

4-13929

110

**משרד הפנים מחוז המרכז**  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
**אישור תכנית מס.מ/65**  
 התכנית מאשרת מכח  
 סעיף 108(ג) לחוק  
 יוער היעדה המחוזית

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי  
רמלה לודים

תכנית שינוי מתאר מס' מח/65/ג'

שינוי לתכנית מח/65, מח/65/א' בהתאמה לתכנית הצל  
הנקראת

שינוי ייעוד שטחים לפי תוכנית הצל  
מפעל המלט נשר רמלה

מחוז: המרכז.

נפה: רמלה

מרחב תכנון מקומי לודים

מרחב תכנון מקומי רמלה

שטח התכנית: 167.263 דונם.

בעל הקרקע: מ.מ.י.

היזום: נשר מפעלי מלט ישראליים בע"מ.

המתכנן: האוסמן אלישע - אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143  
הסוללים 6 ת"א טל' 03-5623027

משרד הפנים  
 מינהל מחוז מרכז-רמלה  
 08-07-1999  
 תיק מס' 1333

מהדורה 2 עדכון 05.07.99

פרק א' כללי

1. שם התכנית:  
התכנית תקרא "תכנית שינוי מתאר מח/65 ג'", שינוי לתכנית מח/65, מח/65/א' ובהתאמה לתכנית הצל.
2. תחולת התכנית:  
התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה ואשר יקרא להלן התשריט.
3. מסמכי התכנית:  
א. 9 דפי הוראות בכתב מסמך זה.  
ב. תשריט בקנ"מ 1:2500.  
ג. נספח א' נספח בינוי בקנ"מ 1:1250.  
ד. נספח ב' נספח תנועה בקנ"מ 1:2500.  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית ומחייבים.
4. גבולות התכנית:  
גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.
5. יזום התכנית:  
נשר מפעלי מלט ישראלים בע"מ.
6. בעל הקרקע:  
מנהל מקרקעי ישראל.
7. המתכנן:  
אלישע האוסמן - אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143  
רח' הסוללים 6 תל-אביב 67897 טל': 03-5623027 פקס' 03-5610606
8. שטח התכנית:  
167.263 דונם
9. מטרות התכנית:  
1. שינוי ייעוד שטח מכריה לתעשייה לצורך הרחבת מפעל המלט נשר רמלה בהתאם לתכנית האב להרחבת המפעל כמופיע בנספח הבינוי מח' 65 / א', ובהתאמה לתכנית הצל.  
2. שינוי נספח הבינוי למח' 65 כתוצאה משינוי העמדה של מתקנים מאושרים.  
3. הוספת מבנים כגון: מחסן הקמה, מוסך, תחנת תידלוק, ביתן שומר, מאזני גשר וכו'.  
4. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.  
5. הקצאה של כניסה נוספת למפעל מצדו הצפוני.
10. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית מח/65 ולתכנית מח/65/א' ובהתאמה לתכנית הצל. הוראות התכניות הנ"ל נשארות בתוקפן, אולם ככל שהוראות תכנית זו סותרות אותן מחייבות הוראות תכנית זאת.
11. שטחים הכלולים בתכנית:

שינוי מתאר מח/ 65/ ג' נשר רמלה  
 עמוד מס' 3 מתוך 9 עמודים

חלקי חלקות	חלקי חלקות	חלקות	גוש	מרחב תכנון לודים
168	154	157	4429	
169	156			
170	158			
171	159			
172	160			
173	161			
174	162			
175	163			
176	164			
177	165			
178	166			
179	167			
	4		4379	לודים
125	100	110	4428	רמלה
126	101	111		
127	102	112		
128	103	113		
129	104			
130	105			
131	106			
132	107			
133	108			
134	109			
135	114			
136	115			
137	120			
138	121			
139	122			
140	123			
141	124			
	1		4379	רמלה

