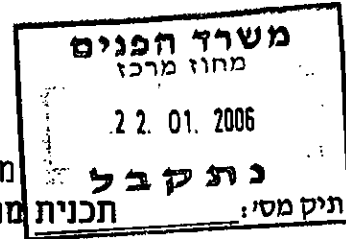


(מהדורה 06)
אפריל 2005



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
מתאר מפורטת גז/מק/15/16 א'

1. התכנית:

1.1 שם תכנית:

תכנית זאת תקרא תכנית מתאר מס' גז/מק/15/16 א' עם הוראות של תכנית מפורטת, המהווה שינוי לתכנית גז/16/3 ותכנית גז/15/16.

1.2 תחום התכנית:

מרחב תכנון מקומי: רמלה
מחוז: מרכז.
נפה: רמלה.

1.3 המגיש:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז.
דרך מנחם בגין 125, ת"א.

1.4 היזם:

משרד הבינוי והשיכון, מחוז מרכז.
דרך מנחם בגין 125, ת"א.
וועדה מקומית רמלה
רח' שמשון הגיבור 1, רמלה.

1.5 בעלי הקרקע:

מנהל מקרקעי ישראל.
דרך מנחם בגין 125, ת"א
טל': 03-7632280

1.6 טורח הבקשה:

קנפו כלימור אדריכלים ובוני ערים.
רח' החשמונאים 88, ת"א.
טל': 03-5624262.

1.7 מסמכי התכנית:

5 דפי הוראות התכנית.

1.8 גבולות התכנית:

גבולות התכנית זהים לאלו של תכנית גז/15/16 ומסומנים בה, בקו כחול כהה.

1.9 שטח התכנית:

434.62 דונם.

1.10 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זאת חלות כל הוראות התכנית גז/15/16 ככל שאינן סותרות תכנית זאת. במקרה של סתירה יקבעו הוראות תכנית זאת.

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מס' לה/מק/15/16 א'
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 3... 2005... ביום 15/3/05...
.....
מהנדס העיר יו"ר הועדה

1.11. גושים וחלקות:

חלק מגוש	חלקות	חלקי חלקות
4367		36,39,41,44
4391	29,31,33,34	15,25,27,28,32,35,45,47
4405		17
4731		3,4,5,9
4732		34,35,55,60,62
4733		2
4734		5,6

1.12. מטרות התכנית:

1.12.1. שינויים ותוספות להוראות בנושא חזות הסביבה בתכנית גז/15/16 עפ"י סעיף 62 א'. (א) לחוק התכנון והבניה.

1.12.2. שינויים ותוספות להוראות הבניה בתכנית גז/15/16 עפ"י סעיף 62 א'. (א) (5) לחוק התכנון והבניה.

2. הוראות הבניה

2.1. הנחיות אקוסטיות: הבניה בתחום התכנית תהיה עפ"י המסמך האקוסטי המאושר "שכונת מצליח דרום - הגנה מפני רעש תחבורה מדרך 431", שהוכן ע"י ד"ר יולי קלר.

2.2. הכניסות ליחידות דיור תהיינה דרך מבואת הכניסה הראשית, לא יותרו כניסות נפרדות ליחיד, לא דרך גינות ולא דרך החניה.

2.3. בקומת הקרקע, בכל המגרשים, למעט מגרש 100, יתוכננו דירות גן בעלות חצר פרטית.

2.4. הכניסות לגינות יחידות הדיור צמודות הקרקע, תהיינה דרך יחידות הדיור בלבד.

2.5. לא תותר תוספת יחידות דיור, מעבר למצויין בהוראות התכנית גז/15/16.

2.6. לא תותר בנית יחידות דיור, ששטחן העיקרי יפחת מ-80 מ"ר - שטח דירה נטו.

2.7. לצורך מעבר תשתיות חשמל תת קרקעיות, מתחנות ההשנאה למבנים, תוקצה רצועה פנויה מבינוי ברוחב 1 מ' במקביל ובצמוד לגבול המגרש הסמוך. להלן קבוצות המגרשים:

2.7.1. 103, 102, 100

2.7.2. 301, 300

2.7.3. 303, 302

2.7.4. 202, 200

2.7.5. 203, 201

2.8. תותר בנית תחנות השנאה, תת קרקעיות ו/או על קרקעיות, בקו בנין 0 במגרשי השצ"פ והשב"צ ובמגרש 100, באישור מהנדס הוועדה.

2.9. תותר תוספת גובה למבנים לצרכי שירות, באישור מהנדס הוועדה המקומית, כגון פירי מדרגות, מאגר מים, וחדרי מכונות למעליות, תוך הקפדה על עיצוב הצללית האדריכלית של הבנין.

2.10. בכל המבנים בבניה רוויה תבונה מבואת כניסה בגובה כפול שלא יפחת מ 6 מ'.
 2.11. במגרשי שצ"פ 309 ו 206 לכל אורכם, תוקצה רצועה פנויה, ברוחב 4 מטר, לצורך זכות מעבר לרכב כיבוי אש.

2.12. איזור מגורים ג' (תוספת לסעיף 2.2):

2.12.1. במגרשים 107-110, 112-114, 116-118 הבניה תהיה היקפית סביב חצר משותפת. החצרות הצמודות לדירות הגן תופנינה כלפי היקף המגרש.

2.12.2. במגרשים 306-308, 403, 405, 406 הבניה תהיה היקפית, סביב החצרות הצמודות לדירות הגן. הגישה לבניינים והחצר המשותפת יהיו על ההיקף החיצוני של המגרש.

