

28410

עיריית רמלה
תאריך קבלת התוכנית
13-02-1996
חאנק לתכנון ולהנדסה

מרחב תכנון מקומי רמלה

תכנית שינוי מתאר מס' לה/320/א'4/ב'
שינוי לתכניות מס' לה/1000 ו-לה/בת/320/א'4/א'

איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.

1. תאור המקום:

מחוז : המרכז
נפה : רמלה
עיר : רמלה
גוש : 4375 - חלקי חלקות: 24-26, 19-22, 16
גוש : 4378 - חלקי חלקות: 25, 9
גוש : 4428 - חלק מחלקה : 143
מקום : אזור תעשייה ב' - רמלה.
2. מסמכי התכנית:

א. 7 דפי הוראות תכנית.
ב. תשריט הערוך בקנה מידה 1:1250, 1:12500.
ג. נספח לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:500.
כל הנספחים מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
3. גבול התכנית ותכולתה:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מצורף לתכנית זו והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
4. שטח התכנית:

18,913 מ"ר.
5. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל
6. יוזמי התכנית:

עיריית רמלה ומינהל מקרקעי ישראל.
7. עורכי התכנית:

מאיוסט א., גלגוליה א., אדריכל - רח' אריה
בן אליעזר 25, לוד.
8. מטרת התכנית:

א. איחוד חלקות בהסכמת הבעלים.
ב. קביעת מגרש לאזור תעשייה
ג. שינוי יעוד חלק משטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה.
ד. שינוי יעוד חלק מאזור תעשייה לשטח ציבורי פתוח לתעלת ניקוז וקו סניקה קיימים.
ה. ביטול חלק מדרך והמרתה לאזור תעשייה ושטח ציבורי פתוח.
ו. התווית דרך חדשה.
ז. קביעת אזור זכות מעבר

משרד הפנים
רמלה מינהל
19-02-1996
נתקבל

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנון מס' 4/4/96
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 11.2.96 לאשר את התכנית
יועץ הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' לה/4/א/320/ב'27.03.95
בישיבה מס' 95001 מיום 27.03.95
הוחלט <u>למס' 4/4/96</u> <u>האג המרכזי</u>
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

9. לוח הוראות בניה

קווי בנין	זכויות בניה			תכנית קרקע			מס' הקומות	גובה המבנה	מס' המגורים במגורש	שטח המגורש	מס' בתמ"ר	ציון בתמ"ר	יעוד האזור	
	אחורי	צדית	חזית	שטח שורות	שטח עיקרי	שטח שורות								שטח עיקרי
5	4	8	7	במ"ר	7	במ"ר	במ"ר	מפעל גיליוון ת.אוכל והלבשה	2	7		סגול	תעשייה	
			10	1580	26	4107	10	1580	25	3950				
							2 קומות	16 מ'	מפעל מינינהלה	83.5	15,797			
										9.1	1,725	2.3	ירוק	שטח ציבורי פמות
										7.4	1,391	4	אדום	זור

כל בניה אסורה

10. תכליות ושימושים: א. תעשית עיבוד וגיליון מתכות, המפעל יכיל שטחי יצור שטחי אחסון, חדרי הלבשה, חדר אוכל לעובדים ושרותים. מכנה מינהלה בין 2 קומות יבנה עפ"י הבינוי המוצע.

ב. אזור זכות מעבר: השטח המסומן באות א ובקוים אלכסוניים ישמש כאזור זכות מעבר בלבד למגרש מס' 1, וכל בנייה עליו אסורה.

ג. במגרש מס' 1 יותקנו שערים עפ"י הוראות מהנדס העיר על מנת לאפשר נגישות לשטח ציבורי פתוח, מגרש מס' 2, להנחת או החלפת צינורות ביוב, ניקוז וקו סניקה. כל בניה אסורה על שטח זה.

ד. יותר מעבר של קוי תשתיות ניקוז וסניקה בחלק המגרש המיועד לתעשייה בהתאם למסומן בתשריט ולא תתאפשר בניה בקרבת קוי התשתיות.

11. יחס לתכניות בתוקף: הוראות התכניות לה/1000 ו-לה/בת/320/א'/4/א' חלות על תכנית זו, בכל מקרה של סתירה הוראות תכנית זו תהיינה עדיפות.

12. הוראות כלליות להיתרי בניה: א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית בינוי ופיתוח השטח הכוללת: מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון וגידור. שינוי בבינוי לא יהווה סטיה מתכנית, במידה ואין שינוי בתכנית, בגובה, בקוי בנין, בשטחים המבוקשים ובהוראות התכנית.

ב. הבקשה להיתר בניה תכלול: גימור חזיתות המבנים, תאורה, שילוט וכן מתקנים הנדסיים לטיפול בשפכים ופסולת, למערכות מים, אנרגיה ותקשורת. הבקשה להיתר בניה תוכן על רקע מפה טופוגרפית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

ג. חזות ועיצוב: חזיתות וגגות המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ויצופו שיש, פסיפס, אבן קרמיקה, ו/או מחומרים קשיחים אחרים בהתאם לתכנית שתאושר ע"י מהנדס העיר.

ד. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות, גדרות, שערים, גינון והתאמה לפרטי חזיתות אחדים.

ה. שילוט: מהנדס העיר יכין הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השילוט שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו. ההנחיות יתייחסו ל: שילוט כללי לאזור התעשייה העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.

1. גיננון: בחזית המגרש הפונה אל דרך ציבורית ושטח ציבורי פתוח ובתחום קו הבנין מן הדרך יש לבצע גיננון ונטיעות.

13. איכות הסביבה: א. שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ב. מפגע סביבתי: מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים) או העלולים לחרוג מן ההוראות של דיני איכות הסביבה או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ- "מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי המשרד לאיכות הסביבה.

ג. תסקיר השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות: מוסד תכנון ידרוש תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה. השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ד. שפכים: יובטחו חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי.

(1) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(2) קדם טיפול של שפכים, שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

(3) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירות חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

ה. חומרים מסוכנים: האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת זיהום סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשו בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ו. אנרגיה ואיכות אוויר: לא יותר שימוש במקורות אנרגיה אלא חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית, יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר וריחות מכל סוג שהוא. שיבטיחו עמידה בתקנים בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ז. רעש: על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים שעשויים לחרוג מן הנ"ל יחוייבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם לנ"ל.

ח. פסולת:

- (1) דרכי הטיפול לאצירת הפסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- (2) הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאחר מסודר.
- (3) המתקנים יוצבו בתחום המגרש ולא בשטחים ציבוריים.
- (4) יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- (5) פסולת "חומרים מסוכנים": יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאחר רמת-חובב.

ט. תכנית למערכת ביוב מרכזית: טרם הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה תכנית למערכת ביוב מרכזית, לרבות פתרון לטיפול בשפכים בהתאם לנאמר לעיל בנושא שפכים. ככל שביצוע פתרונות הביוב לא יעמוד בדרישות סעיפים 1 ו- 3 להוראות אלה, יהא המשרד לאיכות הסביבה רשאי להטיל מגבלות על סוג המפעלים והשימושים המותרים בתכנית זו.

י. מידע סביבתי: אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

- (1) ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים, ובהתאם להנחיות רשות הניקוז ונספח הניקוז המצורף לתכנית.
- (2) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבות במערכת הביוב המרכזית.
- (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.
- (4) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי הייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

(5) חומרים רעילים ומסוכנים: דרגי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

(7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(8) איחסון: מיקום שטחי האיסרון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחסו גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות הזמניים.

מס' מקומות החניה יחושב על פי התקן הארצי החדש או על פי טבלת חניה שבנספח ה'ג'נ', הגבוה מביניהם לפי השימושים המבוקשים ובתוך גבולות המגרש.

14. תקן חניה:

היטל השבחה חל על תכנית זו וייגבה כחוק.

15. היטל השבחה:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

16. ביצוע התכנית:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית רמלה כחוק.

17. רישום שטחי ציבור:

מרץ 1995, מאי 1995, אוגוסט 1995, אוקטובר 1995.

18. תאריך:

חתימות:

מאיוסט א.
אדריכלות ובני ערים
רח' אריה בן אליעזר 25 לוד
מיקוד 71122 טל. 08-235101

Mayot

מאיוסט א.

עורכי התכנית:

גלגוליה א., אדריכל-רשיון 26490 *Galgalia*

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
רמלה

עיריית רמלה

יוזמי התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל לנו התנגדות עקיפה לתכנית בתנאי שוו תהיה

ובעל הקרקע:

מחויבות על ידי המנהל המקרקעי
התוכנית והטת למימון הסכום ג/כד, אין בה כדי להקנות כל
זכות ליהנות מתכנית זו לטוב בעל, אין זהו חלק מהסכום
עוד לא נקבעה חלוקה ויש להמתין להחלטת המנהל המקרקעי
המחוזי. המנהל המקרקעי לא בעל זכות להקנות זכויות
ללא אישור המנהל המקרקעי המחוזי.
המנהל המקרקעי המחוזי
המנהל המקרקעי המחוזי
לפניו המנהל המקרקעי המחוזי
בשטח, ומה שיש לו זכות וטובתו לטוב המנהל
כאמור ועל כל דין שכן זה ציטוטו ניתנת אך ורק כנקודת
סיום תכנית.

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז המרכז

1.1.1996

באשר