

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
28.07.2005  
נתקבל  
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי רמלה

מחוז המרכז

תכנית מפורטת לה/מק/160 א/6

שנוי לתכניות לה/מק/160 א, לה/1000/3



20.10.04

תכנית אחוד מגרשים בחסכמת בעלים

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת לה/מק/160 א/6.

2. מקום התכנית:

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

ישוב: רמלה, רח' הרצל 50.

גושים וחלקות: גוש 4373, חלקות 1,2 בשכמות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה  
התכנית עברה בדיקה תכנונית מוקדמת  
ונמצאה ראויה לדיון בועדה מקומית  
31.5.05  
תאריך

אילן ודוד אדרי מושב ישרש. טל-050-214740

3. בעלי הקרקע:

א.ד. אחים אדרי בע"מ משק 78 מושב ישרש טל: 08-9224457

4. יחם ומגיש:

~~א.ד. אחים אדרי בע"מ  
מושב ישרש 78  
טל. 08-9224457  
51520082~~

5. עורך התכנית:

דן וינטראוב, עפר סבר אדריכלים

רח' הנשיא 4, זכרון יעקב 04-6392629

רח' הצורן 5א' נתניה 09-8855684

6. שטח התכנית:

0.598 דונם.

7. מס' יח"ד:

קיים - 6 מוצע - 8.

8. גבול התכנית:

תכנית זו תחול על השטח התחום בתשריט בקו כחול כחה.

9. מסמכי התכנית:

תכנית זו כוללת:

א. תקנון בן 7 דפים, הכולל טבלת זכויות והוראות בניה.

ב. תשריט בקני"מ 1:250/1000 הכולל טבלת הקצאות.

ג. נספח בנוי מנחה עקרוני בקני"מ 1:100/200

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמלה  
אישור תכנית מס' לה/מק/160 א/6  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 31.5.05 ביום 31.5.05

המהווים כל אחד חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

10. **מונחים והגדרות:** לכל המונחים המופיעים בתכנית זו תהיה המשמעות על-פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965-, (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (להלן - "התקנות") על תקוניהם, אלא אם כן צוין אחרת בתכנית זו.
11. **סמונים בתשריט:** עפ"י המקרא בגוף התשריט.
12. **מטרת התכנית:** א. אחוז מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.  
ב. שנוי הבנוי מתכנית מפורטת לה/160א' עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.  
ג. שנוי קו בנין קדמי מ-4 ל-2 ואפס למסחר עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.  
ד. הקטנת גודל מגרש מינימאלי עפ"י הקיים מ-800 מ"ר ל-498 מ"ר עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.  
ה. קביעת הוראות בניה עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.  
ו. הגדלת מסי יח"ד מ-6 ל-8 ללא הגדלת סה"כ השטחים למטרות עיקריות עפ"י סעיף 62א' (א) לחוק.
13. **יחס לתכניות קיימות:**  
על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות המתאר לה/1000, לה/3000 על כל התקונים להן, ותכנית מפורטת לה/160א'. במידה וקיימת סתירה בין התכניות, תקבע תכנית זו.
14. **תכליות:**  
דרך - תשמש למעבר ציבורי של הולכי רגל וכלי רכב, לחניה ציבורית (לפריקה ולטעינה) גנון, נטיעות, מתקני דרך וקוי תשתית (כגון: חשמל, תקשורת, ביוב, מים וכד'), אשפה כולל שנאים וארונות סעיף, ועפ"י סעיף 1 לחוק.  
**מגורים ג' -** ישמש לבניית בתי מגורים משותפים בצפיפות של כ-16 יח"ד לדונם נטו מעל קומה מסחרית.

~~א.ד. אחים ארזי  
מושב ג'רמיה  
מ"ל  
08-9224437  
08-922002~~

15. הוראות בניה: א. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית.

ב. חומרי הגמר של המבנים יהיו תקניים ובני קיימא כגון: אבן טבעית או מלאכותית, חרס שרוף, זכוכית, מתכת, ומיני טיח מעולה באשור מהנדס הועדה.

ג. זכויות הבניה והוראות בניה תהיינה עפ"י התכניות הקיימות לה 3/1000, לה/1004 ולה/160א' כולל הקלה בשעור עד 6% בניה. (זכויות הבניה הן כוללות וניתן להעביר בין הקומות)

ד. קוי בנין:

מוצע			קיים		
אחורי	צדדי	קדמי	אחורי	צדדי	קדמי
5.0	4.0 או אפס	2.0 אפס לחזית מסחרית	5.0	4.0 או אפס לפי בינוי	4.0 מ' ואפס לחזית מסחרית

ה. קרניז - קולונדה באישור מהנדס העיר בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מעל פני המדרכה

16. שמירת חזות חצונית:

א. כל חבורי התשתית (כולל חשמל, תקשורת, מים, ביוב, גז) יהיו תת קרקעיים במלואם.

ב. הבקשה להיתר תכלול את כל המתקנים נטכניים המבוקשים לרבות אנטנות, מכלי מים ודלק מיזוג אויר, קולטי שמש ומתקני אשפה שיהיו מוצנעים מחזית המגרש.

ג. לא תאושר בנית מבני עזר שאינם חלק אינטגרלי מהבנין עצמו.

א.ד. אחים אדרי בנין  
מנשב זיו  
08-9224457  
01520082

ד. פתרון לשילוט יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה. לא יותר שמוש בשלטים מחומר פלסטי (פרספקס וכד').

