

10540

דף מס' 1 מתוך 7 דפים

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית שנוי למתאר מס' לה/מק/31/1000 -

שינוי לתכנית לה/1000

הועדה המקומית
לתכנון ולבניה
רמלה

עיריית רמלה
תאריך קבלת החלטות:
16-09-1997
יגוף לתכנון ולבניה

ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמלה
אישור תכנית מס' לה/מק/31/1000
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשעה מס' 96007. יום 23.10.96
חברת התכנון

חתימות:

חתימת היוזם:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת המתכנן:

18/12/96

תאריך: 21/06/96

10/02/97

26/06/96

21/07/96

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - רמלה

תכנית שטח למתאר חסי להסקה 1000/1000

שינוי לתכנית להסקה 1000

עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא בשם תכנית שטח למתאר חסי לה/מק/1000/31
[להלן "התכנית"] שטח לתכנית לה/1000 [להלן "התכנית הראשית"]
תתחול על השטחים המתחמים בקו כחול בתשריט המצורף.

2. המקום:

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

מקום: רמלה

מש: 4375 חלקי חלקות: 14, 16, 26

ממרח לצומת כביש 40 וכביש 44 ובצפון את רמלה.

9.970 דונם.

3. שטח התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה - רמלה.

4. יחם התכנית:

ממ"י

5. בעלי הקרקע:

לוטן אדריכלים - י. לוטן ר. לוטן מרחב עקיבא אריה 25 ת"א. טל: 03-5442115.

6. עורך התכנית:

דף מס' 3 מתוך 7 דפים

7. **מסמכי התכנית:**
- א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית")
 - ב. גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250, 1:2500 (להלן: "התשריט")
 - ג. נספח מנחה לביטוי תיקוח בקנה מידה 1:500, 1:250 - כלול בתשריט הכולל הסודי תנועה, ניקוזים, עמדות פתח ומיקום מוצע למבנים.
 - ד. נספח מנחה לטיפול בתשטופים בקנה מידה 1:500 - כלול בתשריט.
- הוראות התכנית והתשריט מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. ניתן יהיה לאשר שינויים בביטוי או במערכת באישור הועדה המקומית.

8. **יחס לתכנית אחרת:**
- א. על תכנית זו תחולנה ההוראות התכנית הראשית פרט לאותם ענינים שנקבעו אחרת בתכנית זו.
- במידה וחול סתירה בין הוראות התכנית הללו להוראות תכנית זו תברענה ההוראות תכנית זו.

9. **מסדות התכנית:**
- א. קביעת יעודי קרקע באזור תעשייה להקמת מפעל לטיפול בפסולת.
 - ב. קביעת תכליות והוראות בניה בשטח התכנית.
 - ג. הרחבת תחום דרך מאושרת למען גישה לשטח המפעל.
 - ד. שינוי בהתאם לכך של תכנית המוצא מס' לה/1000 (להלן "התכנית הראשית").

10. **תכליות ושימושים:**
- א. מפעל לטיפול בפסולת.
 - ב. מבני עזר ומשרדים לצרכי הפעול ולצרכים עירוניים.

11. מפעל לטיפול בפסולת.

- א. בשטח המסומן בצבע סגול מקווקו בלבן תחת הקמת מבנים למפעל לטיפול בפסולת. לרבות מבנים סגורים למיון האחסון פסולת, מבני עזר ומשרדים לצרכי תפעול ולצרכים עירוניים כמפורט להלן:
1. מספר הקומות: 2 מעל קומת שירות ותת-קרקעית.
 2. גובה המבנים: עד 15 מ' מגובה מפלס הפריקה הראשי.
 3. שטח לשימושים עיקריים: 2000 מ"ר ובנוסף עד 400 מ"ר למשרדים.
 4. בנוסף לכך תחת הקמת שיחוי שדות כמפורט להלן:
 - מעל פני הקרקע - עד 10% משטח הקומה.
 - מתחת לפני הקרקע - עד 100% משטח הקומה.
 5. תכנית קרקע - עד 20% משטח המגרש.
 6. קו בנין: קדמי - 8. צדדי - 5. כלפי ש.צ.ג - 3.
 7. בשטח המסומן בקווקו תחת זכות מעבר לרכב והנחת תשתיות.

12. שמירת איכות הסביבה:

- א. ינקטו כל האמצעים למניעת מפגעים עפ"י ודישות היחידה לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. שימושים באתר:
1. במפעל יהיה ניתן לספל באשפה ביתית, גזם ופסולת גושית, תוך הפרדת הטיפול והאחסון ביניהם.
 2. הטיפול המותר בפסולת כולל: מיון, הפרדה, גריסה וחיסה לצורך צמצום נפחים.
 3. לא תותר הכנסת פסולת מסוכנת מכל סוג שהוא לשטח המפעל. אם במהלך הטיפול בפסולת תמצא פסולת כזו, היא תיפרד, ותכונה לאתר מדרשה עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ניקוז ושפכים:

1. המפעל יחויב לרשת הביוב העירוני.
2. איכות השפכים המותרים לחיבור תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. בשטח המפעל לפני החיבור למערכת העירונית, יותקן מתקן קדם טיפול לטיפול בתשטומים הכולל מערכת סינון מצקים.
4. מערכת הניקוז תהיה נפרדת ממערכת השפכים.
5. שטח המפעל יכסה באספלט או בבטון או בחיפוי שווה איכות לצורך מניעת הלחלוח. מי הנגר ממשטחי התפעול ינקזו אל מתקן טיפול הקדם.
- כל שטח המפעל יבנה בשיטות מתאימות לניקוז כל התשטומים לתעלות לצורך הובלתם למתקן קדם לטיפול בשפכים.
6. תבוצע מערכת ניקוז הקפי למניעת חדירת מי נגר עילי מהסביבה אל תוך שטח המפעל.

מניעת מטרדים:

1. המבנה למיון ואחסון יהיה מבנה סגור.
2. האחסון יעשה במכולות סגורות, למניעת מטרדי ריח, עפ"י אישור המשרד לאיכות הסביבה. לא תותר השחרית פסולת מעבר ליום העבודה אלא באישור מחלקת התברואה.
3. החדרים, החניות, המסעדות משטחי הפריקה יחופו בבטון, אספלט, או חיפוי קשיח אחר למניעת מטרדי אבק.
4. ינקטו כל האמצעים הדרושים כך שמפלס הריעש הנגרם כתוצאה מפעילות המפעל לא יעלה על מפלס הריעש המותר עפ"י החוק למניעת מפגעים (ריעש בלתי סביר), התשי"ן - 1990.
5. פעולות מיוחדות ו/או שפכת פסולת לבד, מסוע, רצפה נעה וכיו"ב יחויבו קדרי האזור בו הפסולת גלולה.
- נקטו כל האמצעים הדרושים למניעת זיהום אור וריחות מהמבנה עפ"י דרישות המשרד לאיכות הסביבה.

מיטור ובקרה:

ת.

תוקם מערכת לניטור למעקב אחר תקינות מתקן הטיפול בתשטיפים.
בדיקות המערכת ותשטיפים תבוצענה עפ"י הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

הספקת חשמל:

ג.

למקרה של תקלות בהספקת החשמל יוצב בתחום המפעל גנרטור חירום.
מיכל הדלק לתפעולו יוצב במאצרה אטומה בגוף 110% מנפח המיכל.

נהלי הפעלה בחירום:

ד.

לעת הפעלת המפעל יוגש לאישור היחידה לאיכות הסביבה תיק ותכניות מגירה לביצוע
במקרה של גילוי תקלה ע"י אחזקת ממערכות הניטור לרבות גילוי שריפה, הפסקת חשמל.
שביתה, סגירת אתר הפסולת אליו משונעת האשפה וכיוצא.

13. הוראות בניה:

א.

בקשת היתר הבניה תלווה בתשריט בק.מ. 1:100 של פיתוח החלקה שיכלול את תנוחת
המבנים ומפלסי הקרקע המתוכננים, איתור נטיעות וגומן, שבילי גישה ומדרכות, מקום חניית,
פריסת שערים, גדרות וקירות מגן ופירוט חמרי הבניה שלהם וכן סידורים למערכות, ניקוז
השטח ושאר הפרטים הקובעים את המבנה, התיפקוד והחזויות של המבנים הנכללים בתכנית.
כמו כן יכללו בתשריט הפרטים הבאים (בק.מ. של 1:500 לפחות): מקום ופירוט מבני
השידוחים והמשרדים, מתקן שטיפה למשאיות, מתקן שקילה, מיקוח ובקרה, משטחי שפיכת
פסולת, מתקני טיפול בתשטיפים לרבות צנרת ומתקני שאיבה, תעלות ניקוז נגר עילי ותעלות
ניקוז לתשטיפים.

ב.

סביב המפעל תוקם גדר מבלוק מבוקע בגובה מזער של 2 מ' עפ"י פרט שיאושר ע"י מהנדס
העיר ולא יארכה ינסעו עצים בזרים.

ג.

במסגרת הבקשה להיתר יוגש תקנון הפעלה שוטף של המפעל.
התקנון יכלול בין היתר נוהל קליטת פסולת, מניעת כניסת פסולת חמרים מסוכנים, נוהל
לקליטת פסדים ופגרים, שטיפת כלי רבב וכלי אצירה, נוהל פינוי המכולות, נוהל ניקוי המפעל
ודרכי הגישה, נוהלי טיפול בתשטיפים. מניעת העפת פסולת קלה משטח המפעל בזמן הפריקה
והשטת, נוהל הדברת מזיקים.

ד.

הוראות סעיף 12 לנחשאי איכות הסביבה תהינה חלק בלתי נפרד מההתניות להיתר ולתפעול
המפעל.

14. תנועה וחניה:

- א. החזמה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. דרכי הגישה לחניה, הרמפות ורדיוסי הפניה יהיו בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.

15. רישום שטחים ציבוריים:

- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יועברו לרשות המקומית ומרשמו על שמה בהסכמה וללא תמורה.

16. זמן ביצוע התכנית:

- א. תוקף התכנית יהיה ל-10 שנים מיום הקמת המפעל לטיפול בפסולת.
- ב. על-אף האמור בסעיף א' לעיל תהיה הועדה המחוזית רשאית להאריך תקפה של תכנית זאת לתקופות נוספות שלא תעלה על שנתיים ימים כל אחת, חאת, לאחר שוכנעה כי הקמת מפעל מסוג זה לא תפריע לשימושי הקרקע הגובלים ו/או הסמוכים.

14. תנועה וחניה :

- א. החניה תהיה עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- ב. דרכי הגישה לחניה, הרמפות ורדיוסי הפניה יהיו בהתאם להנחיות תכנון חניונים של משרד התחבורה.

15. רישום שטחים ציבוריים :

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יורשמו על שם - הרשות המקומית, ע"פ החוק

16. זמן ביצוע התכנית :

- א. תוקף התכנית יהיה ל - 10 שנים מיום הקמת המפעל. בתום מועד זה יחזור לקדמותו מעד הקרקע של המצב הקיים - תעשה.
- ב. על-אף האמור בסעיף א' לעיל תהיה הועדה המחוזית רשאית להאריך תקפה של תכנית זאת לתקופות נוספות שלא תעלינה על שנתיים ימים כל אחת, וזאת, לאחר ששוכנעה כי הקמת לא תפריע לשימושי הקרקע הגובלים ואו הסמוכים.

17. החלטת ועדת ערר מס' 149/96 :

תובטח לעורר שושטרי שלמה אפשרות כניסה נוחה לשטח שבחזקתו וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר מיום 26.2.97.

היו לנו התנגדות לקדמות לתכנית כהנא שנו היתר
מחומות עם רשות התכנון המחוזית
התנגדות הינה לצרכי תכנון כללי
וכי לרשות התכנית או לקול המלצה אחר בשטח התכנון
לא תוקמה חקיקה נכונה ויהיה זה צדק מהאדם
התנגדות זו באה בשטח התכנון של כל זכות השימוש
לשטח השטח ספק מהי התנגדות זו ומהי חשיבותה
הטעם בגין התנגדות זו הוא שהתנגדות זו היא
חברה או הוצאה להורג או בהתייחסות
לשטח נגדל השטח או הוצאה להורג או בהתייחסות
בשטח, תאז על כל היתר, תעשה על פיו זכויות כ
לשטח השטח של שטח החיסול נחתה אך הם מנקדות
מס' 25 1997
מינהל מקרקעי ישראל
רשות התכנון