

4-12682

עיריית רמלה
מחלקת מהנדס העיר

22-01-2002

נתקבל
תיכנון בניין העיר

1

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

7-01-2002

נתקבל
תיק מס':

מרחב תכנון מקומי רמלה
תכנית מתאר לה/ 312 / 4 / א' / 1.
שינוי לתכנית מתאר לה/ 1000 / 3 / א,
ושינוי ל- לה/ 312 / 4, לה/ 312 / 4 א, לה/ 312 / 4 ב

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא לה/ 312 / 4 / א' / 1.

2. מחוז : המרכז
נפה : רמלה
עיר : רמלה

גוש : 4344
חלקה : 91 (חלק)
מגרש : 6 א'

3. בעלי הקרקע :

4. מגיש התכנית :

5. יחם התכנית :

6. עורך התכנית :

7. שטח תכנית : 3.483 דונם.

8. גבולות התכנית :

9. מסמכי התכנית :

10. מסדת התכנית :

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן : התקנון)

ב. תשריט בק.מ. 1:10,000 1:20,000
ו - 1:500 (להלן : התשריט)

ג. נספח תנועה

ד. תכנית בינוי גינות ופתוח בק"מ 1:500

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

1. הקטנת קו בנין קדמי מדוך אזורית 434 מ-45 מ'
ל-27 מ' מציר הדרך.

2. וקו בנין צדדי מ-5 מ' ל-4 מ'.
קביעת זכויות בניה והנחיות בינוי.

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה

תכנית מפורטת מס' 1/4/312/20
בישיבה מס' 9622 מיום 15/9/98
הוחלט : אשר
מהנדס ועדה מקומית יושב ראש

משרד הפנים מחוז המרכז
1965 (1986) תכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 1/4/312/20
נידקו מכשירים אלקטרו מכניים (1986) בע"מ
אזור התעשיה א' רמלה 72429
טל' 9242377-08

נידקו מכשירים אלקטרו מכניים (1986) בע"מ
אזור התעשיה א' רמלה 72429
טל' 9242377-08

נידקו מכשירים אלקטרו מכניים (1986) בע"מ
אזור התעשיה א' רמלה 72429
טל' 9242377-08

נבדק וניתן לאשר
חלטה הועדה המחוזית
18/2/02
מחוז מרכז

11. חניה : החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן חניה בתוקף או עפ"י המוצע בנספח התנועה הגבוה מביניהם.

12. תכליות מותרות: תעשיה.

13. תכנית פיתוח ותשתיות: א. לא ינתנו התרי בניה בתחומי המגרשים לחניה, לשטחי השצ"פ וליעודים אחרים רק לאחר שתבוצע הריסה של מבנים, סככות, גדרות וכד' בתחומי המגרשים ו/ או המבנים שנבנו ללא היתר או מבנים כנ"ל המהווים מפגע בטיחותי או אסתטי להנחת דעתו של מהנדס העיר (ובלבד שמבנים אלה סומנו בתכנית זו כמבנים להריסה)

ב. קבלת היתרי בניה בתחומי התכנית תותנה בהגשת תכנית פיתוח שתכלול פירוט של גבהים, דרכים, מבנים להריסה, חניונים, שבילים, ניקח, גינון, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקני גז, תאורה, והוט רחוב וכל מידע נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.

ג. פיתוח שטחי השצ"פ יעשה במקביל לפיתוח כל אחד מן המתחמים הסמוכים אליהם.

ד. כל התשתיות החדשות שיבוצעו במסגרת התכנית תהיינה תשתיות תת קרקעיות.

14. הנחיות היח' לאיכות הסביבה:

1. שימושים מותרים:

בתחם התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

2. שפכים:

(1) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן הטיפול האזורי.
(2) איכות השפכים המותרים לחבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
(3) טיפול קדם של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת, יעשה בתחום המגרש, לפני החיבור למערכת המרכזית.

3. אנרגיה ואיכות אוויר:

יותר שימוש במקורות הרנרגיה: חשמל, גז, סולר ואנרגיה סולארית בלבד. לא יאושר שימוש בפחם או במזוט.

4. רעש:

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור תעשיה.

5. חומרים מסוכנים:

עיסוק בחומרים מסוכנים כהגדרתם ע"פ חוק חומרים מסוכנים, התשמ"ג 1983, ידרוש קבלת אישור מוקדם והכנת סקר סיכונים או מסמך סביבתי, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או היחידה העירונית לאיכות הסביבה, שיכלול דרכי טיפול בחומרים בהתאם לסוג ולכמות, תנאי אחסון, נוהלי חירום, מערך השינוע וכו'.

6. הוראות להיתר בניה:

6.1 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

- (1) ניקח: השתלבות במערכת הניקח האזורית, תוך תוך הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקח ומערכת הביוב.
 - (2) שפכים: תכנית מערכת שפכים סניטרים ושפכים תעשייתיים. דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול לפני החיבור למערכת העירונית. מיקום המתקנים יסומן בתכנית.
 - (3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליכי הייצור והשרותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.
 - (4) איכות אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה שינוע ותנועת כלי רכב.
 - (5) חומרים מסוכנים: מתן היתר בניה מותנה באשור סקר הסיכונים או המסמך המפורט בסעיף 5 לעיל.
 - (6) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שירותים 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, גנרטורים, חדדי קירור וכו'. חומרי בניה, גידור, שילוש ותאורה.
 - (8) אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
 - (9) פתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחם המפעל ושלבי ביצוע התכנית.
- לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע ובהתאם לנחיות המפורטים לעיל. על פי דרישה, תוגש בנושאים מסוימים חוות דעת מומחה.

6.2

15. יחס לתכניות אחרות :
על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר לרבות התקונים לתכניות שאושרו מזמן לזמן. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות תכנית זו לתכניות הנזכרות עדיפה תכנית זו.
16. הוראות בניה :
(א) שטחים עיקריים, שטחי שרות וקווי בנין יהיו בהתאם למפורט בטבלת הוראות בניה.
(ב) חומרי הגמר: חיפוי בחומרים קשיחים דוגמת קרמיקה, פסיפס קרמי בשילוב טיח אקרילי עד 50% משטח החזית.
17. תנאים למתן היתר :
(א) הריסת כל המבנים המסומנים בתשריט להריסה יהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
(ב) הגשת תבנית פיתוח לאישור מהנדס העיר.
18. בצוע התכנית :
התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף.
19. היטל השבחה :
היטל השבחה יגבה בהתאם להוראות החוק.

לוח זכויות ומוראות בניה:

מצב קיים

קווי בנין				אחוזי בניה	תכנית (כלל שטחי שירות %)	מס' קומות	מס' מבנים	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	שטח התכנית (במ"ר)	יעוד האזור
צדדי	צדדי	קדמי	קדמי	120%	65%	3	1	3483	3483	תעשייה
מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי							
4	4	20	10							

* כפוף להחלטת הוועדה המקומית מאת 19.01.94 - על הטבת שטחים 10% שטחי שירות + 35% עבור חירות מקורות במגבלות התכנית.

מצב מוצע

קווי בנין				גובה (מ')	מס' קומות	סה"כ		חת קרקעי	שטח קרקעי	על קרקעי
צדדי	צדדי	קדמי	קדמי			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות
מזרחי	מערבי	צפוני	דרומי			15% משטח המגרש	120% משטח המגרש	-	-	15% משטח המגרש
על פי ת.ב.ע.4 קיימת	0	2	על פי ת.ב.ע. קיימת	(15)	3	522,45 מ"ר	4179,6 מ"ר			522,45 מ"ר
										35% + לחניות מקורות

*זבלבד ששטח תפיסת הקרקע לא יעלה על 65%.

חתימות:

תאריך:

נידקו-
מכשירים אלקטרו- מכניים
(1986) בע"מ

217

חתימת היחס

נידקו-
אלקטרו- מכניים
בע"מ

217

חתימת בעל הקרקע

אד' סטרו גבי
את גטנדחל בע"מ
ח.פ. 512418931
טל. 09-8821540

חתימת עורך התכנית