עוברות בקונוסולה קו בנין קדמי ב-1.3 מ' לחזית הרחוב.
שטחי השינוי: חדר מדרגות, מבוואות, מעלית, ממדויים, לובי, ה. אשפה, ה. גז, מחסנים, חניה, חדרי מכוניות, וקומת עמודים.

מיזוג אויר:

לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר.

פסולת:

תכנית להעמדת המתקנים לעצירת פסולת וסוגי המתקנים יהיו חלק מתכנית הבינוי והפיתוח (סעיף 8א).
מתקני עצירת הפסולת יהיו ממוקמים בשטח אשר יספיק לכלול גם מיכלים נפרדים לפסולת ברת מיחזור על פי דרישת הועדה המקומית.
אין למקם מתקנים לעצירת הפסולת בחזית המגרשים אך יש להבטיח גישה אליהם אשר תהיה נוחה לפריקה וטעינה.
כל שפכי האדמה ו/או ההריסות בתום הליך הבניה ובמהלכו, יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר והיח"ס.

מרפסות שרות:

לכל יחידת דיור תהיה מרפסת שרות אחת לפחות בשטח המתאים להכיל את המכלולים הבאים:

1. מתקן עבור יחידת עיבוי למזגנים מפוצלים הכולל את כל ההכנות הנדרשות לכך ביחידת הדיור.
2. מסתור לתליית כביסה.
כחלק מהבקשה להיתר בניה, יצויין פתרון ארכיטקטוני למסתור בקני"מ 1:50, להסתרת כל המכלולים הנ"ל, המסתור יהיה מחומר יציב, ובצורה שתבטיח עמידותו בפני מפגעים חיצוניים, המסתור לא יבנה מעל הכניסה לבית.

מרזבים:

לא יאושרו מרזבים וצינורות חיצוניים על חזיתות המבנים, כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת הכניסה.

פרגולות:

פרגולות על גגות, מרפסות גג וכל שטח פתוח בבניין תהיינה חלק מהבקשה להיתר בכל בנין. הפרגולות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר בקני"מ 1:50.

מחסנים:

לכל דירה ינתן מחסן פרטי ו/או משותף.

גגות:

הגגות יהיו שטוחים ו/או גגות רעפים חלקיים, (עד 70% משטח הגג), על הגג תותר הצבת קולטי השמש בלבד, בצורה מרוכזת שתשתלב עם עיצוב הבנין.

רישום שטחים ציבוריים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשמ"ח 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"י עיריית רמלה עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשמ"ח 1965, או ירשמו ע"י העירייה בדרך אחרת.

תקן חניה: החניה תהיה בתחום המגרש. במגרש תוסדר חניה של 14 מקומות חניה. הכניסות ושטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

תכנית פיתוח: לא ינתן אישור בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח, תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, אינסטלציה סניטרית ומים, גדרות, קירות סידורי אשפה, מתקנים להספקת גז, חשמל, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה הכוללת טופוגרפיה. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעית.

חומרי גימור: קירות חוץ של הבנין - יצופו בחומר קשיח כגון: אבן נסורה או שיש, באישור מהנדס העיר.

משך ביצוע התכנית: עבודות הבניה תחלנה תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

הריסה: תנאי למתן היתר בניה הינו הריסות המבנים הקיימים בתחום המגרש, ע"י המבקש ועל חשבונו.

היטל השבח: היטל השבחה יגבה כחוק.

.....
 חתימת בעל הקרקע

.....
 חתימת היוזם

.....
 חתימת עורך התכנית
 ועמי בן-דוד | יזם
 רחוב גומא 5 | ת"ד 7682
 תל אביב 6100-08
 9340255
 1+10/01