

4-13319

תאריך עידכון: 08.07.2002

עיריית רמלה
מחלקת מהנדס העיר
12-01-2003
נתקבל
תיכנון בכיין העיר

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית לה/4/17/1000/ה

שינוי לתכנית מתאר לה/4/17/1000
ושינוי לתכנית מתאר לה/במ/5/17/1000

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה
תכנית מפורטת מס' 4/17/1000/ה
בשיבה מס' 2002/2002 מיום 25.1.02
הוחלט ליתן את האו"ב
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

החלטת הוועדה
מס' 30.1.03
תאריך
אדריכל דרוקמן
מס' 25.1.02
מס' 108/02

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
19-01-2003
נתקבל
תיק מס'

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 4/17/1000/ה
התכנית מאושרת מבח
סעיף 108 ג' למוק
25.1.02
מתאריך
יו"ר הוועדה המחוזית

מהדורה מספר 5

יולי - 2002

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
יוזם התכנית: משרד הבנוי והשכון והוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה
מגיש התוכנית: משרד הבנוי והשכון
עורך התכנית: מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ובוני ערים.

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מתאר מקומית מס' - לה/4/17/1000

שינוי לתכנית מתאר לה/4/17/1000
ושנוי לתכנית מתאר לה/במ/5/17/1000

1. **מקום התכנית:**
 - מחוז : המרכז
 - נפה : רמלה
 - עיר : רמלה
 - גוש : 4358
 - חלקות : 8, 11, 32, 43, 59 (חלק)
 - חלקות ארעיות : 64 בשלמות, 102, 108 (חלק)
 - מגרש : "א" לפי לה/4/17/1000 ו-לה/במ/5/17/1000
 - כתובת : פינת הרחובות טייטלבוים והכרמל, שכונת נאות יצחק רבין, רמלה.
2. **בעל הקרקע:**

מנהל מקרקעי ישראל.
דרך פתח תקוה 88, תל אביב 67138. טל: 03-5638209, פקס: 03-6240090.
3. **יוזם התכנית:**

משרד הבנוי והשכון והועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה.
רח. החשמונאים 113, תל אביב 67011. טל: 03-5633108, פקס: 03-5633198.
4. **מגיש התכנית:**

משרד הבנוי והשכון.
רח. החשמונאים 113, תל אביב 67011. טל: 03-5633108, פקס: 03-5633198.
5. **עורך התכנית:**

מרק סגל - דב יפה, אדריכלים ובוני ערים - מס. רשיון 33772.
רח. בנימין מינץ 12, תל-אביב. טל: 03-6471473, פקס: 03-6476560.
6. **שטח התכנית:**

השטח הכלול בתכנית זו הוא 8458.00 מ"ר.
7. **גבולות התכנית:**

כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
8. **מספר יחידות דיור:**

140 יחידות דיור.
9. **מסמכי התכנית:**
 - א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: "תקנון").
 - ב. תשריט בקני"מ 1:1250, (להלן: "התשריט")
 - ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:500 (להלן: "נספח מס' 1").
 - ד. נספח פרוגרמטי מנחה (להלן: "נספח מס' 2").כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

10. מטרות התכנית:

- 9.1 שינוי יעוד של חלק ממגרש המיועד לבניני צבור ל:
 - א. אזור מיוחד המיועד לדיור מוגן לקשישים.
 - ב. הרחבת רחוב טייטלבוים.
- 9.2 לקבוע זכויות והוראות בניה במגרשים לבניה בתחום תכנית זו.
- 9.3 לקבוע קווי בנין במגרשים לבניה בתחום תכנית זו.

11. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכניות מתאר לה/4/17/1000 ו-לה/במ/5/17/1000, לרבות תיקונים לתכניות שיאושרו מזמן לזמן ולמעט ההוראות ששוננו בתכנית זו. במידה ותתגלנה סתירות בין הוראות תכנית זו לבין תכניות מתאר ותכניות מפורטות תקפות החלות בתחומה, עדיפות הוראות תכנית זו.

12. פרוט מונחים והגדרות:

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות אשר בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970 (להלן "התקנות"), אלא אם חייב הכתוב משמעות אחרת.

13. אזור מיוחד:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם חוס מיועד לאזור מיוחד.
- א. השימוש המותר יהיה לדיור מוגן לקשישים הכולל יחידות דיור לקשישים ודירת אם בית, שטחים ציבוריים כגון מועדון, מטבח, חדרי פעילות, משרד וכו', מחסנים ומתקנים טכניים.
 - ב. הוראות הבניה תיהנה בהתאם ללוח השטחים, אזורים וזכויות הבניה.
 - ג. במנין שטחי הבניה לשימושים עיקריים נכללים כל השטחים שבתחום מעטפת הבנין לרבות מרפסות מקורות ולמעט שטחי שרות כגון מבואות ומעברים משותפים, חדרי מדרגות, מרחבים מוגנים, מתקנים טכניים, חניות מקורות, מחסנים וכיוצ"ב.
 - ד. הבנין יחופה באבן באישור מהנדס העיר.
- ה. שטח הגינון בתחום המגרש לא יפחת מ-30% משטח המגרש, ללא חניות, בינוי ומיסעות. גינון תחת קומה מפולשת לא יימנה במסגרת שטחי הגינון.
- ו. תקן החניה יהיה מקום חניה אחד לכל עשר יחידות דיור, בהתאם למסומן בנספח מס. 1.
- החניה העילית תהיה חניית מטע- עץ אחד לכל שתי חניות.

14. שטח לבניני ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום מיועד לשטח לבניני ציבור.
- א. השימוש המותר יהיה לבניני ציבור לפי צרכי העיר ובאישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
 - ב. הוראות הבניה תיהנה בהתאם ללוח השטחים, האזורים וזכויות הבניה.
 - ג. תקן החניה יהיה לפי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

15. הוראות שונות:

- א. מכלי מים ושאיבה יותקנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה על תיקוניו - 1965, תוספת שניה, סימן ח'.
- ב. תשתיות מים, ביוב וניקוז, ואשפה בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה ותברואה.
- ג. בתחום תכנית זו תותר הקמת פרגולות צל ומתקני שרות ומתקנים טכניים עד גבולות המגרשים.
- ד. בתחום תכנית זו תותר סטיה של עד 1.20 מ' מגובה +0.00 של הבנין כפי שהוא מופיע בנספח מס. 1.

16. לוח שטחים, אזורים וזכויות בניה לת.מ. לה/17/1000 נ"א/4:

אזור	מס' חלקה (תלק)	מס' חלקה	מס' חלקה	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	אחוז משטח התכנית	מספר יחידים	תכנית בניה	מספר קומות	שטח הבניה במ"ר		קני בניה			
										שדות	עיקרי	ק.ב. לוח. טיטלאום	ק.ב. לוח. כנרת	ק.ב. לוח. חידן	ק.ב. ביו שני המגורים
אזור מניחה	8 11 32 59	(64) (102) (108)	"2"	4315.0	51.02%	140	45%	9 קומות + קומת סבינת עלינה	6041 (140%)	2589 (60%)	5.0 מ'י	5.0 מ'י	---	5.0 מ'י	
											5.0 מ'י	5.0 מ'י	---	5.0 מ'י	
שטח לבנין עיבור	8 11 32 43	(64)	"1"	4073.0	48.16%			3	3666 (90%)	1222 (30%)	5.0 מ'י	5.0 מ'י	3.0 מ'י	4.0 מ'י	
											5.0 מ'י	5.0 מ'י	---	5.0 מ'י	
סתי"כ	59	(108)	N	70.0	0.82%						8458.0	100.00 %			

17. **הישוב שטחים:**

התוכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מודד מוסמך יהודה גפן, מספר רשיון 525, מיום 28/08/01.

18. **סטיה מנספח הבנוי המנחה:**

נספח הבנוי מנחה ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. ניתן יהיה לשנות את הוראות נספח הבנוי למעט קוי הבנין ובלבד שישמר השטח המותר לבניה כמפורט בלוח השטחים, אזורים וזכויות הבניה.

19. **תכנית פתוח:**

לא ניתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פתוח. תכנית הפתוח הנ"ל תכלול תכנית פיתוח נופי למגרש מס. 2 (המיועד לאזור מיוחד). התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית מצבית ע"י אדריכל נוף ותאושר ע"י אגף גנים ונוף של העיריה. התכנית תכלול, בין היתר, פתרונות לגדרות, קירות תומכים, משטחים משופעים, גינון ונטיעות, פתרון חניה, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז וחשמל, אינסטלציה סניטארית ומים.

20. **דרכי גישה לנכים:**

יזם התוכנית מתחייב לבצע אמצעי גישה לנכים על פי חוק התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי בתוקף.

21. **היטל השבחה:**

הוועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

22. **הוראות בדבר הפקעה:**

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק. במקרקעי ישראל, כהגדרתם בחוק יסוד:

מקרקעי ישראל יופקעו רק זכויות השימוש באחוזה."

23. **בצוע התכנית:**

תוך 15 שנים מיום מתן תוקף יצו התכנית ייתור על זכויות על פניו זכויות חתימות חתימתו יהיה ה

דוד אמגדל
אדריכל המחוזי
05-01-2003

יזם התכנית:

משרד המינוי והשכר

מ"ר הרחוב 13
תל-אביב

31.12.02

יזם ומגיש התכנית:

מ. ס. ל. י. פ. ח.
א. ד. ר. ל. ל.
בניינים 12 א. א.
ס. ל. 03 - 6471473

עורך התכנית: