

86643

5 ו/א

משרד הפנים
מינהל מחוז המרכז - רמלה
18-08-1994
נתקבל
תיק מס:

ר.פ.ח
ית
25-08-1994
הגדרות

**מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה**

תכנית מס' לה/ בת/ 320 /א/ 4 א

שינוי לתכנית מפורטת מספר לה/ 320/א/ 3

תכנית חלוקה בהסכמת בעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

אזור תעשייה - רמלה

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
גישור הפגית מס' 6.6 / בת/ 320 /א/ 4
הועדה לבניה למגורים (מס' 98)
החליטה ביום 4.7.94 לאשר את התכנית.
יו"ר (סגור) -
פנהל מנהל התכנון
יו"ר ועדה לבניה למגורים

13.10.94 י"ט 4253 א"ח

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
תכנית מפורטת מס' 320/א/ 4
בישיבה מס' 22003 מיום 17.9.92
הוחלט: **אשר** **סגור** **כאשר** **מא**
יושב ראש
יו"ר ועדה מקומית

תאריך : יוני 94

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מס' לה/בת/320/א/4
שינוי לתכנית מפורטת מס' לה/320/א/3

1. שם התכנית :
 תכנית זו תקרא תכנית מס' לה/בת/320/א/4, שינוי לתכנית מס' לה/320/א/3.

2. מטמכי התכנית :
 א. התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן : "הוראות התכנית").
 ב. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. נספח תכנית ההסדרה של נחל גזר.

3. מקום :

מחוז	:	המרכז
עיר	:	רמלה
גוש	:	4378
חלקות	:	19, 20, 21, 25
חלקי חלקות	:	9, 14, 16, 17, 18, 31, 49
גוש	:	4375
חלקי חלקה	:	16, 19, 23, 25, 26
גוש	:	4428
חלקי חלקות	:	74-76, 92, 95, 104-107
גוש	:	4379
חלקי חלקות	:	2, 3

4. שטח התכנית :
 82.0 דונם

5. בעל הקרקע :
 מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.

6. יוזם התכנית :
 עיריית רמלה, קורה לימיסד.

7. עורך התכנית :
 אמאב תכנון - א. ניב, א. שורץ אדריכלים.

8. יחסי לתכניות אחרות :
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית לה/320/א/3. במקרה של סתירה בין תכניות, תכרענה הוראות תכנית זו.

9. מסרות התכנית :

- א. הרחבת דרך קיימת.
- ב. חלוקת השטח למגרשים.
- ג. קביעת הוראות בניה.
- ד. חלוקה בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

10. תכליות ושימושים :

10.1 אזור תעשיה : (מסומן בתשריט בצבע סגול)

א. תכליות מותרות, על פי תכנית מפורטת מס' לה/320/א.3.

ב. זכויות בניה :

(1) שימושים עיקריים : 50% בקומת קרקע
35% לקומה בשתי קומות נוספות

=====

סה"כ 120%

הרשות בידי הוועדה המקומית לאשר 3 קומות X 40%
לקומה ובסה"כ 120%.

(2) חלקי שרות : 50% מחסנים וחדר מכונות מתחת לקרקע.
10% חדרי מדרגות, ממ"ק מעל לקרקע
לכל קומה.

(3) יתאפשר כיסוי קרקע גדול מ- 40% אם הוועדה המקומית
תמצא שכיסוי זה דרוש למפעל מבחינה תפעולית ובתנאי
שימצא פתרון לבעיות חניה וגינון.

ג. גובה הבנינים :

3 קומות ועד לגובה של 15.0 מ'.

ד. קוי בנין :

(1) כמסומן בתשריט.

(2) במקרה של בניה של בנין אחד על מספר מגרשים קו
בנין צידי שבין המגרשים יהיה 0 מ'.

ה. בניה על יותר ממגרש אחד :

ניתן יהיה לבנות בנין על מספר מגרשים או לאחד מספר
מגרשים למגרש אחד.

ו. במגרשים מס' 1 ומס' 2 יותקנו שערים, על פי הוראות
מהנדס העיר, על מנת לאפשר נגישות לרשות הניקוז אל נחל
גזר.

10.2 שטח ציבורי פתוח - (מסומן בתשריט בצבע ירוק).

10.3 דרך מוצעת - (מסומן בתשריט בצבע אדום).

10.4 דרך קיימת - (מסומן בתשריט בצבע חום בהיר).

11. הוראות כלליות להיתר בניה :
- א. הגשת תכנית פיתוח השטח בק.מ. 1:500 הכוללת :
מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי אחסנה, שטחי גינון, גימור
חזיתות המבנים, גידור, תאורה, שילוט וכן מתקנים הנדסיים לטיפול
בשפכים ופסולת, למערכות מים, אנרגיה ותקשורת.
- ב. התכנית תוכן על רקע מהפה טופוגרפית ובתיאום עם היחידה לאיכות
הסביבה.
12. איכות הסביבה :

12.1 שימושים מותרים -

12.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות
וטכנולוגיות המבטחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה
בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט כל השימושים
המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) - 1990.

12.1.2 מפגע סביבתי : מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים
לגרם לשינוי איכות הסביבה (האזיר, 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.

12.2 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.

12.3 שפכים

12.3.1 יובטחו חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן
הטיפול האזורי.

12.3.2 שפכים -

12.3.1 יובטחו חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית,
ובמתקן הטיפול האזורי.

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

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

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

12.4 חומרים מסוכנים -

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

- 12.5 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.
- 12.6 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.
- 12.7 פסולת -
- 12.7.1 דרכי הטיפול לאצירת הפסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים, תברואתיים וחזותיים.
- 12.7.2 הפסולת תסולק באחריות הרשות המקומית לאתר מסודר.
- 12.7.3 המתקנים יוצבו בתחומי המגרשים ולא בשטחים ציבוריים.
- 12.7.4 יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
- 12.7.5 פסולת "חומרים מסוכנים" - יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה ולפנותה לאתר רמת-חובב.
- 12.8 גינון -
- 12.8.1 בחזיתות המגרשים הפונים אל דרכים ציבוריים ובתחום קו הבנין מן הדרך יש לבצע גינון ונטיעות ברוחב של 3 מ' לפחות.
- 12.8.2 לגבי מבנים קיימים עליהם לא חלות הוראות קו בנין ייקבעו שטחי גינון ונטיעות בהתאם לשיקול הוועדה המקומית ובלבד שתובטח חזות נאה לדרך הציבורית הסמוכה.
- 12.9 שילוט
- מהנדס הוועדה המקומית יכין הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני של השילוט שיתייחסו בין היתר לסוג השילוט, גודלו ומיקומו.
- הנחיות יתייחסו ל:
- שילוט כללי לאזור התעשייה.
 - שילוט במגרשים להם חזית מסחרית.
 - שילוט במגרשים המיועדים למסחר ומלאכה.
 - שילוט במגרשים אחרים.
- העיצוב הארכיטקטוני יהא פונקציונלי תוך אבטחת חזות נאה לדרך ציבורית.

12.10 הוראות להיתר בניה -

12.10.1 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 יעמד בדרישות סעיפים 1 ו- 3 להוראות אלה, יהא המשרד לאיכות הסביבה ראשי להטיל מגבלות על סוג המפעלים והשימושים המותרים בתכנית זו.

12.10.2 בקשה להיתר -

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים :

א. מידע ונתונים - כללי

1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה : שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
2. חזות ועיצוב : חזיתות המבנים, חומרי בניה וגומור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.
3. שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
- ב. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן :
 1. ניקוז : השתלבות במערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה סין 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 האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונאלית 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 יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות הזמניים.

ג. **הוראות מיוחדות למבנה תעשייה רב שימושי -**
היתר בניה למבנה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתחייסו לנושאים הבאים :

1. שפכים : בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.

2. זיהום אויר : תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו, יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.

3. רעש : יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש המבנה ולחלקיו.

4. פסולת : יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי מיחזור.

5. בדיקת התאמה : תכנון הקמת מפעל במבנה רב תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.

ד. **שימושים מעורבים -**
בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים :

1. סוג עסקים שיתרו להפעלה במבנה.
2. פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
3. פרוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
4. אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

13. חניה :

הכניסה למגרשים תהיה מדרך מס' 3.

14. חלוקה חדשה :

החלקות הכלולות בתכנית זו יחולקו, בהסכמת בעלים, על פי הוראות פרק ג' סימן ז' לחוק.

15. היטל השבחה :

היטל השבחה על תכנית זו - אם חל על פי החוק - ייגבה כחוק.

16. שלבי ביצוע :

יש לבצע תוך שנתיים את כל התשתיות כולל בשלב ראשון סלילה בפועל של כביש הגישה בחזיתות המגרשים והסדרת צומת החיבור של הכביש הנ"ל עם כביש מע"צ.

17. חתימות :

היוזם :

בעל הקרקע

המתכנן

התכנית נכנסה לתוקף ביום 1.6.1994
 המשרד לתכנון ולבנייה
 המנהל המחוזי לתכנון ולבנייה
 תל אביב-יפו

1.6.1994

בית עובד 557211

ט.ל. 557211

פרט 557211

אמאב תכנון ודגום

ד"ר אמגור
 סגן מנהל המחוז