## פרק ב. הוראות איכות הסביבה

1. שימושים מותרים - בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.  
על השימושים הנ"ל יחולו דרישות ותנאים בהתאם למידע ולנתונים שהוצגו תסקירי ההשפעה על הסביבה המצורפים לתכנית מח' 65 על שינוייה.
2. מפגע סביבתי - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים או עלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עליים 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. הגדרות מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמך לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
3. הוראות כלליות - כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:
  - א. ניקוז ותיעול - השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים. בקשה לחריגה מהוראה זו מותנית באישורה של רשות הניקוז המוסמכת.
  - ב. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו למערכת האזורית. שפכים שאינם באיכות שפכים ביתיים חייבים בקדם טיפול - טרם חיבורם למערכת המרכזית. בכל מקרה, תיאסר הזרמה מכל סוג למערכת הניקוז האזורית, וינקטו פעילויות למניעת זיהום קרקע ומפגעי ריחות.
  - ג. פסולת - תובטחנה דרכי טיפול בפסולת שתמנענה היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.  
המתקנים והשיטות לאצירת פסולת לסוגיה השונים, מיקומם ודרכי סילוקה לאתר מוסדר, יקבעו לפי הוראות הרשות המקומית.
  - ד. חומרים רעילים ומסוכנים - (ובין היתר תומרי דישון והדברה) השימוש והטיפול בחומרים הנ"ל והאמצעים שיינקטו למניעת מפגעים סביבתיים ייעשו בהתאם לכל דין ו/או הוראות של רשות מוסמכת.
  - ה. רעש - בכל מקרה, שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש כלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יינקטו אמצעים שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.
- ו. איכות אוויר - נדרשת התקנה והפעלה של אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטות לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא. האמצעים הנ"ל יבטיחו עמידה בתקנים ובהוראות כפי שייקבע ע"י הרשות המוסמכת לנושא זה.

## פרק ג': היתרי בניה

התרי בניה יינתנו ע"ס תוכנית זאת ע"י הועדה המקומית תוך עמידה בדרישות איכות הסביבה המפורטות להלן:

- א. הערכת השפעות סביבתיות - בדיקה מקדמית:  
תידרש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקיר השפעה על הסביבה" כהגדרתו בחוק, כאשר לדעת מוסד תכנון ו/או המשרד לאיכות הסביבה, הפעילות המבוקשת עלולה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה. מוסד התכנון בהמלצת רשות מוסמכת כנ"ל רשאי להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.  
כל פעילות - דהיינו: במבנים, במתקנים, שטחי אחסון, שירותים נלווים, שטחי כריה וחיציבה, קווים ומתקני תשתיות, שטחים חקלאיים ושטחים פתוחים פרטיים וציבוריים.
- ב. לא יינתן היתר לשימושים שנדרשו בחוות דעת מקצועית או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות כנ"ל, אלא אם הובטח ביצועם של כל האמצעים שנדרשו על פי הממצאים הנ"ל - הכל תוך תיאום עם המשרד המוסמך לנושא איכות הסביבה.
- ג. לגבי שימושים אחרים:  
לא יינתן היתר אלא בהתאם לנתונים ומידע מפורט לגבי הפעילות המבוקשת לרבות התייחסות לשלבי ביצוע ותקלות אפשריות. ההיתר יכלול תנאים ופירוט בדבר ביצוע האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים שיבטיחו עמידה בהוראות אלה - הכל תוך תיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. תעודת גמר: שימוש והפעלה יותנו במתן תעודת גמר - לפי תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) וזאת ואחר ביצוע הפירוט למניעת מפגעים סביבתיים שנדרשו לפי הוראות אלה והבטחת פעילותם התקינה, תוך תיאום עם הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.
- ה. פיתוח השטחים הפתוחים הפרטיים והציבוריים יהיה במקביל לפיתוח אזור התעשייה.
- ו. תנאי להיתר בניה הגשת תוכנית פתוח בקנ"מ 1:250 שתכלול את כל הפרטים, פרוט חומרי גמר, גיבון והשקיה.

פרק ג. תשתיות:

1. דרכים:  
כל הדרכים בתחומי התכנית יבוצעו בהתאם לתכנית וחתכים אופייניים שיאושרו ע"י הוועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
2. תניה:  
בשטחי החניה ישולבו שטחי ירק ומותר לקרותם, לפי תכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית תוך התייחסות לנושא העיצוב האדריכלי.
3. מים:  
אספקת המים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הוועדה המקומית.
4. מתזור מים:  
המים המשמשים לתעשיית המלט יישארו במחזור פנימי ולא יוצאו לתעלות הניקוז או למערכת הביוב.
5. חשמל:  
מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית.
6. תקשורת קוויית:  
שטח התכנית יהיה קשור למערכת תקשורת הקוויית הארצית.

## פרק ד. יעוד שטחים ותקנות בניה ופיתוח

### 1. אזור תעשייה:

השטחים בתשריט מיועדים למבנים ומתקני תעשייה.  
השטחים, המבנים והמתקנים מיועדים לתעשיות המלט לתעשיות נלוות ו/או תומכות, כגון משרדים, שירותי רווחה לעובדים, מחסנים, אחסנת חומרי גלם, מוצרים מוגמרים, אחזקת חירום, מתקנים הנדסיים, חניות, חניות מקורות מתקני פריקה וטעינה. איתור המבנים פרטיהם והשימוש בהם בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית ובאישור הוועדה המחוזית, תוך עמידה בדרישות איכות הסביבה המפורטות בתכנית מח' 65 על שינוייה.

### 2. שטח פרטי פתוח

השטחים המופיעים בתשריט מיועדים ליצירת חיץ ויזואלי ע"י נטיעת עצים ושיחים, חיץ בין אזור התעשייה - נשר לבין הסביבה הסמוכה לו.  
רוחב הרצועה לא יקטן מ- 5 מ', ברצועה זו תהיינה נטיעות של עצים גבוהים בצורה רציפה, ביצוע השפ"פ לסגירת החיבור הקיים בין כביש מס' 1 וכביש מס' 2 יעשה עם ביצוע דרך מס' 4 המתווה בתכנית מח/ 90 רג"ם.

### 3. שטח ציבורי פתוח:

בשצ"פ מותר לבצע עבודות פיתוח, נטיעה שתילה וריצוף יותר מעבר תשתיות קוויות תת-קרקעיות והקמת מתקנים הנדסיים בתיאום עם הרשויות המוסמכות לפי תכנית פתוח בקנ"מ 1:500.

### 4. שטח כרייה:

השטחים המופיעים בתשריט הינם ביעוד חקלאי עם שימוש לכרייה של חומרי גלם לתעשיית המלט (לפי מח' 65) פרק ד' סעיף 2 עמוד 12.

### 5. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה בהתאם לחוק.

### 6. מועד ביצוע

התכנית קרובה תבוצע במהלך 5 שנים.

שינוי מתאר מח/ 65' ג' נשר רמלה  
 עמוד מס' 8 מתוך 9 עמודים

פרק ה' טבלת שטחי יעודי קרקע

מצב מוצע		מצב קיים		ייעוד שטח
% מהשטח הכללי	סה"כ שטח במ"ר	% מהשטח הכללי	סה"כ שטח במ"ר	
91.5	153,055	---	---	אזור תעשייה
---	---	84.2	140,810	אזור כרייה
2.7	4,540	--	--	שטח פרטי פתוח
3.8	6,393	2.8	4,690	שטח ציבורי פתוח
0.2	288	13.0	21,763	דרך קיימת
1.8	2,987	--	--	דרך מוצעת
100	167,263	100	167,263	סה"כ שטח התכנית



שינוי מתאר מח/ 65/ ג' נשר רמלה  
עמוד מס' 9 מתוך 9 עמודים

חתימות



*אלישע*  
**נשר-מילי מלט ישראל**  
**בעל-רמלה**

אלישע האוסמן  
אדריכל ובונה ערים

מ.מ.י.

נשר מפעלי מלט  
ישראלים בע"מ

מתכנן

בעל הקרקע

היזם