

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי "רמלה"
תוכנית מפורטת מס' לה/מק/1000/32/1
שינוי לתוכנית מפורטת לה/1000/32
על תיקוניה

משרד הפנים
מחוז מרכז
31-10-2004
נתקבל
תיק מס':

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית
..... 6/1/04
מהנדס הועדה תאריך

נוח בנין
מברה לבנין בע"מ
510034603

ג'אנה מנשה
אדריכל ומתכנן ערים
מ.מ. 37882
פלא: 051-301898

חתימת בעל הקרקע

חתימת יוזם ומגיש

חתימת המתכנן

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מס' לה/מק/1000/32/1
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 1000/32/1 ביום 6/1/04
.....
מהנדס העיר יו"ר הועדה

1. תאור המקום: מחוז : המרכז
נפה : רמלה
מקום: רמלה
גוש : 4350
חלקה: 28(חלק)
2. שטח התוכנית : 20.447 דונם
3. גבול התוכנית ותחילתה : תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתוכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (להלן התשריט).
4. מסמכי התוכנית: א. תקנון - 6 דפים
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:250, 1:2500
ג. נספח בינוי מנחה
5. בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל
6. יוזם התוכנית: "נוה בנין" חברה לבנין בע"מ
רח' תובל 22 רמת גן טל' 6128526 - 03
7. עורך התוכנית: אדריכל מנשה גיאנה רח' חיל חימוש 16/27 רש"צ.
טל' 051-301898
8. מטרות התוכנית: א. תוספת 38 יח"ד ללא תוספת שטח ע"פ סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
ב. שינוי טבלת התפלגות הדירות ע"פ סעיף 62 א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
ג. שינוי טבלת מאזן החניה.
ד. הגדרת זיקת הנאה לציבור.
ה. ניווד שטחי שרות ממתחת מפלס הכניסה למעל מפלס כניסה ע"פ סעיף 62 א(א)(6) לחוק התכנון והבניה.
9. הוראות בניה: הוראות הבניה על פי תוכניות בנין עיר מפורטת לה/1000/32 למגורים ג' ישארו בתוקפן, מלבד:
א. במגרשים 2,1 תאפשר תוכנית זו בנית דירות פנטהוז בקומה ה', כל זאת ללא תוספת שטח.

עמוד 3 מתוך 6

- ב. במגרשים 1, 2 ו-3 תתאפשר בניה עד 3 דירות בקומה המפולשת.
 במגרש 3 תתאפשר בניה עד 4 דירות בקומה המפולשת.
 ג. לא תותר כל בניה בשטח המוגדר כזיקת הנאה לציבור.
 ד. הכבישים הפנימיים יהיו דרך משולבת.

ה. טבלת הוראות בניה ושימושי קרקע:

מצב קיים

הערות	מס' קומ. מכס'	תכנית קרקע מכס. במ"ר	מס' יחיד מכס	שטח בניה במ"ר				קווי בנין			מס' מגרש	יעוד הקרקע
				מרחק מפלס הכניסה		מפלס הכניסה		קד	צד	אח		
				מרחק מפלס הכניסה		מפלס הכניסה						
				שרות	עקרי	שרות	עקרי					
התפלגות גדלי הדירות: 35% - 3 חדי 65% - 4 חדי ומעלה.	75	740	24	500	-----	360	2600	5	5	5	1	מגורים ג'
	75	740	24	500	-----	360	2600	5	5	5	2	מגורים ג'
תותר סטיה של עד 10% בהתפלגות	75	740	24	500	-----	360	2600	5	5	5	2	מגורים ג'
כולל קומת עמודים	79	1500	66	1500	-----	1500	7300	5	5	5	3	מגורים ג' מיוחד
				תאסר הבניה פרט לתחנת טרנספורמציה, עד שטח של 30 מ"ר כ"א, פרגולות וספסלים							4	שטח ציבורי פתוח

מצב מוצע

הערות	מס' קומ. מכס'	תכנית קרקע מכס. במ"ר	מס' יחיד מכס	שטח בניה במ"ר				קווי בנין			מס' מגרש	יעוד הקרקע
				מתחת מפלס הכניסה		מעל מפלס הכניסה		אח	צד	קד		
				שרות	עקרי	שרות	עקרי					
התפלגות גדלי הדירות: 30% - 3 חד' 70% - 4 חד' ומעלה תותר סטיה של עד 15% בהתפלגות	75ק	740	32	320	-----	540	2600	5	5	5	1	מגורים ג'
	75ק	740	32	320	-----	540	2600	5	5	5	2	מגורים ג'
התפלגות גדלי הדירות: 20% - 3 חד' 60% - 4 חד' 20% - 5 חד' תותר סטיה של עד 15% בהתפלגות	9ק	1500	88	750	-----	2250	7300	5	5	5	3	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'
- בשטחי השרות יחשבו השטחים הנמנים עם אלו המצויים בסעיף 9 (ד), לתקנות התכנון והבניה - חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים, התשנ"ב - 1992.
- שטחי השרות מתחת למפלס הכניסה מיועדים לחניות.
- כל שינוי בשטחים העיקריים, בגובה המבנים ובקווי הבניה יהוו שינוי לתוכנית.

ההיתר ינתן רק לאחר אישור התוכנית ע"י הועדה המקומית.

10. היתרי בניה:

11. יחס לתוכניות אחרות: התוכנית באה לשנות תוכנית מפורטת מס' לה/32/1000 על תיקוניה במקרה של סתירה בין הוראות התוכניות, תחולנה הוראות תוכנית זו.

12. חניה:
- א. החניות תמוקמנה במגרשי חניה שיוצמדו לכל בניין, בתחום המגרשים המיועדים לבניה.
- ב. תותר הקמת מרתפי חניה במסגרת קווי הבנין. לעת אישור תוכנית פיתוח, יאשר מהנדס העיר תוכנית אשר קו בנין אחד לפחות יהיה פנוי מבינוי וכיסוי לצורך גיקוז וחילחול.
- ג. תותר הקמת פרגולות בחניות באופן מרוכז ואחיד.
- ד. תקן החניה: לדירה עד 4 חדרים - 1 חניה
לדירה עד 5 חדרים - 1.25 חניה
לדירת 5 חדרים ומעלה - 1.50 חניה
- כל זאת ע"פי טבלת מאזן החניה כמופיע בסעיף 12 ו'.
תוספת של חניות ציבוריות בסך 10% ממספר החניות הפרטיות או עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, כל זאת לפי המחמיר מביניהם.
- ה. החניה תהיה מוגנת בסדר גודל של לפחות גיבון כל חניה שישית.

ו. טבלת התפלגות דירות ומאזן חניה.

מספר יחיד מוצע	סה"כ חניות	דירות 3 ח'	מס' חניות	דירות 4 ח'	מס' חניות	דירות 5 ח'	מס' חניות
מגרש מס' 1	32	38	10	10	22	28	
מגרש מס' 2	32	38	10	10	22	28	
מגרש מס' 3	88	111	16	16	52	65	30

13. חומרי גמר: כל הבניינים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו: אבן, קרמיקה באישור מהנדס העיר.

14. היטל השבחה: היטל השבחה יגבה כחוק.

15. ביצוע התוכנית: תוך 5 שנים מיום אישורה