

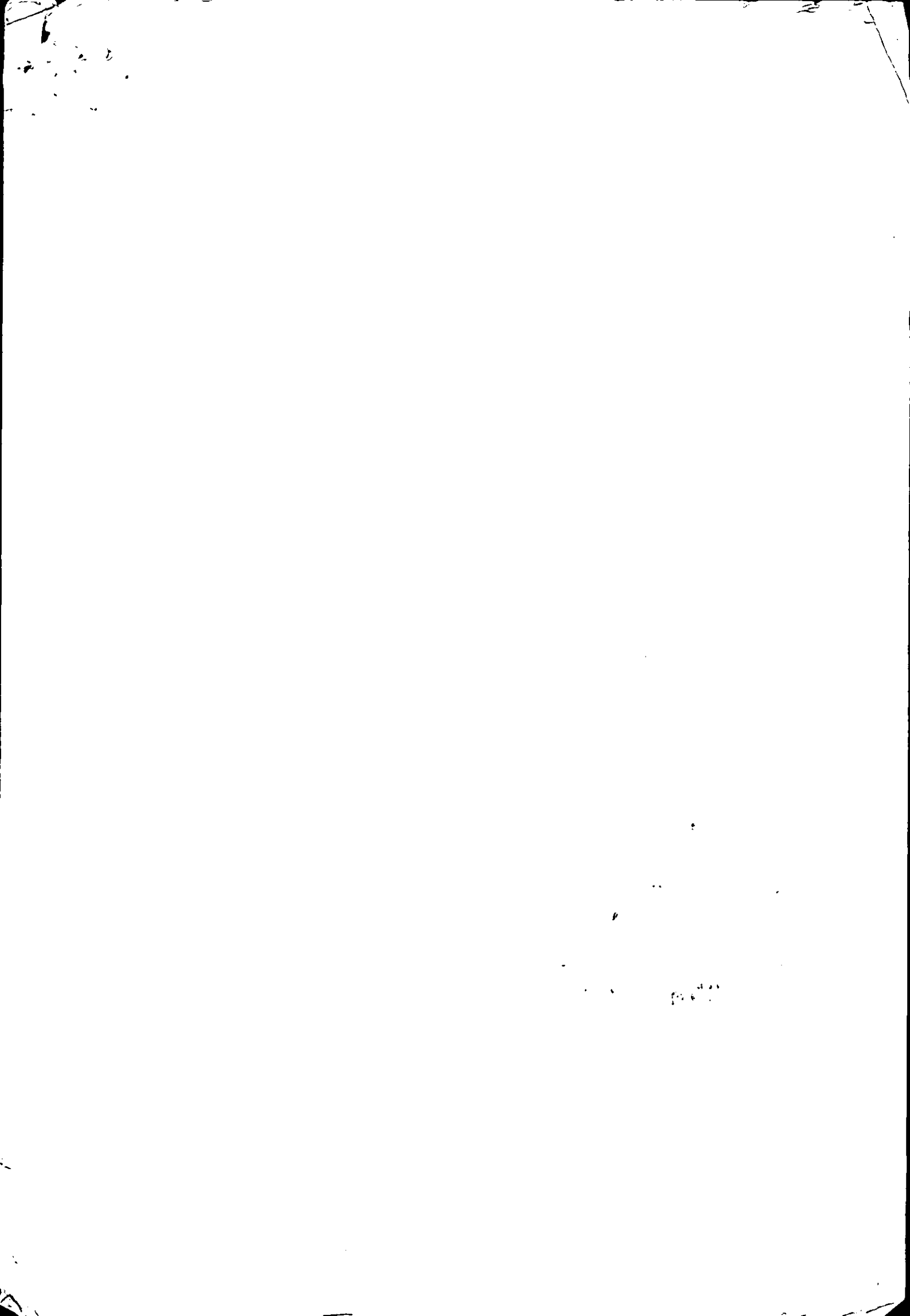
מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
הועדה לבניה למגורים עפ"י חוק הליכי תכנון (הוראת שעה) התש"ן - 1990
תכנית מס' לה/במ/1000/1-17 - ב
שנוי לתכניות מס' לה/במ/1000/1-17/א'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מס' לה/במ/1000/1-17 - ב' המהווה שינוי לתכנית לה/במ/1000/1-17/א'.
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו והערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן: "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.
3. שטח התכנית: 92.745 דונם.
4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה. רחובות גובלים: ממזרח - כביש רמלה - ת"א כביש 44. מדרום - רח' משה דיין. מצפון - מסילת הרכבת.
5. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט.
6. גוש וחלקות: גוש - 4349
חלקות - 7, 14, 15, 19, 20.
חלקי חלקות - 22, 254.
7. יוזם התכנית: הפרדס הזעיר (שותפות רשומה).
8. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
9. עורך התכנית: דב חפץ אדריכלות ובנוי ערים בע"מ, שאול זילברמן 34 רחובות טלפון: 08-9370390 פקס: 08-9370392.
10. מסמכי התכנית: א. תשריט ערוך על רקע מפה טופוגרפית.
ב. תקנון התכנית 4 עמודים.
ג. נספח בינוי ונוף למגרש 145/2.
ד. נספח אקוסטי.
ה. נספח תחבורתי.
כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.
11. מטרת התכנית: א. הקצאת מגרש למכון שאיבה (חום עם פסים ירוקים).
ב. אישור הקלה בקו בנין מהמסילה לתחנת השאיבה מ-44 למגורים.
ג. הפיכת דרך משלבת לדרך רגילה.
ד. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לשצ"פ.
ה. קביעת זכות מעבר בשצ"פ לרכב והולכי רגל.
ו. שינוי יעוד משב"צ לשצ"פ (בכר).
ז. שינוי יעוד של חלק משב"צ לאזור מגורים ג' (מגרש 145/2) - בניה רוויה 232 יח' דיור בגובה 14 קומות על עמודים. (מגרש 145/1) הינו שב"צ בגודל 2.5 דונם.
ח. שנוי ייעוד מחסנים קיימים במגרש 143 למסחר בשטח של 200 מ"ר.
ט. פרוט תכליות לשטח המסחרי במגרשים 143, 144.

