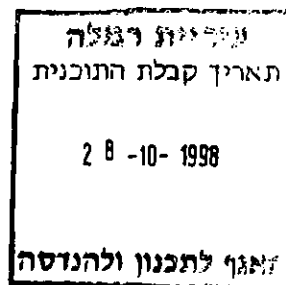


4-10437

רמלה

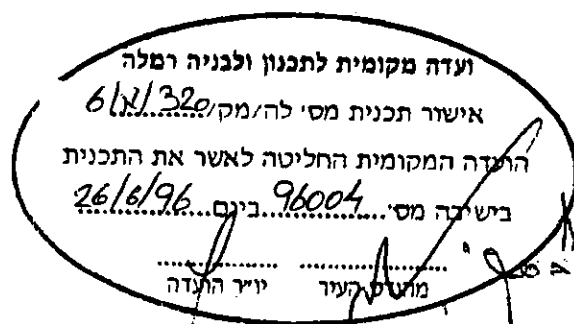
מרחב תכנון מקומי רמלה



תכנית מפורסת מס. לה/מק/320/א/6
תכנית בסמכות הועדה המקומית
לפי סעיף 62 א' (א') 1

תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים
לפי פרק ג' סימן ז' לחוק

שינוי לת.מפורסת מס. לה/מק/320/א/1
ולת.מפורסת מס. לה/מק/320/א/2
בהתאם להוראות תכנית מתאר לה/מק/320/א/3



מחוז : המרכז

נפה : רמלה

מקום :

: א.ת. רמלה, גוש 4378

חלקות 32,24,14,13,12,11,10,8

וחלקי חלקות: 49,44,40,36,27,18,17,16,9,6

שטח : 81.00 דונם (במדידה גרפית)

יזום התכנית: עיריית רמלה

בעלי הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

עורך התכנית : אבי ורד אודיכל ומתכנן ערים
9. ררוזן 8 הרצליה טל. 09-9566186

1. מס התכנית: תכנית זו תישראל תכנית מס. לה/מס/320/א/6 (להלן התכנית) המהווה שינוי לת.מפורסת מס. לה/320/א/1, לת.מפורסת מס. לה/320/א/2 ובהתאם להוראות תכנית מתאר לה/320/א/3

2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית).
4 דפי הוראות בכתב (להלן נספח איכות הסביבה), גליון אחד של תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט) וטבלאות איזון.
כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.

4. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה
ב. הרחבת דרך קיימת.
ג. שביעת זכויות ומגבלות בניה.

5. כפירות התכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית זו, הוראות תכנית מתאר מס. לה/1000 ותכנית מתאר מס. לה/31000א והוראות תכנית מפורטת מס. לה/320/1

6. תכליות א. תעשייה - בשטח זה יותרו השמושים הבאים: תעשייה, מלאכה, אחסנה, מוסכים, מטעדה, חנויות ואולמות תצוגה לשירות המפעלים.

בשטח תותר הקמת מפעלים העונים לדרישות תכנוניות ומכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בתקנות איכות הסביבה.

לא תותר בניית מפעלי תעשייה מזיקה, מרעושה, מסרידה ו/או מזהמת ו/או דורשת טיפול נפרד בעפכים. הכל בהתאם לדרישות היתידה.

האיזורית לאיכות הסביבה.

ב. שטח ציבורי פתוח - בשטח זה לא יותר לבנות למעט קרי תשתית ומתקנים טכניים את קרקעיים.

7. טבלת זכויות בניה ע"פ תכנית חקפה לה/1000/א3.

שם איזור		גודל	קרי בנין במטרים		אחוזי בניה/שטח בניה מקס. מוצע							גובה בניה מקסימלי	
יעוד שטח	מגרש	צידי	אחור	קדמי	מעל	0.00	מתחת	0.00	כסוי	סה"כ			
מינ.									קרקע				
						שטח	שטח	שטח	שטח	מקס.	מס'	במ'	
בד'			בהתאם			עקרי	שרות	עקרי	שרות	%	קומות		
תעשייה	1.5	4.0	4.0	לתשריט	120%	15%	-	-	50%	135%	3	15.0	

8. חזיתות ועיצוב: א. חזיתות המבנים, חומרי הבניה והגימור, גידור, שילוט ותאורה, יהיו ע"פ תכנית בינוי מחייבת.

לא תותר בניה במתחם מחומרים כגון פח, עץ, גבס, אסבסט, בטון חשוף לא מסורגל וכו'. הבניינים יצופו שיש, פסיפס, קרמיקה ו/או חומרים אחרים ע"פ אישור מהנדס הועדה.

ב. מזגנים ומתקנים טכניים ימוקמו ויסומנו בפירים מרכזיים בבנין. לא תותר התקנת מזגנים ומתקנים ע"ג חזיתות המבנים.

תותר הקמת מתקנים טכניים על גגות המבנים בתנאי של הסתרתם ע"י אלמנטים ארכיטקטוניים חוזרים בעלי חזות אסתטית.

ג. בין הבניינים תותר הקמת גדר קשיחה בגובה 1.8 מ' - קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ, לאורך גבולות המגרש. לקבלת גדר גבוהה יותר תוגש תכנית נפרדת לאישור. בשום מקרה לא תאושר גדר תיל.

9. תנאים למתן: א. היתרי בניה יינתנו ע"פ תכנית בינוי ופיתוח שתוכן למתחם שלם הכולל חתכים טיפוסיים של הרחוב: התכנית תתבסס על תכנית מדידה

היתרי בניה

מצבית שתוכן ע"י מודד מוסמך בקנ"מ שלא יפחת מ - 1:500.

תכנית הפיתוח תכלול נספח שיוך חניה, העמדת בניינים, צורות

וגובהם, מתקני תברואה וחשמל, גדרות, קירות, גינות, ניקוז וריצוף.

בתכנית הפיתוח ישולבו ריהוט וחוב, סככות צל, תחנות אוטובוס

ומתקני אשפה. היתרי בניה בשטח התכנית יינתנו מכח תכנית זו.

ב. לא תינתן תעודת גמר ואישור לחיבור חשמל עד לגמר פיתוח המגרש

ע"פ התכנית המאושרת הנ"ל לשביעות מהנדס הועדה המקומית.

10. הפעלות לצרכי: השטחים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש

ציבור

הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון 65 סעיף 188 א'-ב'.

11. חניה: א. החניה תתוכנן בכפוף לתקנות תכנון ובניה (התקנת מקומות

התשמ"ג, 1983) כפי שיהיו בתוקף בעת הוצאת ההיתר.

ב. מגרש ב-11 בבעלות העירייה ישמש לחניה תפעולית ולמעבר

למגרשים הגובלים.

12. שלבי ביצוע: התכנית בשלימותה תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.

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

14. היטל השבחה: היטל השבחה יחול כחוק.

הוראות איכות הסביבה

1. שימושים מתירים

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

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 מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

2. הוראות כלליות

א. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלא ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת הביוב המרכזית ויהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס. 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981-תשמ"ב.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או מי תהום.

3. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכומים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

סוג המתקנים ומיקומם יקבע בתכנית הפיתוח ויובטח ההיבט האסטיטי והתפעולי.

4. חומרים רעילים ומסוכנים

האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

5. רעש

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדון.

6. איכות אוויר

תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.
ייאסר שימוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים עולה על אחוז אחד (1%).

ב. הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית

1. לגבי מפעלים ושימושים המפורטים להלן נדרשת חו"ד של יועץ סביבתי ברשות המוסמכת לפני הטיפול למתן היתרים:
מפעלים ושימושים עתירי אבק
מפעלים לתעשית הבנייה.
מפעלים ושימושים עתירי אנרגיה.
מפעלים כימיים ושטחי אחסנה לכימיקלים.
שטחים לייצור, שימוש או אחסנה של חומרים רעילים, נפיצים, מסוכנים וכד'.

2. חוות דעת, כאמור לעיל, מותנית בהגשת מסמך סביבתי, שתוכן ע"י יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היוזם.

3. הוועדה המקומית תדרוש חו"ד מקצועית ו/או כל מסמך כדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.
הוועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

ג. היתרי בנייה

1. הבקשה להיתר בנייה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה.

בקשה להיתר תידון ותאושר אלא בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היוזם.

1.1 פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכות אנרגיה, מים, שפכים ומערך הפסולת, מבני שירותים ומנהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

1.2 חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שלוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגיטון.

1.3 מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עליים ותחתיים.

שפכים - כמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טיפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשירותים נלווים, תיאור אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטיפול וסילוק פסולת רעילה.

חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החומרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי איחסון וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקדן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, שמקורות האש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז-1977.

איכות אוויר - שיעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא: מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אוויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אוויר.

אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטיטית.

1.4 היתר בנייה למבנה רב שימושי - יכלול את כל הנדרש ממפעלים ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי אכלוס מפעלים ושימושים, ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.

לפיכך, יש לוועדה המקומית. בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך הכל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

- 1.5 כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.
- 1.6 תכנית פיתוח - לא יינתן היתר בנייה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים:
שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת.
עיצוב החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.
התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית.
תכנית למתן היתר תייעד 10% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספיציפיים של המפעל.
- 1.7 התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.
- 1.8 שימושים חורגים - כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.
- 1.9 שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר וזאת עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), וזאת אלא אם בוצעו התשתיות ותכניות הפיתוח, הותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות אלה והובטחה פעילותם התקינה.

חתימות

בעל הקרקע

אין כנו התנגדות עקרונית להכניית בתנאי
מתחברת עם רשימת התנאים המפורטים
המיוחסת להנה לאיכיל תכנון בלתי, וכן בה כדי להקנות כל
יזמת ליהום המבוצעת על-ידי בעל הקרקע וזאת בהתאם לכל
הנדרש להקצות הסכום הנדרש. כל אימת שהתקבלו תנאים
המבוצעים על-ידי בעל הקרקע, תהיה תנאי כל זמן.
למען הבה סמן מזה, כזה די יחסי נכסיו או יקשה על ידיו
הסכום בגין השקיעתו בכל המיזם, אין בחתימתו על התכנית
הכרה או האשמה בסכום הנכס כימור ושאו ויתור על זכויות
לכסלו מכלל המיזם עיימי שרכש מאותה על פני זכויות בלתי
משותפת, והוא על כל זכויות אחרת השייכות לנו נכסו הפזר
כאמור תנאי כל דין שכן התקבלו ויתנת אך ורק מנסורה
מבט תכנית.

מינהל סקורקני ישראל
הנהל המדינה

1998 10 18

יודע התכנית.....

ס.ל

עורך התכנית. א.ורד אדריכל ומתכנן ערים