2.13. איזור מגורים מיוחד (תוספת לסעיף 2.3):

2.13.1. בניין המגורים במגרש 100 יתוכנן בתיאום עם הבניין במגרש 252 במתחם הצפוני של שכונת מצליח. שני הבניינים, משני צדי דרך מס' 1 יעצבו את שער הכניסה לשכונה.

2.13.2. איזורי הגינון המשותפים העיקריים במפלס הקרקע ירוכזו בצידו המגרשים.

2.13.3. טבלת קווי בנין לגג החניה:

קווי בנין (מטר)				מס' מגרש
אחורי	צידי מערבי	צידי מזרחי	קדמי	
עפ"י דרך 431	35	0	10	100
עפ"י דרך 431	0	16	10	101
0	20	25	10	103
0	25	20	10	201
0	20	25	10	203
0	20	25	10	301
0	25	20	10	302
0	20	25	10	303

2.13.4. האיזורים המגוונים על גבי משטח החניה ירוכזו בהיקפו בין הבניינים.

2.13.5. הגישה לגג החניה תהיה הן ממפלס החניה והן ממבואת הבנין במפלס גג החניה.

2.14. איזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית (תוספת לסעיף 2.4):

במגרשים: 300 ו 202, תתוכנן קומת קרקע מסחרית, שתתוכנן כמקשה אחת, לאורך דרך מס' 1 ומשני עברי דרך מס' 4, עם מעבר מקורה להולכי רגל, בדמות סתיו עמודים (ארקדה) בקו בנין 0. מעל הארקדה יושקעו שילטי הפירסום ועל תקרתה יוצבו המזגנים, שניקוזם יוסדר בצינורות אנכיים המוסתרים בעמודי הארקדה, הכל עפ"י פרטים הטעונים אישורו של מהנדס הוועדה.

2.14.1. רוחב המעבר המקורה, המרחק בין צירי עמודי המעבר ורוחב חזית חנות לא יפחתו מ 4 מ'.

- 2.14.2. קומות המגורים יהיו בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מקו חזית החנויות ו 6.5 מ' מקו עמודי המעבר המקורה.
- 2.14.3. עיצוב החזית המסחרית טעון אישורו של מהנדס העיר.
- 2.14.4. יש ליצור הפרדה בין החניה לשטחי המסחר לבין החניה לשטחי המגורים.
- 2.14.5. טבלת קווי בנין לגג החניה:

קווי בנין (מטר)				מ' מגרש
אחורי	צדי מערבי	צדי מזרחי	קדמי	
עפ"י דרך 431	20	25	10	202
עפ"י דרך 431	25	20	10	300

- 2.14.6. האזורים המגוננים על גבי משטח החניה ירוכזו בהיקפו בין הבניינים.
- 2.14.7. הגישה לגג החניה תהיה הן ממפלס החניה והן ממבואת הבנין במפלס גג החניה.

3. הוראות בנושא חזות הסביבה

3.1. גדרות:

יוסף לסעיף 3.3: גובה הגדר לא יפחת מ 1.7 מטר ממרכז המדרכה הסמוכה אליו בכל נקודה לאורכו. הגדר תחופה במלואה בצידה הפונה לרחוב, באבן מלבנית מסותחת בעיבוד טלטיש, עם אבן עליונה (קופינג) בעובי של 5 ס"מ לפחות בעיבוד מוטבה, או מסמס. המישור החיצוני של האבן העליונה יסוג ב 2 ס"מ לפחות מהמישור החיצוני של האבן, שמתחתיה ומסותחת בדפנות. מעל גדר האבן תבנה גדר מתכת אחידה, טבולה באבץ חס לכל מבן ומבן עפ"י פרט באישור מהנדס העיר.

3.2. חזיתות הבניינים:

- 3.2.1. יחלף סעיף 3.4 (א): חזיתות המבנים יחופו בבסיסם באבן מלבנית מסותחת בעיבוד טלטיש, בכל חזיתות המבנה.
- 3.2.2. יחלף סעיף 3.4 (א): מעל קו הבסיס, החזיתות יחופו באבן מלבנית מסותחת בעיבוד מוטבה, או מסמס. המישור החיצוני של החיפוי העליון יהיה בנסיגה של 2 ס"מ לפחות, ביחס למישור אבן הטלטיש שבבסיס.
- 3.2.3. בפינות הגושים וכן בחשפי החלונות יעשה שימוש באבן פינה שאורך פאתה הקצרה תהיה 15 ס"מ לפחות.
- 3.2.4. לא יותרו מרפסות זחיות אלא אם ישולבו מאחורי מסך של רשת עמודים וקורות.
- 3.2.5. לא תותר הפנית חלונות ממ"דים בחזיתות הראשיות של המבנים בכיוון הדרכים. חלונות ההדף של הממ"דים יהיו מטיפוס נגרר בלבד.
- 3.2.6. מרפסות השירות ומסתורי המזגנים לא יובלטו ממישור הבנין ויושקעו בגומחאות. המסתורים יבנו מ GRC או מאריחים מחוררים דוגמת "משרבייה" או ש"ע.

3.3. פרטי בניה:

פרטי בניה בקנ"מ 1:10 יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

4. חתימות

משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' החשמולאים 113, ת"א

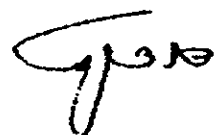
28.11.05

4.1 **הסגיש:**

משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' החשמולאים 113, ת"א

4.2 **החס:**

4.3 **בעלי הקרקע:**



קנפו בלימור אדריכלים בע"מ

4.4 **עורך התכנית:**

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידיו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכוהנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית, והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך החתימה.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

תאריך: 27/11/05

דוד אמגדי
אדריכל המחוז