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז
10-06-2003
נתקבל
תיק מס':

משרד הפנים מחוז המרכז
תיק הליכי התכנון והניה (תהליך קשת) התש"ן 1990
גישור תכנית מס'. לה/במ/1000/1-17
הועדה לבניה למגורים (מס).
החליטה בזמן 6.3.02 לאשר את התכנית.

ק"ר הועדה לבניה
מפזרים



הבינוי בשטח מגרש 145/2 יהיה עפ"י נספח בינוי.

12. הבינוי :

13. עיצוב והנחיות אדריכלות:

צפוי חוץ וחומרי גמר יהיו עשויים מאבן או קרמיקה או בטון גלוי ו/או שילוב ביניהם לפי אשור מהנדס העיר.

14. תנועה וחניה :

- א. הסדרי התנועה וכמות החניה בתחום התכנית תהיה עפ"י מאזן חניה הקיים בנספח התחבורתי .
- ב. טרם הוצאת היתרי בניה במגרש 145/2 יאשר מהנדס העיר את תכנית החניה.
- ג. פתרון החניה למגרשי המגורים יהיה בתחום המגרשים עצמם. במגרש 145/2 תהיינה 120 חניות עיליות והיתרה בקומה תת קרקעית אחת לפחות.
- ד. תוספת קומות חניה תת קרקעיות על מנת לעמוד במס' מקומות החניה הנדרש לא יהווה סטיה מתוכנית זו.
- ה. מספר מקומות החניה בשטחים המיועדים לבנייני ציבור יהיה בתחומי המגרש בהתאם לשימוש שיתבקש לפי התקן שיהיה תקף בזמן הוצאת ההיתר.

15. הוראות בניה:

- א. גובה הבנינים: בהתאם לנספח בינוי ובהתאם לסעיף 17 להלן.
- ב. קווי בניה: יהיו כמסומן בתשריט ובטבלת שטחי הבניה.
- ג. הוראות ושטחי בניה:
 1. שטחי הבניה ומספר יח"ד באזורים השונים יהיו כמפורט בטבלה שבסעיף 17.
 2. תותר בנית חדרי - יציאה לגג במגרש 145/2 בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד, בהתאם לתכנית הבינוי על גגות של הועדה המקומית.
 3. חדרי בטחון, חדרי מדרגות, מבואות, שרותי בנין משותפים (אשפה, גז). לובי קומתי, לובי כניסה ראשי מרחבים מוגנים יחשבו כשטחי שרות.
 4. חפיפה בגזוזטרה הנובעת מדירוג הבנינים לא תחשב במניין אחוזי הבניה.

16. רשימת תכליות:

1. מגורים: מגורים ג' - בנייה רוויה בהתאם למספר קומות וזכויות בטבלה סעיף 17 להלן.

2. מסחר:

- א. חנויות.
- ב. משרדים.
- ג. מזנונים, מסעדות.
- ד. אחסנה צמודה לחניות.
- ה. בנק.
- ו. מועדון נוער ו/או קשישים.
- ז. מרפאות.

3. שב"צ :

מבני ציבורי על פי סעיף 188 לחוק, באישור העדה המקומית.

4. שב"פ:

- א. גנים, חורשות, אמפיתיאטרון, ככר מגוננת.
- ב. מתקני גן נופש, ספורט ופנאי.
- ג. מגרשי משחקים ושעשועים ושבילים להולכי רגל.
- ד. מתקני נוי.
- ה. בתי שימוש ציבוריים.
- ו. זכות מעבר לרכב והולכי רגל.
- ז. מעברי תשתיות עירוניות.

17. טבלת שטחי הבניה ומספר יחידות הדיור המותרות:

האזור	מס' המגרש/ שטח במ"ר	מס' יח"ד למתחם	קווי בנין			גובה הבנין בקומות	גובה הבנין במ' מעל מפלס הכניסה הקובעת	שטח בניה במ"ר שטחים עיקריים	שטחי שרות		כמות יח"ד נוספות ביחס לתכנית בתוקף מס' לה/במ/1/1000 - א'
			לחזית	לאחור	לצד				מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת	
מגורים ג'	145/2 (8520)	232	5 מ' או בתשריט	5 מ' או בתשריט	5 מ' או בתשריט	עד 14 קומות מעל קומת עמודים	עד 52 מ' בממוצע לדירה כ"כ 24360 מ"ר	20 מ"ר בממוצע לדירה כ"כ 4640 מ"ר	90% מפלס הכניסה הקובעת	7668 מ"ר בקומה 1	תוספת 232 יח"ד. 25% תכנית.
	143 (6404)	78	5 מ' או בתשריט	5 מ' או בתשריט	4.00	7 קומות מעל קומה מסחרית חלל קומת גג	100 מ"ר בממוצע + 1100 מ"ר מסחרי				אין תוספת יח"ד תוספת 200 ל מ"ר במסחר בלבד ביחס לתכנית המאושר ת.
מגורים מיוחד וחזית מסחרית	144 (7032)	78	5 מ' או בתשריט	5 מ' או בתשריט	4.00	7 קומות מעל קומה מסחרית חלל קומת גג	100 מ"ר בממוצע + 500 מ"ר מסחרי				אין תוספת יח"ד
	145/1 (2500)	-	בהתאם לתשריט			3	12 מ'	90%	30%		40% תכנית.
מכון שאיבה	153 (730)		5 מ'	5 מ'	3 מ'	1 קומה	5 מ'				
שטח צבורי פתוח	(32808)	-	כל בניה אסורה למעט המפורט ברשימת התכלית.								
		סה"כ יח"ד 388 בתכנית.		סה"כ תוספת יח"ד בתכנית זו 232 יח"ד							

הערות:

1. במגרש 145/2 תותר הקמת דירות גן בחלק מקומת הקרקע.
2. במגרש 145/2 תכנית המותרת היינה 25% למגורים.
3. במגרש 145/2 שטח פנוי מבניה וחניה היינו 30%.
4. איזור למגורים מיוחד וחזית מסחרית- זכויות בניה בהתאם לתכנית המאושרת לה/במ/1/1000 א.

18. תכנית פיתוח: א. עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית תבוצענה על פי היזמים על פי תכנית

- פיתוח ותשתית אשר תכלול:
1. פיתוח סביבתי הכולל פירוט המפלסים והגבהים של כל המגרשים בתחום התכנית וגבהי המגרשים הגובלים. יישור הקרקע, כבישים, מדרכות, גדרות וקירות תומכים.
 2. תנועה וחניה, קירות אקוסטיים.
 3. גינון לרבות מערכת השקיה.
 4. מים, תברואה, ניקוז וביוב.

- 5. כל התשתיות, חיבורי החשמל, תאורה, טלפונים וטלוויזיה בכבלים, יהיו תת קרקעיות.
- 6. הסדרי תברואה ופינוי אשפה וגז.
- 7. מכון שאיבה כולל פיתוח מגרש.

ב. התכנית תוגש על רקע מפה טופוגרפית.
ג. תכנית הפיתוח, לאזורים שלגביהם טרם אושרה תכנית פיתוח, תאושר על ידי מהנדס העיר.

