

הוראות התכנית

תכנית מס' 415-0137125

לה/ 172 / 11 - ספריה רמלה

מרכז

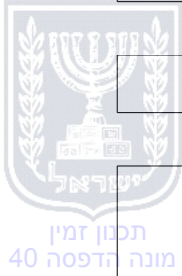
מחוז

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בניין הספריה הישנה בצומת הרחובות הרצל וגולומב, היה בניין מינהלה בתקופת השלטון הבריטי, והוגדר כבניין לשימור. הסדרת ותוספת בניה בתחום התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

לה/ 11/172 - ספריה רמלה

מספר התכנית 415-0137125

1.2 שטח התכנית 1.183 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
רמלה
קואורדינאטה X 187841
קואורדינאטה Y 648680

1.5.2 תיאור מקום

מצפון: רחוב גולומב
ממערב: רחוב הרצל
מדרום: חלקה 26
ממזרח: חלקה 24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

רמלה - חלק מתחום הרשות: רמלה

נפה רמלה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רמלה	שד הרצל	53	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5609	מוסדר	חלק	25	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
לה/ 1004	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית לה/ 1004.	4629	2950	19/03/1998
לה/ מק/ 172 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית לה/ מק/ 172 / א. הוראות תכנית לה/ מק/ 172 / א תחולנה על תכנית זו.	4840		10/01/2000
לה/ 171	שינוי	הוראות התכנית המאושרת חלות, מלבד ההוראות המצויינות בתכנית זו.	1891		18/01/1973
לה/ במ/ 172	שינוי	הוראות התכנית המאושרת חלות, מלבד ההוראות המצויינות בתכנית זו.	4059	472	19/11/1992

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				משה מנו			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה מנו		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/10/2018	משה מנו	14: 22 04/12/2018	נספח בינוי מנחה	לא
בנין לשימור	מחייב	1: 100		19/09/2012	מיכל זגגי	11: 24 24/11/2014	תיק תיעוד-חתום להפקדה גליונות: 20,24,40	לא
חניה	מנחה	1: 250	1	28/06/2018	דוד בז'רנו	13: 45 04/12/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/10/2015	משה מנו	16: 17 13/10/2015		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אלברט גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	haim@gabsco.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אלברט גבסו ובניו בע"מ	בת ים	שד העצמאות	57	03-5082777	03-6599292	haim@gabsco.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	משה מנו	119876		ראשון לציון	לוי משה	14	03-6598311	073-2406845	bmmano@gmail.com
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	00066722		מודיעין-מכבים-רעות	(1)		08-9701106	08-9750390	david_bez@bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	ברני גטניו	570		בני ברק	הירקון	67	03-7541000	03-7516356	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
תיעוד ושימור	יועץ סביבתי	מיכל זגגי			הרצליה	לובטקין צביה	1 א	09-9582720	09-9582721	michl@studio-dook.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1709.

תכנון זמין
מונה הדפסה 40תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ממונה השימור	איש מיקצוע בעל השכלה וניסיון בתחום השימור שימונה ע"י ועדת השימור העיאונית לשם מתן ייעוץ למהנדס הועדה המקומית בעניינים הקשורים בשימור.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. שינוי יעוד ממגורים וחזית מסחרית, למגורים, מסחר ותעסוקה ותוספת שטח למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הוספת שתי קומות למבנה המגורים ביחס למצב מאושר, כפי שאושרו בהקלה, בהיתר בניה ושינוי הגובה המקסימלי המותר למבנה בהתאם לגובה המבנה הקיים.

ב. הוראות לשימור ושיקום מבנה הספריה.

ג. הסדרת מצב קיים.

ד. תוספת שטח ויח"ד למגורים בקומה הראשונה של מבנה המגורים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים מסחר ותעסוקה	25	בלוק מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	25
		בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	25
		מבנה להריסה	מגורים מסחר ותעסוקה	25
		מבנה לשימור	מגורים מסחר ותעסוקה	25

