

עיריית רמלה  
מחלקת מחנכים העיר  
28-11-2001  
התקבל  
תיכנון בניין העיר

משרד חכמים  
מינהל מחוז מרכז-רמלה  
2001 - 12 - 4  
נתקבל  
תיק מס':

**תכנית בנין עיר מפורטת: לה/1000/32**  
**המהווה שינוי לתכנית מתאר: לה/1000**

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה  
תכנית מפורטת מס' 32/1000/מ  
בשיבה מס' 96020 מיום 28.6.98  
הוחלט: לסלק את' ועד' מחוזית  
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

גוש : 4350 חלקה : 28 (חלק).

נבדק וניתן למסירה / למסירה  
החלטת הוועדה למסירה / למסירה  
תאריך 9/12/01  
מסירת המסירה

בעל הקרקע: מדינת ישראל.

המתכנן: אדריכל אבי חינקיס, טל: 09-7414391.

**תאריך: אוגוסט 1998.**

עדכון: מאי 1999. אפריל 2000. פברואר 2001.

משרד הפנים מחוז המרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס' 108/א

התכנית מאושרת  
סעיף 108(א) לחוק

יו"ר הועדת המחוזית

1. שם התכנית:

תוכנית זו תקרא: "שכונת מגורים במערב רמלה", ומספרה יהיה: לה/32/1000.

2. מסמכי התכנית

- א. תשריט בק.נ.מ 1:1000
- ב. תקנון התכנית הכולל 7 דפי הוראות.
- ג. תכנית בינוי בק.נ.מ 1:1000 - נספח ב' (מנחה).
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות:

בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו לבין תכניות בנין עיר קיימות אחרות, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.

4. מטרות התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים של 114 יח"ד, ע"י שינוי ייעוד הקרקע מש.ב.צ. למגורים, וקביעת הוראות בניה.
- ב. יצירת קשר תנועה בין השכונה המוצעת לאזור שממערב לשכונה.

5. תכליות ושימושים:

|                          |                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| א. אזור מגורים ג'.       | ישמש להקמת בתי מגורים עד 5 קומות, ( 4 ק' רגילות בתוספת קומה נוספת כדירת דופלקס). כאשר לדירת הקרקע תוצמד גינה. |
| ב. אזור מגורים ג' מיוחד. | ישמש להקמת בתי מגורים עד 9 קומות. כולל קומת קרקע. (ק' עמודים). תתאפשר בניית דירת מגורים בקומת קרקע.           |
| ג. שטח ציבורי פתוח.      | ישמש לנטיעות וגינון, שבילים וגנים ציבוריים, תותר הקמת תחנת טרנספורמציה, עד 30 מ"ר כ"א.                        |
| ד. שטח לדרכים.           | מגדיר שטחים לדרכים חדשות וחניות.                                                                              |
| מסומן בתשריט בצבע אדום.  |                                                                                                               |

6. הוראות בניה:

א. גובה בניה: באזור מגורים ג' - עד 4 קומות, תתאפשר בניה של קומה ה' כדירת דופלקס בקומה ד', בתנאי ששטח הקומה האחרונה יהיה קטן משטח הדירה שתחתיה. הכניסה לחלק הדירה שבקומה ה' רק מתוך שטח הדירה שתחתיה. באזור מגורים ג' מיוחד עד 9 קומות. כולל קומת קרקע. תתאפשר בניית עד שתי יחידות מגורים בקומת הקרקע. לא תתאפשר תוספת חדר על הגג מעבר לגובה המתואר בסעיף זה. ובניה מעל גובה זה תחשב כסטיה ניכרת.

ב. מרפסות: במגורים ג' תתאפשר בניית מרפסות רק באופן הבא:  
אפשר לבנות מרפסות כפועל יוצא מבניה מדורגת, לפיכך המרפסות לא תהיינה זיזיות, למעט אפשרות למרפסת זיזית אחת בכל בנין פינת.  
באזור מגורים ג' תהיה לפחות קומה אחת מדורגת.

ג. 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 בקנ"מ 1:50, להסתרת כל המכלולים הנ"ל, המסתור יהיה מחומר יציב, ובצורה שתבטיח עמידותו בפני מפגעים חיצוניים, המסתור לא יבנה מעל הכניסה לבית.

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

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

ו. אחזקה: לא תוצא תעודת גמר למבנה בטרם תובטח צורת אחזקתו.

ז. קומת עמודים: הקומה תנוצל לדירות מגורים ומחסנים.

ח. חומרי גמר: כל הבנינים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו: אבן, קרמיקה באישור מהנדס העיר.

ט. מחסנים: לכל דירה ינתן מחסן פרטי ו/או משותף.

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

יא. ניקוז: לפחות 30% משטח המגרש למגורים תהיה פנויה מבינוי ואספלט לצרכי גינון וניקוז.

יב. מיזוג אויר: לא יותרו מתקנים גלויים למיזוג אויר.

יג. 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 הלך הבניה ובמהלכו, יועברו לאתר מאושר ע"י מהנדס העיר והיח"ס.

#### 7. הגבלות בניה:

- א. כתנאי להוצאת היתרי בניה תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית בינוי ופיתוח הכוללת: פתרונות מערכות התשתית, סילוק האשפה, חניות, מפלסי הבתים, הגדרת השטחים הפרטיים הפתוחים והצמדתם לדירות, גינון ניקוז, ריצוף, ריהוט רחוב, גדרות, שבילים וקירות תומכים. אישור התכנית ע"י הועדה המקומית מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- ב. כתנאי להוצאת היתרי בניה תוגש תוכנית פיתוח הכוללת את תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ואת הכבישים.
- ג. כתנאי להוצאת היתרי בניה על משהב"ש לדאוג לפינוי סופי ומוחלט של כל הקרואנים ודיריהם הנמצאים בשטח התכנית.
- ד. לא תתאפשר בניית מבני עזר שאינם חלק אינטגרלי מהבנין עצמו.
- ה. פיתוח השצפ"ים יהיה במקביל לפיתוח מתחמי המגורים הסמוכים אליהם.

#### 8. חניה:

- א. החניות תמוקמנה במגרשי חניה שיוצמדו לכל בנין, בתחום המגרשים המיועדים לבניה.
- ב. תותר הקמת מרתפי חניה במסגרת קוי הבנין. לעת אישור תוכנית פיתוח, יאשר מהנדס העיר תכנית אשר קו בנין אחד לפחות יהיה פנוי מבינוי וכיסוי לצורך ניקוז וחלחול.
- ג. תותר הקמת פרגולות בחניות באופן מרוכז ואחיד.
- ד. תקן החניה: לדירה עד 4 חדרים - חניה אחת.

לדירת 4 חדרים ומעלה - 1.75 חניות ליחידה.

כל זאת עפ"י טבלת מאזן החניה כמופיע בסעיף 8 ו'.

תוספת של חניות ציבוריות בסך 10% ממספר החניות הפרטיות.

או עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כל זאת עפ"י המחמיר

מביניהם.

ה. החניה תהיה מגוננת בסדר גודל של לפחות גינון כל חניה ששית.

ו. טבלת מאזן חניה

התפלגות יחידות הדיור עפ"י הוראות התכנית : 35% - 3 חדרים - 65% - 4 חדרים ומעלה.  
תקן החניה המוצע בתוכנית מתאים להוראות ההצעה לתקן החדש של משרד התחבורה:  
תחשיב מספר המקומות נעשה באופן הבא:

מגרש מספר 1 :

מספר יחידות הדיור המוצע 24

יחידות הדיור בנוות 3 חדרים:  $24 \times 35\% = 8$

יחידות הדיור בנוות 4 חדרים ומעלה  $24 - 8 = 16$

מספר החניות הנדרש:  $8 \times 1 = 8$

$28 = 16 \times 1.75$

**סה"כ חניות:  $28 + 8 = 36$  חניות.**

מגרש מספר 2 : כמות זהה כלומר 36 חניות.

מגרש מספר 3 :

מספר יחידות הדיור המוצע 66

יחידות הדיור בנוות 3 חדרים:  $66 \times 35\% = 23$

יחידות הדיור בנוות 4 חדרים ומעלה  $66 - 23 = 43$

מספר החניות הנדרש:  $23 \times 1 = 23$

$76 = 43 \times 1.75$

**סה"כ חניות:  $23 + 76 = 99$  חניות.**

9. רישום המגרשים:

בעת רישום המגרשים ברשם סיפרי האחוזה, תותר סטיה של עד 3%, בין השטח הנדרש לרישום ובין הרישום בעת הכנת התכנית.

10. הפקעות:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק, במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד: מקרקעי ישראל. יופקעו רק זכויות השימוש והחזקה.

11. היטל השבחה:

הועדה המקומית תשלם ותגבה היטל השבחה כחוק.

12. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:

| הערות                                                      | מס' קו מכס' | תכנית קרקע מכס' במ"ר. | מס' יח' מכס' | שטח בניה במ"ר.                                                           |      |                  |      | קו בנין |     |     | מס' מגרש | ייעוד הקרקע      |
|------------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------|------|------------------|------|---------|-----|-----|----------|------------------|
|                                                            |             |                       |              | מעל מפלס הכניסה                                                          |      | מתחת מפלס הכניסה |      | אח.     | צד. | קד. |          |                  |
|                                                            |             |                       |              | עיקרי                                                                    | שרות | עיקרי            | שרות |         |     |     |          |                  |
| התפלגות גדלי הדירות:                                       | 5 ק'        | 740                   | 24           | 500                                                                      | --   | 360              | 2600 | 5       | 5   | 5   | 2        | מגורים ג'.       |
| 35% 3- חד' 65% 4- חד' ומעלה, תותר סטיה של עד 10% בהתפלגות. | 5 ק'        | 740                   | 24           | 500                                                                      | --   | 360              | 2600 | 5       | 5   | 5   | 3        | מגורים ג'.       |
| כולל קומת עמודים.                                          | 9 ק'        | 1500                  | 66           | 1500                                                                     | --   | 1500             | 7300 | 5       | 5   | 5   | 1        | מגורים ג' מיוחד. |
|                                                            |             |                       |              | תאסר הבניה פרט לתחנת טרנספורמציה, עד שטח של 30 מ"ר כ"א. פרגולות וספסלים. |      |                  |      |         |     |     | 4        | שטח ציבורי פתוח  |

- הערות: 1. בגבול מגרשי המגורים לכוון הש.צ.פ. - קו בנין 5 מ'.  
 2. במנין שטחי השרות יחשבו השטחים הנמנים עם אלו המצויינים בסעיף 9 (ד), לתקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב - 1992.  
 3. שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה מיועדים לחניות.  
 4. כל שינוי בשטחים העיקריים, בגובה המבנים ובקוי הבניה יהוו שינוי לתכנית.

13. מערכות תשתית:

- א. ביוב - הבנינים יחוברו למערכת הביוב העירונית.  
ב. חשמל ותקשורת - כל הרשתות תהיינה תת-קרקעיות.

14. מועד ביצוע: תחילת מועד ביצוע תוכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

15. חתימות:

אני/לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה  
כפופה למימוש תוכנית המוסכמת  
למימוש התוכנית על ידי היוזם או כל אחר, וזאת  
כדי להקנות כל זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
אחר בשטח התוכנית כל זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
עמנו השטח של זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
הסכמות כל זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
לפי כל הוראות ו/או כל חוקים  
למען השטח של זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
ידינו השטח של זכויות היוזם או כל אחר, וזאת  
על התכנית, וזאת על החלטה בקיום הסכמה  
ויתור על זכויות לפסול נגדל הפרתו ע"י מי  
על פני זכויות של שטח, ו/או על כל זכויות  
העומדת לזו מכון השכם כאמור ועפ"י  
חתימתנו כיוצא או ורק מנקודת מבט  
מנהל מינהל  
מיום תחילת

26-1-2001

תאריך

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

יוזם התכנית: מינהל מקרקעי ישראל

אבי חנקיס  
אדריכל

עורך התכנית: אדריכל אבי חנקיס  
טל: 09-7414391

פרוגרמת מוסדות ציבור לתכנית לה/1000 32/

- א. מספר יחידות דיור: 114.  
 ב. גודל משפחה ממוצעת: 3.65  
 ג. מספר תושבים:  $416 = 114 * 3.65$   
 ד. גודל שנתון:  $10 = 423 * 2.25\%$  ילדים.

| מבנה מוצע    | מספר משתמשים   | שטחנדרש/ מספר יח'  |
|--------------|----------------|--------------------|
| מעון יום 0-3 | 20-30          | 1/3 מעון.          |
| גן ילדים 4-6 | 20             | 2/3 כיתת גן.       |
| בית יסודי    | 10 לשנתון      | 1/3 כיתה           |
| בית תיכון    | 10 לשנתון      | 1/3 כיתה.          |
| בית כנסת.    | 20-30 מתפללים. | 1/5 מבנה בית כנסת. |

מסקנה: תושבי השכונה המוצעת ישתמשו במוסדות הציבור הקיימים בסביבה.