

מחוז מרכז

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 12.06.2006
נתקבל
 תיק מס':

מרחב תכנון מקומי רמלה

תוכנית מפורטת מס' לה/ 240 / 6

המהווה שינוי לתוכנית לה/ 240

ושינוי לתוכנית מפורטת לה/מק/1/242

22.05.06

חוק התכנון והתענו, 1965
 ועדה מקומית לתכנון והתענו
 תוכנית מפורטת מס' לה/240/6
 בלתיבה מס' 1000 מיום 1.9.00
 הוחלט *אשר*
 מהנדס ועדה מקומית *עבד ראש*

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' לה/240/6
 התכנית מאושרת מכח
 סעיף 108 ג' לחוק
 מתאריך 10.4.06
 יו"ר הועדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תוכנית מפורטת מספר לה/ 240 / 6
המהווה שינוי לתוכנית לה/ 240
ושינוי לתוכנית מתאר 1000 / 3

1. שם וחלות התוכנית: תוכנית זו תקרא: " תוכנית מפורטת מס' לה/ 240 / 6 והיא תחול על כל המתוחם בקו כחול וצוף כפי שמצוין בתשריט בקנ"מ 1: 250 המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
2. מסמכי התוכנית: תוכנית זו כוללת את המסמכים הבאים המהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 - א. תקנון ובו 6 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
 - ב. תשריט צבוע המפרט את ייעודי הקרקע השונים: מצב קיים בקנ"מ 1:250, מצב מוצע בקנ"מ 1:250, תרשים התמצאות, טבלת שטחים, נספח בינוי בקנ"מ 1:250 ותכנים ופרספקטיבה של המבנה (להלן "התשריט").
 - ג. נספח תנועה הכולל גיליון ואחד ובו פירוט התנועה והחניה בקומת קרקע בקנ"מ 1:250 וחניה ותנועה בקומות המרתף בקנ"מ 1:500.
3. יחס לתוכניות אחרות: תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת לה/ 240, ושינוי לתוכנית מפורטת לה/מק/ 1/242.
4. מקום התוכנית:

מחוז: מרכז
נפה: רמלה
עיר: רמלה
גושים: גוש 4442
חלקה 41, מגרש ג' שינוי ל- לה/ 240.
רח': האצ"ל 30 רמלה
5. שטח התוכנית: 15.2 דונם
6. בעל הקרקע: אהרון לוי, רח' האצ"ל 30 רמלה. טלפון: 9229407-08.
7. יחס התוכנית: אהרון לוי, רח' האצ"ל 30 רמלה. טלפון: 9229407-08.
8. עורך התוכנית: בנדק-ריקלין אדריכלים, ת.ד. 3126 שוהם, 9210488-03.
9. מסרת התוכנית:
 - א. שינוי יעוד קרקע משטח המיועד למלאכה לשטח המיועד למסחר ועסקים.
 - ב. שינוי יעוד קרקע משטח המיועד למלאכה לשטח פרטי פתוח.
 - ג. שינוי יעוד קרקע משטח המיועד למלאכה לדרך.
 - ד. קביעת אחוזי בניה.
 - ה. שינוי קווי בנין.
10. שימושי קרקע:
 - 10.1 שטח למסחר ועסקים - תותר הקמת מבנה המיועד למסחר, מרפאות, משרדים, ועסקים העוסקים במתן שירותים ללא תהליכי ייצור או מלאכה.
 - 10.2 פ.פ.פ. - יותר פיתוח גנני. יובטח עומק קרקע של 1.5 מ' מעל החניה לפחות ב-30% משטח השפ"פ לצורך נטיעת עצים. תותר בניה חניה תת קרקעית תחת השפ"פ ובלבד שגובה פיתוח פני הקרקע העליונים יהיו במפלס הרחובות הגובלים ועד +0.5 מ'.

11. טבלת סיכום זכויות בניה:

קווי בנין		מצב מוצע				מצב קיים		מס קומות	מ"ר שטח המגרש	מס' מגרש	ייעוד הקרקע	
מצב קיים		אחוזי בניה				אחוזי בניה						
מצב מוצע	קדמי	צדדי	קדמי	מתחת לפני הקרקע	מעל לפני הקרקע	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות	שטח עיקרי			
		3	3	4				90%	2	1507	ג+41	מלאכה
0.6	5	5			3	387%	100%	עד 287% (3873 מ"ר)	8+1	1108	+41 (1)	מסחר ועסקים
					3	0%			0	243	(2)	ש.פ.פ.

תקנות הבניה בשטח התוכניות יהיו כמפורט:

12. הוראות בניה:

- 12.1. שטח הקרקע לצורך חישוב אחוזי הבניה כולל את כל שטח המגרש למסחר ועסקים ואת שטח המגרש המיועד לש.פ.פ.
- 12.2. שטח עיקרי לבניה ייגזר ממספר חניות מאושר ולא יותר מ-287% משטח הכולל של מגרש למסחר ועסקים + שטח ש.פ.פ.
- 12.3. גובה המבנה לא יעלה על 9 קומות לשימושים עיקריים, ולא יותר מ-50 מ' מעל פני קרקע סופיים הגבוהה שליד הבניין.
- 12.4. גובה קומת מסחר 6:5 מ'. תותר הקמת גלריה בתוך קומת המסחר שטח הגלריה יבוא במניין השטחים המותרים.
- 12.5. גובה קומת משרדים טיפוסית לא יעלה על 3:5 מ'.
- 12.6. תותר הקמת 3 קומות מרתף עד גבולות מגרש (מסחר ועסקים ו-ש.פ.פ.) לשימוש לחניה.
- 12.7. קווי הבניין בהתאם לתוכנית הוראות הבינוי. בקו בנין צידי 0.6 מ' ניתן לפתוח פתחים וחלונות.
- 12.8. גג המבנה יבנה מחומרי מליטה יצוקים.
- 12.9. תנאי במתן היתר בניה הגשת תכנית עיצוב אדריכלי בקנה 1:500 שתכלול הוראות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי גמר, ופיתוח שטח לאישור הועדה המקומית.
- 12.10. תנאי בהיתר בניה- הריסת מבנה קיים.

13. תנועה וחניה:

- 13.1. מס' מקומות החניה יקבע ע"פ תקן החניה שיהיה תקף בעת הוצאת היתר בניה. לא יותר להדיר מקומות חניה במספר העולה על הדרוש ע"פ תקן החניה התקף.
- 13.2. לא יוצע היתר בניה אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתוכניות הסדרי תנועה להסדרת צומת הכניסה לפרוייקט. לא יאוכלס הפרוייקט אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה לעיל.
- 13.3. רמפת ירידה לחניון תהיה מתוכננת 6:4 מ' ברזום. במקרה של סתירה בין נספח תנועה לתקנון יהיה התקנון קובע.

14. הפקעה ורישום לצורכי ציבור: שטחים לצורכי ציבור כהגדרתם בחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו כחוק וירשמו לפי סעיפים 188 ו-26 א. לחוק.

15. היטל השבחה: יגבה כחוק.

16. חשמל ותקשורת:

- 16.1. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/ או הקרוב ביותר של המבנה.

0.2 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
0.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים
0.5 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
0.11 מ'	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)
0.21 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)

הערה: במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי ולגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

ג. במידה ויידרש העתקתם של קווי חשמל עקב ביצוע התכנית, יעשה הדבר על חשבון יחמו ו/ או מבצע התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.

מערכת קווי תקשורת - סלפון, סלויזיה וכיו"ב, תהיה עפ"י הוראות חב' - בזק ועפ"י התקנים. 16.2

17. מ"מ: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. התייבון לרשת יהיה בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

18. הוראות איכות הסביבה.

18.1 ניקוח שפכים:

- 18.1.1 תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוח ומערכת השפכים.
- 18.1.2 יובסח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול, טרם הוצאת היתרי בניה.
- 18.1.3 איכות השפכים לפני החיבור למערכת הביוב העירונית תעמוד בקריטריונים ע"פ חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות, (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), תשמ"ב-1982.
- 18.1.4 שטחי החניה והרחבות יותקנו עם שיפועים ומחסומים המתאימים קליטת מי ניקוח, תכניות היתרי הבנייה יכללו פירוט של מערכת הניקוח, לרבות מחניות פתוחות ומהגנות, לאישור מהנדס העיר.
- 18.1.5 שפכים שמקורם בבתי אוכל ומזון, מי שטיפת רצפות ותשטיפים מדחסי האשפה, יסולקו לרשת הביוב העירונית בודם נפרד לאחר טיפול קדם, הכולל בור שיקוע ומפריד שומנים, סילוק השומן המצטבר יעשה מפעם לפעם ע"י מיכליות מיוחדות.
- 18.1.6 תכניות היתר הבנייה יכללו מיקום כל מתקני הטיפול ומפרידי השומן.

18.2 חומרים מסוכנים: האחסנה והטיפול בחומרים מסוכנים ואו פטולת חומרים מסוכנים תעשה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ועל פי חוק חומרים מסוכנים.

18.3 רעש: על השימושים השונים לרבות חניה, פריקה וטעינה ופעולת מערכות ומתקנים מכניים, חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים או מתקנים העשויים לחרוג מהמפלס המותר ע"פ החוק יחויבו במיגון אקוסטי.

18.4 מסמך סביבתי: מסמכי היתר הבניה ילוו במסמך סביבתי, המתאר את כל האמצעים והפתרונות הסביבתיים, ויהווה חלק בלתי נפרד מההוראות התב"ע ויאושר ע"י המשרד

לאיכות הסביבה או מי מטעמו.

18.5 ניהול ואחזקה: ניהול המקום יעשה ע"י חברת אחזקה חברת ניהול, שתהיה אחראית לתפעול הכולל של המבנה, כל ההסכמים של חברת האחזקה עם בעלי העסקים בפרוייקט יאושרו ע"י עיריית רמלה לשביעות רצונה, כל פעילות האחזקה הקשורות באיסוף אשפה, טיפול בביוב וכיוצא בזה יהיו באחריות חברת האחזקה, בהתאם להנחיות מחלקות ההנדסה, התברואה ואיכות הסביבה של העירייה.

18.6 פסולת מוצקה:

- 18.6.1 במבנה יוקם חדר אשפה מרכזי אחד או יותר שישרתו את כל המבנה או חלקים ממנו.
- 18.6.2 שטח חדרי האשפה המרכזיים של המבנה יתאימו להצבת כלי האצירה הבאים: דחסנים לדחיסת קרטונים, דחסנים לאצירת פסולת שנפחם יתאים לנפח האשפה, צורת המיכלים ונפחם יקבעו ע"י מנהל מחלקת התברואה של העירייה.
- 18.6.3 כלי האצירה לאשפה ימוקמו על משטחי ניקוח, שיאפשרו הזרמת תשטיפים ומי שטיפה למערכת הביוב, בכניסה לתעלה תותקן רשת ברזל למניעת כניסת מוצקים למערכת הביוב.
- 18.6.4 חדרי האשפה יבנו כך שיהיו מאווררים וימנעו פליטת ריחות אל תוך הבנין או מחוצה לו.
- 18.6.5 פסולת בניין כתוצאה מהרס מבנים ישנים ומפעילות הבניה תפונה, באחריות מקבל ההיתר לאתר פסולת מורשה, הצגת האישורים תהווה תנאי לקבלת טופס איכלוס.

18.7 איכות אוויר:

- 18.7.1 תכניות היתר בניה יכללו תיאור מפורט של כל מרכיבי מערכת האוורור והמיזוג המרכזית של המבנה, הפעלת המפוחים תהיה בצורה אוטומטית דרך מערכת גלאי חד תחמוצת הפחמן, דרך מערכת גילוי העשן או מערכת הכיבוי האוטומטית, ובצורה ידנית, המערכות המכניות הקשורות במיזוג ובאוורור יחוברו אוטומטית למערכת חשמל חירום במקרה של הפסקת חשמל, ובכל מקרה ניתן יהיה להפעיל גם בצורה ידנית.
- 18.7.2 **חניונים סגורים:**
- א. האוורור יענה לדרישה של אספקת 8 החלפות אוויר בשעה או 7.5 ליטר אוויר לשניה לכל מ"ר רצפת חניון, הגבוה מביניהם.
- ב. יש לדאוג ליניקת אוויר משני מפלסים (תחתון ועליון).
- ג. בחניון תופעל מערכת גלאי CO, המצוידת בחישוב רציף של רמות ה-CO באוויר, יוצבו במקומות "רגישים" של החניון, לרבות עמדת הכניסה.
- ד. מערכת האוורור בחניון תופעל בצורה רצופה ובצורה אוטומטית ע"י מערכת גלאי ה-CO כך שרמת ה-CO לא תעלה על 50PPM מקסימום ממוצע רץ חצי שעותי וכן 25PPM מקסימום ממוצע רץ 8 שעותי.
- 18.7.3 **חניות לממכר מזון:**
- א. למניעת התפשטות מטרדי ריח תותקן מעל מוקדי פליטה שעשויים לגרום למטרדי ריח כגון תנורי אפיה, משטחי בישול וכיוצא בזה, מערכת כניסת אוויר דרך מנדפים, שתתחבר למערכת הפליטה המרכזית למזחמים.
- ב. במידת הצורך, על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה, או מחלקת התברואה של העירייה, יותקן מתקן לטיפול בריחות הגוים הנפלטים.

18.8 קרינה:

אישור אגף הקרינה של המשרד לאיכות הסביבה, להעדר סיכונים של קרינה אלקטרו- מגנטית מהמיתקנים בפרוייקט.

19. עתיקות:

- 19.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- 19.2 במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה/הצלה יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.

19.3 במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.

היה והממצאים יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
19.4 אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ותגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

חתימות:

תתימת יזם התכנית: _____ תאריך: 29.5.06

תתימת עורך התוכנית: _____ תאריך: 22.6.06
עיריית רמת-גן-אדריכלות
פ. זשינר 90662

תתימת הועדה המקומית: _____ תאריך: _____

תתימת הועדה המחחית: _____ תאריך: _____