17. חניה: החניה בהתאם לתקני החניה הקיימים בעת מתן ההיתר.

18. תשתיות: א. התחברויות המבנים לביוב, ניקוז, תיעול, אספקת מים בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית והמוסדות הנוגעים בדבר.  
ב. התשתיות יבוצעו בהתקנה תת קרקעית.

19. בניה בקרבת קווי חשמל:

א. לא יען היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו משוך מהתיל הקיצוני או מציר הקו לחלק הבולט ואו הקרוב ביותר למבנה.

<u>מציר הקו</u>	<u>מתיל קיצוני</u>	
5.25	5.00	מתח נמוך 220V
6.50	5.00	מתח גבוה 33kV
13.00	9.50	מתח עליון 150kV

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2.0 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל/בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. בכל מקרה של תכנון במרחק הקטן מהאמור לעיל, יש לקבל הסכמת חברת החשמל למרחקים המינימליים בין קווי החשמל למבנים המוצעים.

20. תנאים למתן היתר:

א. אשור תשריט חלוקה ותשריט לצרכי רישום תואם לתביע.

ב. הבטחת בצוע תשתיות.

ג. תכנית פיתוח השטח.

~~ד.א. אחים אורני  
מושב מושב  
78  
08-9227457  
03152~~

21. **ביצוע התכנית:** מידי.
22. **היטל השבחה:** יוטל ויגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.
23. **הוצאות תכנון:** הועדה המקומית תהיה מוסכת לחייב את בעלי הקרקע, הכלולים בשטח התכנית בהוצאות הכנתה של התכנית, שכר טרחה לגורמים השונים המעורבים בהכנת התכנית וכל הוצאה אחרת שתוצא לצורך קידומה וביצועה של תכנית זו עד לאישורה וזאת לפי סעיף 96 ס"ק 12 לחוק התכנון והבניה.
24. **רישום שטחים:** א. התכנית הוכנה על רקע מפת מדידה של מחדד מוסמך מר פואד האגי יחיא מ.ר. 742 מטייבה המשולש מיום 07.08.04.
- ב. גבולות חלקות רשומות וגבולות גושים רשומים שאינם זהים לגבולות האזורים שנקבעו בתכנית זו יבוטלו בהתאם למסומן בתשריט. השטחים יאוחדו ויחולקו לפי גבולות האזורים והמגרשים, המוצעים בתכנית זו.
25. **עתיקות:** על התכנית יחול חוק העתיקות.

~~א.ד. אחים אדריכלים  
מושב מ"מ  
ט"ו  
08-922443  
-11520082~~

**26. טבלת זכריות והוראות בניה**

**מצב קיים**

ק"ר בנין	קומות	שטחי שרות		יח"ד במגוון	שטח מגוון מינימאלי	מגוון מט' חלקות	מגוון מט' גוש	סימון בתשריט	יעוד
		שטחי שרות	שטחי שירות						
5	4 א' אפס בקיר משותף	4 א' אפס לחזית מסחרית	4 קומות מעל קומה מסחרית	12 יח"ד לדגום	0.800 ד' (ניתן לאשר 0.500 ד' בחלקה ביימות)	1,2 בשלמות	4373	צחוב	מגורים ג' וחזית מסחרית
4 א' אפס בקיר משותף	4 א' אפס לחזית מסחרית	4 קומות מעל קומה מסחרית	חדרי מדרגות, מיל"דים קומה מפולשת הכוללת חדרון, ג'אשפה, ת. מדרגות, ומחסן עד 10 מ"ר	מגורים מסחרי	37% בקומה (148%) 6% הקלה 15% מסחרי 30 מ"ר חדר על הגג				


תענית: עפ"י לה/1000/3 ולה/1004

**מצב מוצע**

ק"ר בנין	קומות	שטחי בנין למגורים		יח"ד במגוון	שטח מגוון	מגוון מט' חלקות	מגוון מט' גוש	סימון בתשריט	יעוד
		שטחי שירות	שטחי שירות						
5	4 א' אפס בקיר אטום ולמפסות	4 קומות מעל קומה מסחרית	4 קומות מעל קומה מסחרית	8	0.498 ד'	1001	4373	צחוב	מגורים ג' וחזית מסחרית
* כולל שטח לחניה.			על פי זכריות בניה קיימות ומשפת שטחים. שטחי שירות: ממ"ד 56 מ"ר, מסתור כניסה 27 מ"ר, מחסנים דירתיים 38 מ"ר, לובי וחדרי מדרגות 152 מ"ר, יח' ג' אשפה ומכונות 37 מ"ר. סה"כ- 300 מ"ר שרות.		0.100 ד'	1002	4373	חום בהיר	

ד"ר אריק אדלר  
 052-2247727  
 052-2247727  
 052-2247727  
 052-2247727

27. חתימות:

**sever**    
מפר סבר אורדינריום מהפודסים   
רח' הנשיא 4 תרזן-יעקב 0900

עורכי התכנית:

~~א.ד. אחים ארזי בע"מ  
מושב 78  
טל. 08-9224437  
511520082~~

מגיש התכנית:

~~בעלי הקרקע:~~

~~א.ד. אחים ארזי בע"מ  
מושב 78  
טל. 08-9224437  
511520082~~

יוזם התכנית: