

4209024

ינה-תבע

מרחב תכנון מקומי "רמלה".

תכנית מפורטת מס.לה/מק/2/310 א  
שינוי לתכנית מס.לה/2/310  
בתיאום עם תכנית מס.לה/26/1000

עיריית רמלה
תאריך קבלת התוכנית
06-08-1996
ידיעה

מחוז המרכז

מקום א.ת.רמלה.

גוש וחלקה : גוש 4341, חלקה 23 (חלק מחלקה 15)

בעל הקרקע : ינה תעשיות בע"מ.

יזום התכנית : ינה תעשיות בע"מ.

עורך התכנית : א.ורד אדריכל ומתכנן ערים  
רח' פנחס רוזן 8 הרצליה

אפריל 96

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה  
 אישור תכנית מס' לה/מק/2/310  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 96001 תאריך 29.01.96  
 מהנדס העיר יו"ר הועדה

**1. שם התכנית** : תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס. לה/מק/2/310-א' (להלן התכנית) המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. לה/2/310 ומתואמת עם תכנית מפורטת מס. לה/25/1000.

**2. מסמכי התכנית** : התכנית כוללת את המסמכים כדלקמן :  
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן **תקנון התכנית**),  
ב. 1 גליון של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן **התשריט**).  
ג. נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן **נספח בינוי**)  
שינוי בנספח הבינוי יעשה באישור הועדה המקומית.  
כל מסמך ממסמכי התכנית יהא בלתי נפרד מממנה .

**3. ציונים בתכנית** : כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

**4. גבול התכנית** : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט

**5. שטח התכנית** : 13.528 דונם (במדידה גרפית) .

**6. מסרות התכנית** :  
1. שינויים בנספח הבינוי לתחנת תדלוק ושירותי דרך ותעשייה .  
2. התוויית דרך לפי תכנית מס. לה/25/1000.  
3. ניווד זכויות בניה מאיזור תעשייה לאיזור תחנת תדלוק.  
4. עדכון טבלת זכויות ומגבלות בניה.

**7. יחס לתכניות אחרות** : הוראות תכנית מס. לה/2/310 חלות על תכנית זאת.  
במידה והוראות תכנית זו סותרות הוראות תכנית לה/2/310 הוראות תכנית זו קובעות.

**8. תכליות ושמושים** :  
א. **תחנת תדלוק, שירותי דרך ומסחר** - בשטח זה יותרו השמושים הבאים :  
תחנת תדלוק מסוג ג', משרדי התחנה, גגון לאיי תדלוק, חנויות, מוסכים, מסעדה, מזנון, אולם תצוגה ומשרדים.  
ב. **תעשייה** - בשטח זה יותרו השמושים הבאים: תעשייה, מלאכה, אחסנה, מוסכים, מסעדה, חנויות ואולמות תצוגה לשירות המפעלים.  
בשטח תותר הקמת מפעלים העונים לדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקנות איכות הסביבה. לא תותר בניית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעישה, מטרידה ו/או מזהמת ודורשת טיפול נפרד בשפכים. הכל ע"פ דרישת היחידה לאיכות הסביבה.  
ג. **שטח למבנה ציבורי** - שטח זה מיועד להקמת מבנה ציבורי לצרכי הרשות המקומית כגון מוסדות חינוך, שירותים קהילתיים ו/או שירותים הנדסיים.  
ד. **שטח ציבורי פתוח** - בשטח זה לא יותר לבנות למעט קוי תשתית ומתקנים טכניים תת קרקעיים.  
ה. **דרכים** - שטח זה כולל את נתיבי הנסיעה, שולי הדרך ומתקני הדרך. לא תותר בניה כלשהיא למעט מעבר קוי תשתית ומתקני דרך.

9. טבלת זכויות ומגבלות בניה

מ	איזור	קוי	אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי במ"ר/ב %							גובה בניה	מס' מקט'		
			מעל 0.00	מתחת ל 0.00	סה"כ	שטח	שטח שרות	שטח עיקרי	שטח שרות				
5*	ת.דלק	מ	1200	1500	180	225	-	-	-	30	2	8.5	
6*	תעשייה	ו	120%	111%	15%	15%	40%	40%	15%	181%	55	3	15.0
1	ש.ב.צ		בהתאם להוראות תכנית מתאר לה/1000/3								40	3	15.0

\* שטחים הנכללים ברשימת התכליות והשימושים. יש לקרוא טבלת זו יחד עם טבלת השטחים בתשריט.

10. הנחיות כלליות

- לתטתית :** א. **ביוב** - תותקן מערכת ביוב לאיסוף וסילוק השפכים הסניטריים מתחום התחנה. מערכת הביוב של המסעדה תכלול מפריד שומן.
- ב. **מים** - אספקת המים תתואם עם חברת "מקורות" ואגף המים ברשות המקומית. ברזי כיבוי יותקנו ע"פ הנחיות מכבי אש.
- ג. **תקשורת** - ע"פ דרישות חברת "בזק".
- ד. **חשמל** : 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה כמפורט להלן:
- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 2.0 מ'
  - ברשת מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'
  - בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ'
  - בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ'
  - בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 21.0 מ'
2. לא יבנו 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
3. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לקו פתח מילוי או פתח אוורור או מרכז משאבת הדלק יהיו כדלקמן:
- רשת מתח נמוך - 5 מ'. במתח גבוה 22 ק"ו - 9 מ'

11. פיתוח

:לא ינתן היתן בניה אלא עם אישור תכנית פיתוח ע"י מהנדס העיר.  
תכנית הפיתוח תכלול פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה  
סניטרית, מים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים  
לאספקת גז, שבילים ושטח מגונן.  
תכנית הפיתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית.

12. חניה

:החניה תתוכנן בכפוף לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות חניה)  
ה'תשמ"ג 1983 (כפי שיהיו בעת הוצאת ההיתר).

13. הפקעות לצרכי:השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו וירשמו ע"ש העירייה בהתאם  
ציבור לחוק, בהסכמה, וללא תמורה.

14. היסל השבחה: הועדה המקומית תגבה היטל השבחה כחוק.

15. שלבי ביצוע: התכנית בשלימותה תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה כחוק.

16. חלוקה ורישום: תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון הבניה  
ה' תשכ"ה 1965

חתימות

..... בעל הקרקע  
"ינה" בע"מ

..... יוזם התכנית  
"ינה" בע"מ

R.A

עורך התכנית. א.ורד אדריכל ומתכנן ערים