

4-12772

תאריך: 20/2/01

5

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית מס' לה/4/15/1000

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' לה/1000

לה/260; לה/231/א'; לה/3/1000

תכנית איחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים

לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

עיריית רמלה
מחלקת מהנדס העיר
- 2-06-2002
נתקבל

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
10-06-2002
נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה
תכנית מפורטת מס' 4/15/1000/א
בישיבה מס' 26.6.96 מיום 26.6.96
הוחלט: *אשרור תכנית*
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

1. מקום:
מחוז: המרכז
נפה: רמלה
עיר: רמלה
גוש: 4447

חלקות: 161÷157; 154÷149; 143÷141; 139; 137÷134; 111÷101

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 4/15/1000/א
התכנית מאושרת מבחינת
סעיף 108(ג) לחוק
יו"ר הועדה המחוזית

חלקי חלקות:
גוש: 4433
חלקות: 83-87
חלקי חלקות: 89; 90
גוש: 4437

חלקות: 108; 107; 106; 105; 104; 98; 97; 87; 55 ÷ 76

חלקי חלקות: 109; 103; 102; 99; 95; 88; 84; 78; 77; 53; 37; 36; 33

גוש: 4438

חלקות: 112÷120; 105÷110; 85÷103; 68÷83; 54; 53; 44÷51; 39÷1

חלקי חלקות: 121; 59÷56

גוש: 4439 גוש: 4440 גוש: 4441

חלקות: 1-17 ח"ח: 92 ח"ח: 186

2. שטח התכנית: 47.419 דונם

3. בעלי הקרקע: מ.מ.י ואחרים

4. יוזמי התכנית: ועדה מקומית רמלה

5. עורכי התכנית: שרמן - פוטש אדריכלים בע"מ.
6. גבולות התכנית: כמסומן בקו כחול בתשריט.
7. מיקום ואיתור: התכנית חלה על חלקים מן העיר העתיקה ברמלה, ממערב לתוכנית רח' ביאליק וחלקים מן העיר העתיקה. מצפון רח' שפיק עדס וחלקים מן העיר העתיקה. מדרום ציר רחוב חניתה הקיים. ממזרח ציר רחוב אמיל זולא הקיים ואזור השוק העירוני.
8. מסמכי התכנית:
- א. תשריט התכנית בקני"מ 1:1000 (2 גיליונות)
גיליון מס' 1 - תשריט התכנית
גיליון מס' 2 - סימון מבנים להריסה וסימון גבולות חלקות במצב קיים
- ב. נספח בנוי עקרוני בקני"מ 1:1000 (מבט על) (גיליון 1).
- ג. נספח שלבים לביצוע (גיליון 1).
- ד. נספח תנועה (גיליון אחד).
- ה. סכמות עקרונית לקומפלקס החניונים הצבוריים.
- ו. תקנון התכנית (סה"כ 10 עמודים)
כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- נספחי הבנוי וסכמות מבני החניונים הינם עקרוניים ומבטאים את מגמת התכנון בלבד.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לשנות נספחים אלה ובלבד שישמרו צירי התנועה בתוכנית וזכויות הבניה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.
9. יחס לתכניות אחרות
- על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר רמלה מס' לה/1000;
ותיקוני תכנית המתאר הנ"ל וכן תכניות לה/260; לה/231/א;
לה/3/1000 למעט באותם נושאים ששוננו בתכנית זו.
- ב. בכל מקרה של סתירה בין התכניות הנ"ל לתוכנית זו, עדיפות הוראות תוכנית זו.
10. מטרות התכנית
- א. תכנית זו הינה תכנית אחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.
- ב. שינוי יעודי קרקע בהתאם למסומן בתשריט התכנית.
משצ"פ, שבי"צ, מגורים, דרכים ומסחר ל- שצ"פ, שבי"צ, דרכים, חניון, מסחר, מגורים
- ג. קביעת שמושים ותכליות לבניה ופתוח שטח בתחומי התוכנית בהתאם למפורט בתשריטים ובנספחים לתוכנית זו.

ד. חנינות (אדום עם שיבוץ בשחור)
בשטח תותר בניה למתקני חניה, ובמפלס עליון של בנייני החניה תותר בניית לשכת תיירות
ובית קפה כמפורט בטבלת זכויות הבניה ונספח הבינוי.

ה. אזור מסחרי (אפור מותחם סגול)
בשטח תותר בניית מסחר לסוגיו.
לא יותר השימוש לתכליות מסחריות המהוות מטריד סביבתי (בהתאם להנחיות המשרד
לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות).

ו. אזור מסחרי מיוחד (אפור מותחם סגול עם סווקו סגול)
בשטח תותר בניה למסחר על סוגיו כמו גן ואולמי אירועים.
אזור זה מחולק לשני תת אזורים (מגרשים) : 1א, ו-2א.
החלוקה לתת אזורים מביאה לידי ביטוי את הבנוי הקיים ואת תוכניות הפיתוח העתידיות.
מגרש 1א יתבסס בעקרו על הבנוי הקיים, מגרש 2א לפי בניוי מאושר ע"י הועדה המקומית.

13. הנחיות לבניה ועיצוב ארכיטקטוני

- א. כלל המבנים בתחומי תוכנית זו יבנו ע"פ ההנחיות הארכיטקטוניות
כלליות שיקבעו ע"י מהנדס העיר לכלל מתחם העיר העתיקה רמלה.
- ב. גבה המבנים במבנה לא יעלה על 4 קומות (כולל קומת קרקע) ולא יותר מגבה (מפלס פני גג עליון)
של 12.5 מ' גבה הכניסה המחייבת למבנה.
- ג. לא תותר בניית קומות מפולשות במבני מגורים, במבנים אחרים (לצורכי ציבור) תותר
בניית קומה מפולשת חלקית ששטחה לא יעלה על 25% מכלל תכסית הבניה במגרש.
- ד. גמר קירות חיצוניים במבנים יהיה באבן מסותתת בסיתות דק (תלטיש, טבזה, מומסס וכיו"ב).
בנוסף לתגמירי האבן יותר השימוש בחומרי התגמיר הבאים ובלבד ששה"כ שטח פניהם
לא יעלה על 20% משטח קירות חוץ: בטון חשוף; בטון צבוע; בטון מסותת; טיח חול
מגורד (קרץ-פוף); קרמיקה מצוירת ומעוטרת; אבן מלאכותית מנוסרת או מבוקעת; אבן כורכר;
טיח חלק צבוע בגוונים שיאושרו על ידי מהנדס העיר ובצבעים עמידים בלבד.
- ה. חלונות ודלתות חיצוניים יבוצעו בברזל, עץ צבוע או אלומיניום צבעוני (אסור השימוש
באלומיניום באלגון טבעי).
- ו. פרטי גדרות, רהוט רחוב, עמודי תאורה וכיו"ב יבוצעו בשלובים של אבן כדוגמת אבני
הבניה, עץ, ברזל. וע"פ פרטי גדר ורחוב טפוסיים ומנחים שיקבעו ע"י מהנדס העיר.
- ז. קווי הבניין של מרתפים לא יחרגו מקונטור המבנה.
- ח. לא יאושרו מרזבים וצנרת חיצונית על חזיתות מבנים חדשים.
- ט. בבניה חדשה למגורים יכללו המבנים מרפסת שירות לכל דירה.
מרפסת השירות תתוכנן כך שתוכל להחיל:
- (1) מסתור לתליית כביסה.
- (2) מתקן עבור יחידות עיבוי למזגנים מפוצלים.

14. טיפול ויחס לעתיקות

בהיות שטח תכנית זו כלול ב"שטח עתיקות המוכרז כחוק" יחולו על שטח התוכנית ההוראות הבאות:

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.
- ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש ותדרוש ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות, זאת במגמה לעמוד על העוצמה והאיכות של השרידים הקדומים.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות/ח"ח נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר הבדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים יחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

סה"כ בניה	זכויות בניה											
	לבניות שרות			לכנייה עיקרית		ק"ו בניה			מספר קומות גובה מ' גודל מגרש מינימלי במ"ר	יעוד		
	סה"כ בניה שרות	מס. קומה	מס. במרתף	סה"כ בניה עיקרית	לקומות עליונות (מעל 0.00 ±)	מכסיות מכסיות (ק"ק)	אחורי	צד			חזית	
120%	50%	10%	30%	70%	35%	45%	4	3	0	2 ק'	400	מגורים ב' 8 מ' לדונם מגורים א' 12 מ' לדונם
255%	90%	10%	50%	165%	30% ק.ת. 45% ק.ע.	40%	5	4/0	0	4 ק'	600	מסחר מיוחד (אלמנט ומסעדות)
130%	50%	10%	30%	80%	40%	50%	4	0	0	2 ק'	-	מסחר
80%	15%	5%	5%	70%	65% ק.ת. 5% ק.ע.	70%	5	0	0	2 ק' 12 מ' + מרתף תלקי'		
220%	115%	10%	85%	105%	45% ק.ת. 30% ק.ע.	55%	5	0	0	3 ק'		מבני ציבור (חינוך)
445%	425%	85%	85%	20%	10% ק.ת. 10% ק.ע. ***	95% **	0 או 3 בקירות אטומים	0	* 0	4		חניה ציבורית

* תותר בניה חניה ציבורית בצמוד לתואי דרך וע"פ נספח חבני
 ** למשרדים, מזנון, שירותים, רחיצת רכב וכו"ב (בקומות קרקע)
 *** מתחם תיירותי הכולל: מצפה, תחנת מידע עירונית / אזורים בנושא תיירות, מסעדה (במפלס עליון)
 הערה: התכליות המתותרות במרתף שגובהן לא יעלה על 2.2 מ', יהיו לחניה, חדר מכונות, מחסנים וכו"ב.
 מרתפים במוסדות חינוך ישמשו גם בשטחי עזר להוראה, ח' מדעים וחומים, גובהם יהיה נמדדש בהוראות משרד החינוך.

16. הוראות בנושאי איכות הסביבהא. מניעת רעש ממבנה החניה בקומות

1. מפלסי הרעש ממבנה החניה בקומות לא יעלו על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
2. פתח כניסה לחניון הפונה אל מבני מגורים יהיה מקורה כך ש-3 מכוניות ממתניות לפחות יעמדו בתוך מבנה סגור, לא תותר בניית פתח יציאה מהחניון מול מבני מגורים.
3. חזיתות המבנה הפונות לכיוון מבני מגורים יהיו אטומות וללא פתחים למניעת מטרדי רעש.
4. לא תותר כל פעילות על גג המבנה למעט חניה פתוחה בקטעים בהם יבנה קיר מעקה בגובה של 2 מטר לפחות.
5. כל המתקנים הנדרשים לתפעול מערך החניה יותקנו במרתף המבנה או על הגג ויקבלו טיפול אקוסטי שיבטיח אי גרימת מטרדי רעש. המתקנים על גג המבנה ימוקמו במרחק מקסימלי ממגורים ובמבנה מיוחד מוגן אקוסטית.
6. טרם הוצאת היתרי בניה יוגש נספח אקוסטי לאישור היחידה לאיכות הסביבה ברמלה. הנספח יהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית ויכלול פתרונות אקוסטיים למניעת מטרדי רעש תוך התייחסות לנושאים הבאים: רעש מתנועה עוברת, כניסות ויציאות לחניון, מתקני אוורור ומערכות מכניות, אלמנטים לאיטום חזיתות הפונות למגורים.

ב. איכות אוויר

1. תובטח איכות אוויר נאותה במבנה החניה בקומות על ידי מערכת אוורור שתותקן על פי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה ברמלה.
2. תכניות היתר הבניה למבנה החניה בקומות יכללו תיאור מפורט של כל מרכיבי מערכת האוורור והמיזוג המרכזית של המבנה.
3. לא ייגרמו מטרדי ריח וזיהום אוויר מהפעילויות השונות והמתקנים השונים בשטחי המסחר והמסחר המיוחד.
4. עסקים המאופיינים בפעילויות של טיגון וצלייה יחוייבו בהצגת פתרונות למניעת זיהום אוויר ליחידה לאיכות הסביבה ברמלה לשם קבלת אישורה לכניסת למבנה המבוקש.

ג. שפכים

1. יובטח חיבור וקליטת השפכים במערכת הביוב העירונית.
2. איכות השפכים אשר תוזרם אל מערכת הביוב העירונית משטחי המסחר והמסחר המיוחד תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
3. בתכנון מערכת הביוב של שטחי המסחר והמסחר המיוחד יינתנו פתרונות לטיפול קדם בשפכים שמקורם בעסקי מזון בעלי פעילות של בישול, טיגון וצלייה.
4. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים וכו' לקרקע, למערכת הניקוז ואו למי התהום.
5. טרם הוצאת היתר בנייה בתחום התכנית תוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה ברמלה תכנית לטיפול בשפכים.

ד. פסולת

1. דרכי הטיפול לאצירת הפסולת משטחי המסחר והמסחר המיוחד יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
2. מתקני אצירת פסולת יותקנו בתחום המגרשים בהתאם לסוג ואופי הפעילות המסחרית המתוכננת.
3. הפסולת תסולק לאתר מוסדר בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

17. מבנה לשימור

- בשטח הציבורי הפתוח (מתחם ב') קיימים שרידיו של מבנה חמאם רדואן שהינו מבנה לשימור.
1. במסגרת הבקשה להיתר בניה למבנה יש להגיש תוכנית לשימורו. התכנית תכלול:
 - א. הנחיות לבנייה, שיקום ושימור הקירות החיצוניים ופרטי האבן במבנה.
 - ב. הנחיות לפיתוח השטח הירוק מסביב למבנה ולטובתו.
 2. שיקום פרטי האבן ופרטי הנגרות יהיה זהה לפרטים ולעיבוד המקוריים של המבנה.
 3. פיתוח השטח הירוק מסביב למבנה ייעשה תוך שילוב הפעולות לשימורו.

18. מיקלוט ומיגון

מרתבים מוגנים יבוצעו בהתאם לחוק וע"פ תקני מפקדת העורף.

19. תנועה וחניה

- א. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה ובלבד שלא יפחת מהמצוין בנספח התנועה. כל החניה תהיה בתחום המגרשים לבניה חדשה.
- ב. עודפי ביקושי חניה שאינם מסופקים בתחומי המגרשים המיעדים ל: מסחר; מבני ציבור ומסחר מיוחד, יוספקו במסגרת החניון הציבורי וכפוף לנהלים שיקבעו ע"י העירייה.
- ג. העירייה, באישור משרד התחבורה, תהיה מוסמכת לקבוע שעות מסוימות בהן תותר תנועת רכב בכבישים ובדרכים משולבות.
- ד. סדרי החניה והתנועה בתכנית יבוצעו בשלבים וע"פ הנספח התחבורתי לתכנית זו.
- ה. חניה למגורים תהיה תמיד בתחומי המגרש, החניה תהיה עילית במידת האפשר וראו בחניון תת קרקעי במבנים שמעל ל-3 קומות.
- ו. במגרשי מגורים סמוכים תותר כניסה משותפת למגרשי חניה תוך כדי רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
- ז. במבני ו' תהיה חנית מטע כל חניה רביעית.

20. היטל השבחה

היטלי השבחה בתחומי התוכנית יקבעו וישולמו בהתאם להוראות החוק.

21. פנויים והריסות מבנים קיימים

כדי לממש הורחה וסלילת דרכים וביצוע עבודות פיתוח ובנית חניונים תהיה העירייה רשאית לבצע פנויים והריסות מבנים קיימים במסגרת החוק וכמסומן בתשריט התכנית.

22. הפקעת לצרכי ציבור

שטחים ליעודים ציבוריים כגון: שטח ציבורי פתוח, כבישים, דרכים משולבות, חניות ציבוריות ושטחים למבני ציבור וחינוך, יופקעו כחוק וירשמו ע"ש עיריית רמלה.

הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את מועדי ביצוע השלבים יחידיו או בנפרד והכל ע"פ שקול דעתה.

23. מועדים למימוש התוכניתא. מועד ביצוע התכנית

התוכנית תבוצע בתוך 12 שנים מיום אשורה.

ב. שלבי ביצוע לתכנית

ביצוע התכנית ע"פ שלבים כמפורט בנספחי התכנית.
הועדה המקומית תהיה רשאית לקבוע את מועדי ביצוע השלבים יחדיו או בנפרד.

24. חתימות

חתימת יוזמי התכנית

חתימת עורכי התכנית

שרמן פוטש אדווקטים בע"מ
ת"א רח' פרופ' שור 7 62961
טל: 03-5463527/9

1996	אפריל	: תאריך
1996	נובמבר	: עדכון
1997	ינואר	: עדכון
1997	אוקטובר	: עדכון
1998	אוגוסט	: עדכון
1999	ספטמבר	: עדכון
2000	מרץ	: עדכון
2000	יוני	: עדכון
2001	פברואר	: עדכון
2001	מאי	: עדכון