19. מים ביוב ניקוז ואשפה: מערכות אלה יתוכננו בהתאם לדרישות המחלקה לפיתוח ותשתית בעירית רמלה.

20. נספח אקוסטי: נספח אקוסטי המצורף לתכנית זו מהווה נספח מחייב לתכנית זו.

21. יחס התכנית לתכנית המתאר: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר לה/מב/1000/1/17 / א על תיקוניה, במקרה של סתירה בין הוראות תכנית המתאר להוראות תכנית זו עדיפות הוראות תכנית זו.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יוטל ויגבה כחוק.

23. רשום שטחים ציבוריים: כל השטחים הציבוריים הפתוחים, הדרכים, השטח למכון שאיבה ובניני ציבור יופקעו וירשמו על שם עירית רמלה כדין.

24. שלבי ביצוע התכנית:
1. התכנית תבוצע תוך שלש שנים מיום אישורה של תכנית זו.
2. כשלבי ביצוע יחשבו התנאים הבאים: בניית 20% מהשלדים.

25. תנאי למתן היתר בניה:
1. הריסת הסוללה הקיימת ובניית קיר אקוסטי לכל אורך המסילה עפ"י נספח הבינוי, ואישור היח' לאיכות הסביבה של עירית רמלה.
2. פיתוח השצ"פ יהיה במקביל לבנינו השכונה ע"י היזם.

26. אין להקים בתחום ה- 50 מ' ממסילת הברזל שום מבנה למעט קיר אקוסטי שיהיה במרחק שלא יפחת מ- 20 מ' מציר המסילה.

חתימות:

"הפרדס הזעיר"
שותפות לעבוד פרדסים,
מטענות ונדלוג' עשירה
חשבו' 330426

חתימת יוזמי התכנית:

חתימת בעלי הקרקע:

דב חפץ
אדריכלות ופינוי ערים בע"מ
שאול הלפרין 34 רחובת 76456
טל. 08-9370390 08-9370392

חתימת עורך התכנית:

- תאריך עדכון : 18.02.02
- 21.02.02
- 20.06.02
- 08.07.02
- 10.07.02
- 14.07.02
- 24.09.02
- 27.01.03
- 04.02.03
- 13.03.03

דוד אמגדי
אדריכל תכנון

תאריך

מחלקת המחקר

2
AHARON VIKS M.Sc.
ACOUSTICAL CONSULTANT
6 HAMAAGAL ST., RAMAT GAN 52463, ISRAEL.
TEL: 972-3-6721414 FAX: 972-3-6704063

M.Sc. אהרון ויקס
יועץ לאקוסטיקה
רח' המעגל 6, רמת גן 52463
טל: 03-6721414 פקס: 03-6704063

ת"א

נספח אקוסטי לת.ב.ע. לה/במ/1000/17-1 - ב

א. כללי

בהמשך להחלטת ועדה מחוזית למתן תוקף, התבקשתי להכין נספח אקוסטי לתכנית.
מטרת הנספח להגדיר אמצעים שיש לנקוט בהם בכדי להקטין מטרדי רעש ממסילת הרכבת, רעש מכביש רמלה-ת"א.

ב. ההנחיות האקוסטיות

ב.1. רעש הרכבת-קיר מיסוך

במקום סוללת העפר הקיימת, יוקם קיר-מיסוך-אקוסטי בגובה 5 מ' (המדידה מעל גובה מסילת הברזל).
הקיר יהיה בגבול בין השטח המסומן חקלאי ובין שטח מסילת הרכבת.
הקיר יהיה בעל מסה של לפחות 25 ק"ג/מ"ר.

ב.2. כביש רמלה-ת"א - סוללה וקיר

בגבול המזרחי של התכנית קיימת סוללה עם קיר על גביה, שניבנו לצורך מיגון-אקוסטי מהרעש מרחוב הרצל למגורים, עפ"י חו"ד שלי ממרץ 1999.

נבדק וניתן להסגיר / אש"ו
החלטת הועדה המחוזית / מיום 6.3.02 נתקבלה.
אהרון ויקס / 19.6.03
מתכננת המרכז / תאריך

תאריך: 22-05-2003

אהרון ויקס

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חש"ת 1990

אישור תכנית מס. לה/במ/1000/17-1

132-ת

חוועדה לבניה למגורים (מס. _____)

החליטה ביום 6.3 לאשר את התכנית.

מנהל מערך התכנון

קיר ר

מנהל מערך התכנון

מסומן