

מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מפורטת מס' לה/110/1

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' לה/110/1.
2. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה להלן "התשריט".
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט.
4. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
5. היוזם: עיריית רמלה.
6. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא כמפורט להלן: -
 - א. צרוף ותאום בין תכניות: בניין העיר המפורטות שחלו על שטח התכנית בשלמותן או בחלקן.
 - ב. התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת שבילים להולכי רגל וקוי בניה וכ"כ בטול דרכים קיימות כמסומן בתשריט.
 - ג. קביעת שטחים חדשים לצרכי צבור.
 - ד. קביעת אזורי בניה, אחוזי בניה, גובה הבנינים ושמושי הקרקע.
 - ה. קביעת חלוקה מחדש בחלק מהמגרשים והחלקות כמסומן בתשריט.
7. אזורים: בשטח התכנית יהיו אזורים כדלקמן: -
אזור מגורים א', ב', ג', ג'1, מיוחד, אזור לבניני צבור, יח' מסחרית. מיוחדת לתחנת דלק, שטח צבורי פחוח, שבילים להולכי רגל ודרכים.
8. תקנות בניה: באזורים המפורטים בסעיף 7 לעיל יהיו אחוזי הבניה וגובה הבנינים כמפורט בלוח האזורים בתשריט. כ"כ יהיו קוי הבניה לצד הדרכים והשבילים להולכי רגל וקוי הבניה הצדדיים והאחוריים כמפורט בלוח האזורים שבתשריט. "בשטח לבנוי מיוחד" מותר שיפור תנאי מגורים בלבד בניה חדשה האושר רק לאחר אישור תכנית הבנוי ע"י הועדה המחוזית.
9. בנינים גבוהים: על בנינים גבוהים או רבי קומות חל חוק תכנון בניה תשכ"ה 1965 ותקנות תש"ל 1970.
10. בנינים שלא בהתאמה: כל בנין שאיננו בהתאם לתכנית, ייהרס ושיירי הפסולת יסולקו ע"י הבעלים מהקרקע.
11. שום שטחים צבוריים: א. דרכים ושבילים להולכי רגל: כל הדרכים והשבילים יירשמו על שם העירייה ללא כל חמורה פרט לשטח הדרכים הארציות שיירשמו ע"ש ממשלת ישראל. בחזית מסחרית וביחידה מסחרית לא יופקע השטח שבין קו הרחוב וקו הבניה שבקומת הקרקע שהוא קו החזית של החנויות אלא ירוצף על ידי הבעלים וייהיה ברשות הרבים.

משרד הפנים
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מס' לה/110/1

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 28/3

החליטה לתת תוקף

לעיל

יושב ראש הועדה

ב. שטחים צבוריים פתוחים: כל השטחים הצבוריים הפתוחים יירשמו ע"ש העיריה או יוחכרו לעיריה בדמי חכירה נומינליים, במידה וישונה יעוד השטחים הללו תוך 10 שנים מתאריך הרשום יוחזרו השטחים על ידי העיריה לבעל הקרקע. כל הנ"ל במסגרת חוק התכנון והבניה 1965

ג. אזור לבניני צבור: האזורים לבנינים צבוריים המיועדים למוסדות חנוך, דה, בריאות נופש עירוניים יירשמו ע"ש היעיריה, או יוחכרו לה בדמי חכירה נומינליים, כל הנ"ל במסגרת חוק התכנון והבניה 1965.

ד. אזור למגרשים מיוחדים: רשום מגרש צבורי מיוחד, יהיה בהתאם להסכם בין בעל הקרקע וכל גוף היוזם את השמוש במגרש.

12. עתיקות: חתגלינה עתיקות כל שהן בשטח התכנית בזמן חפירות לשם בניה או לשם בצוע חשתי או בעבודה אחרת כל שהיא, על האחראי לבצוע העבודה להודיע על כך מיד למחלקת העתיקות.

13. תקופת הבצוע: תקופת הבצוע המשוערת לתכנית היא 10 שנים.

14. יחס התכנית לתכנית מתאר רמלה: על תכנית זו תחולנה תקנות תכנית מתאר רמלה, ושתקרא להלן התכנית הראשית. במידה ויהיה נגוד בין הוראות התכנית הראשית והוראות תכנית זו תכרענה הוראות תכנית זו. בסמכותה של הועדה המקומית לאשר בניה על מגרש קיים שהוא פחות משטח מינימלי בתנאים המפורטים בתקנות המחאר.

15. יחס התכנית לתכנית מפורטת: חקפה של תכנית מפורטת לה/3 על תקוניה בשטח בו היא חלה על תכנית זו, בטל עם אשור תכנית זו.

16. נקוד ביוב ואספקת מים: לא תאושר בניה כל שהיא בשטח התכנית, אלא אם כן יתואמו קודם כל בעיות הנקוד, הביוב ואספקת המים עם מהנדס העיריה.

17. מס השבחה: רשאיח הועדה המקומית באשור הועדה המחוזית לגבות מס השבחה על מגרשים.

18. שטח מגורים מצפון לרח'הדר (מס' 348): יחידות דיור שיבנו במגרש א' תהינה כחליפין ליחידות דיור שבמגרשים הממוספרים מ- (9) - (1).

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

חתימת בעל הקרקע

**עיריית רמלה
מחלקת ההנדסה**

**הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
רמלה**

חוק התכנון והבניה תשכ"ו 1965	
ועדה מסומית לתכנון ולבניה	
תכנית מס' 16	תאריך 16.5.72
החלטת הוועדה	מס' 348
מנכ"ל	

לוח השערים והאזורים לת. מ. לה/ 110

אזור	שטח בדונם	אחוז מהשטח הכללי	מס' הקומות	אחוזי בנייה בכל קומה	אחוזי בנייה כוללים	קו בניין קו צדדי	קו בניין אחורי	מס' דירות לדונם	שטח למגורים מנימלי	חזית מנימלית	הערות
מגוריים א'	94.6	40.0%	1 או קומה	30%	45%	3	5	1 דירה למגורים	400	18	מותר בנוסף שטח לנספחים מחסן ומסכה למכונית 2 מ"ר 40 מ"ר המחסן עד 15 מ"ר
			2 או קומה	30%	30%	3	5	2 דירות למגורים	700		
מגוריים ב'	21.8	9.3%	2 או 2 על קומה	30%	60%	נאר קויר משותף	5	2 דירות למגורים	600	18	במקרה של קומה מפולשת מותר 35% בנייה לכל קומה, כולל 70% ב"ק מפולשת מותר חדרון גז, אשפה, חדר מדרגות, חניה נספח 7.0 מ"ר
			4 על קומה מפולשת	30%	120%	4 אר קויר משותף	5	12	500	800	20
מגוריים ג'	5.0	2.3%	4 על קומה מפולשת	30%							כמסומן בהשריט-בנייה חדשה, בהתאם לחוראות בנייה של מגוריים ג' לפי תקנות המתאר לה/ 1000
מגוריים מיוחדים	20.3	8.8%	4 פקודת בניינים נבחרים				16	2500			שטח זה כלול בגבול שטח לבנייה מיוחדת. תכנית התכנון מעננה אישור הוצעה המתוידת
אזור לנניני צבור	7.2	3.0%	3	30%	90%	3	5				בנייה יומר גבוהה חורשה במסגרת אחוזי בנייה כוללים ושמיירת קויר בנין ג' לכל ק' נוספה
יח' מסחרית מיוחדת לחתנת דלק	4.0	1.5%									כמסומן בהשריט-בנייה חדשה בהתאם לתכנית בנייה באשור הוצעה המתוידת
שטח צבורי פתוח לחתנת דלק	20.6	9.9%									כל בנייה אסורה פרט לצרכי נוסף ונספוח
דרכים ושבייליים	59.5	24.6%									
סה"כ	235.0	100.0%									

הערה: במקרים של תזכורת לבנין פקודת - משותף באזור מגוריים "א" תותר הקלה בקו בנין צדדי 2.0 מ' במקום 3.0 מ' וזאת רק למרפסת בנייה.