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים וחזית מסחרית	1,187	100
סה"כ	1,187	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים מסחר ותעסוקה	1,183.36	100
סה"כ	1,183.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. מסחר, בתי אוכל. ג. תעסוקה משרדים ציבוריים ופרטיים, מרפאות, מעבדות, בתי מרקחת ומוסדות פיננסיים.
4.1.2	הוראות א בינוי ו/או פיתוח א. במבנה לשימור בנין הספריה הישנה - בקומת הקרקע יותרו מסחר ותעסוקה, בקומה הראשונה תעסוקה בלבד. ב. במבנה מגורים יותרו מגורים בלבד ללא שימושים נוספים ג. עיצוב הבניינים יהיה בהתאם לנספח הבינוי המצורף. חיפוי הבניינים יהיה טיח בשילוב אבן. ד. לא תותר גישה ממבנה התעסוקה למבנה המגורים בתום השימוש הזמני כמפורט בסעיף 6.7.
ב	שימור על אתר לשימור, כמסומן בתשריט, יחולו ההוראות הבאות: 1. לא תותר הריסת אתר לשימור. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר חלקי מבנה שאינם מהווים חלק מהמבנה המקורי בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור, ובהתאם למופיע בתיק תיעוד. 2. כל פעולה באתר לשימור הטעונה היתר על פי כל דין תותנה בהגשת תיק תיעוד מלא בהתאם להנחיות מינהל התכנון. תיק התיעוד יאושר ע"י ממונה השימור. 3. באתר לשימור כל עבודה הטעונה היתר בניה עפ"י סעיף 145 לחוק התו"ב, וכן שינוי פנימי במבנה, תאושר בהתאם למסקנות תיק תיעוד מאושר בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. 4. תותר הקמת חלקי מבנה מקוריים שנהרסו, בהתאם למסקנות תיק התיעוד ובהמלצת ועדת השימור. 5. הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים פנימיים הנחוצים להמשך תפקודו של האתר כל עוד אינם פוגמים בחזות המבנה או באופיו האדריכלי וההיסטורי. במקומות בהם ימצאו, על פי תיק התיעוד, חללים פנימיים בעלי ערך אדריכלי לא יותרו שינויים פנימיים כאמור. 6. לא תותר פגיעה באופיו האדריכלי של אתר לשימור לרבות חומרי בנין מקוריים, פתחים, מדרגות, ריצוף, גגות, פרטי בנין ייחודיים, סיתות, כיחול, סורגים, וכד'. חומרי הגמר יהיו תואמים למקור לרבות גוון סוג ושיטת יישום. 7. לא תותר הריסת גדרות, שערים, עמודים, פרטי פיתוח וכיוב' ולא תותר עקירת עצים לשימור אלא בכפוף לקבלת המלצת ממונה השימור. 8. שיקום אתר לשימור ופרטי גמר יעשו עפ"י ממצאי תיק התיעוד. 9. התקנת מתקנים טכניים באתר לשימור תבוצע בצורה נסתרת ומוצנעת, מבלי לפגוע בערכי השימור ותוך מתן אפשרות לאחזקה נאותה ובטיחותית. 10. לא תבוצענה עבודות כלשהן באתר כולל הריסה ו/או חפירה ליסודות ללא יצירת הגנות מתאימות לאתר ולא למנטים לשימור לפני תחילת העבודות.

4.1

מגורים מסחר ותעסוקה

11. אתר לשימור יתוחזק על פי הוראות התוספת הרביעית לחוק ועל פי כל דין לרבות הוראות תוכנית זו על נספחיה.
12. בקשה להיתר בניה לאתר לשימור תכלול (תנאי להיתר בניה):
 - א. תוכניות, חזיתות וחתכים בהן יסומנו תחום האתר לשימור, מצב קיים, מצב מוצע, ופירוט השינויים המוצעים.
 - ב. תוכנית פיתוח שטח עם סימון מרכיבי פיתוח לשימור לרבות עצים בוגרים וצמחיה.
 - ג. חו"ד אשר תפרט את עבודות השימור הנדרשות, על פי מסקנות תיק התייעוד.
 - ד. הנחיות ביחס לתוספות בניה מאוחרות ותשתיות חיצוניות זרות, הפוגעות במראה ובאופי האתר.
 - ה. הנחיות לחומרי גמר ולשילוט.
 - ו. הנחיות להבטחת הגנה בזמן העבודות על חלקי האתר שאינם מיועדים לפרוק, על בסיס חו"ד מהנדס מומחה בשימור.
13. שילוט היסטורי ו/או מסחרי באתר לשימור, יהיה בהתאם למדיניות ועדת השימור העירונית ביחס למיקום השלט, חומרים, עיצוב, וכד'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי				צידי- ימני
0	4	0	0	6 (1)	27	15	70	390	1520	1183	25	מגורים	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	0	0	6 (1)	27		70	39.3	131	1183	25	מסחר	מגורים מסחר ותעסוקה
0	4	0	0	6 (1)	27		70	158	400	1183	25	תעסוקה	מגורים מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מעל קומת קרקע סה"כ 7 קומות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, ותואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות.

6.2**חניה**

החנייה תהיה לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה. תהיה הפרדה בין החניות למגורים לחניות המיועדות למסחר ותעסוקה.

6.3**ניהול מי נגר**

א. מי הנגר העילי יטופלו בתחומי המגרשים. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי אפשר שיהיו מגווננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי חדירה וכד, באישור מהנדס הועדה המקומית. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגווננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

א. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה בהם. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה, וכן אישור לפי פקודת היערות.

6.5**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

- קבלת אישור מחלקת התנועה לגבי כניסה ויציאה מהחנייה והתחברות לדרך עירונית.
- תנאי להיתרי בניה למרפאות/ מעבדות, בתי מרחקת וכיו"צ, יהיה חוות דעת של לשכת הבריאות נפת רמלה.
- תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת נת"ע.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לתוואי הרכבת הקלה, אלא לאחר שהתבצע תאום עם חברת נת"ע, בשלב תכניות ההיתר.
- תנאי להיתר בניה למגורים בקומה א' יהיה סגירת הגישה הקיימת מתוך מבנה התעסוקה.
- תנאי להיתר בניה למבנה הסיפריה (בנין לשימור) יהיה הריסה בפועל של החנות המסומנת.
- מתן פתרון להפרדת פסולת ממבנה המגורים לפסולת של התעסוקה ומסחר.

6.7**הנחיות מיוחדות**

בדירת המגורים הצפונית בקומה א יותר שימוש זמני למשרד למשך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית, בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, יפקע השימוש למשרד והשימוש המותר יהיה למגורים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

א. תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק

