

16

אוקטובר 2003

RMT-TABA-16

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
24-12-2003  
נתקבל  
תיק מס':



מינהל מקרקעי ישראל

מחוז מרכז משרד הפנים  
מחוז מרכז  
20-01-2004  
נתקבל  
תיק מס':

27-12-2003  
תיכנון ובנייה תשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

# " רמלה ב' - אזור תעסוקה "

תכנית מתאר מפורטת מס' לה/ 1000 / 25

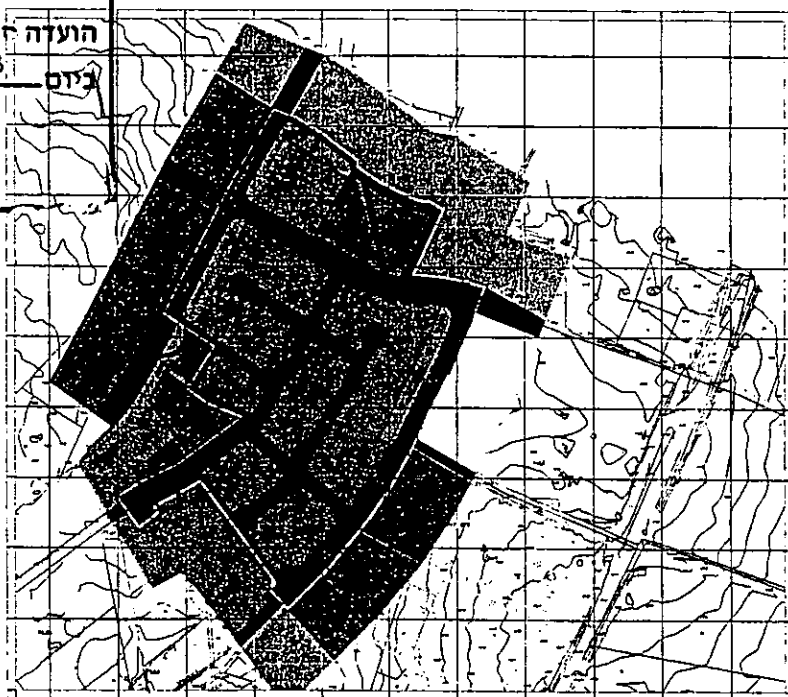
משרד הפנים מחוז מרכז  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הוראות התכנית

אישור תכנית מס' א/1000/25

הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28.11.03 לאשר את התכנית

יו"ר הועדה המקומית



מבדק נתיב להסגרת לאשר  
מיום 28.11.03 - 28.11.04  
אדרי' דורון דרוקמן  
מתכנן מחוז המרכז

דוד קנפו תגית כלימור אדריכלים

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965  
ועדה מקומית לתכנון ולבניה-רמלה  
תכנית מפורטת מס' א/1000/25  
בישיבה מס' 94.002 מיום 20/4/94  
הוחלט...  
מוגדס ועדה מקומית  
יושב ראש

**1. התכנית:****1.1 שם התכנית:**

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' לה / 1000 / 25 עם הוראות של תכנית מפורטת (תכנית איחוד וחלוקה).

**1.2 מקום התכנית:**

מקום: רמלה

מחוז: מרכז

נפה: רמלה

**1.3 היחס:**

מינהל מקרקעי ישראל - מחוז מרכז.

**1.4 בעלי הקרקע:**

מינהל מקרקעי ישראל ואחרים.

**1.5 מחבר התכנית:**

ד.קנפו ת.כלימור אדריכלים.

רד" החשמונאים 88 ת"א 03.5624262.

**1.6 מסמכי התכנית:**

I. 16 דפי תקנון והוראות לתכנית.

II. תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

III. טבלאות איזון

IV. ניספח תחבורתי

כל הניספחים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

**1.7 גבולות התכנית:**

גבולות התכנית מסומנים בתשריט בקו כחול כהה.

**1.8 שטח התכנית:**

169.302 דונם (מדוד גרפית)

**1.9 יחס לתכניות אחרות:**

א. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: לה / 1000, לה / 310 / 2א, לה / 312 / 4.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות תקפות הוראות תכנית זו יהיו עדיפות.

**1.10 גושים וחלקות:**

גוש 4012 חלק מחלקה 14,66

גוש 4341 חלקות: 2,3,5,6,9,12,13,14,22,25,26,33,35

וחלק מחלקות: 7,8,10,15,16,23,24,28,44,48,52,53

גוש 4344 חלק מחלקות: 13,16,47

**1.11 מסרת התכנית:**

- I. ליעד שטח לשימושים הבאים: תעשייה, מלאכה, בנייני ציבור, שצ"פ והתווית דרכים חדשות
- II. קביעת זכויות והוראות בניה.
- III. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים.

**1.12 רישום השטחים הציבוריים:**

- השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 יופקעו על-די הרשות המקומית וירשמו על שם עיריית רמלה על-פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**2. האזורים והוראות הבניה:**

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן, בתנאי שיעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

**2.1 אזור תעשייה:**

באזור זה יותרו היעודים והשימושים הבאים ובלבד שיעמדו בהוראות ובדינים לשמירה על איכות הסביבה ולמניעת מפגעים סביבתיים בהתאם לפרק 4 להלן.

**התכלית והשימושים:**

- א. תעשייה ומלאכה.
- ב. בתי קירור.
- ג. שטחי ומבני אחסנה.
- ד. לא יותרו בבניינים משרדים, אלא משרדים הקשורים במישרין לתעשייה.
- ה. תכליות בידור בקומה ג' ו - ד' בלבד וכנגד היטל השבחה.
- ו. מזנונים פנימיים הבאים לשרת את העובדים במקום.
- ז. מכונים ומעבדות לשרות התעשייה.
- ח. מוסכים לרכב.
- ט. סדנאות.
- י. מתקנים הנדסיים לחשמל, טלפון, מים, ביזב, ניקוח, גז, פסולת וכו'.
- יא. שטחי פריקה וטעינה.
- יב. שטחים ומתקנים לחניה.
- יג. במגרשים ששטחם עולה על 2 דונם יותר שימוש מסחרי ב-10% משטח המבנה האת למטרת "חנות המפעל".
- יד. מרתפים: תותר הקמת מרתפים כחלק מהתכליות ביעוד תעשייה ומלאכה.

**2.2 אזור לבנייני ציבור**

באזור זה יותרו היעודים והשימושים הבאים ובתנאי שיעמדו בתנאי שמירת איכות הסביבה המפורטים בפרק 4 להלן.

**תכליות ושימושים:**

- א. תחנת מכבי אש.
- ב. שירותי חירום ומחסני חירום.
- ג. בתי ספר מקצועיים.
- ד. שירותי רווחה הקשורים באופי האזור.
- ה. בתי תרבות ומוסדות קהילתיים.
- ו. מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים עירוניים.

באזור זה יותרו השימושים והיעודים הבאים בלבד.

תכליות ושימושים:

- א. גנים לא מקורים, לרבות חורשות ושדרות.
- ב. מגרשי ספורט ומשחקים, לרבות ככרות ורחבות.
- ג. שבילים להולכי רגל.
- ד. מתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון: שנאים.

2.4 טבלת האזורים והוראות בניה:

קווי בנין (מ')	סה"כ % בניה בתוך שטח מגרש	כיסוד קרקע מירבי ב- %	% בניה משטח המגרש		גובה מבנים מירבי במ'	מס' קומות מירבי	גודל מגרש מימלי בדונם	% משטח התכנית	שטח הכנית בדונם	הסימון בתשריט בצבע	האזור			
			לשטח שרות									לשטח עיקרי		
			מעל פני הקרקע	מתחת פני הקרקע										
5	4	5	160	50	50	40	120	16	4	2	55	94.87	סגול	אזור תעשייה
5	4	5	120	50	50	30	90	12	3	3.0	9	15.47	חום מותחם בחום כהה	אזור לבניין ציבור
לא תותר כל בניה								6	8.472	ירוק	שצ"פ			
								27	46.5	אדום	דרך מוצעת			
								3	4.0	חום	דרך קיימת			
								100	169.302		סה"כ %			

ראה הערות מחייבות לטבלה בסעיף 2.5.1.

2.4.1 הערות:

- א. קווי הבניין יהיו על פי תשריט, בהעדר ציון בתשריט יהיו קווי הבניין על פי טבלת האזורים ותכליות. במקרים של אי התאמה בין קווי הבניין בתשריט לבין קווי הבניין בתקנון יהווה הערך הגבוה בין שניהם קו בנין קובע.
- ב. במגרשים פינתיים, קו בניין קדמי יחול על שני הצדדים 20- הצדדים הנותרים יחשבו כקו בנין צדדי.
- ג. מעל לגובה המרבי תותר בניית 3 מ' נוספים למגדל מעלית בלבד.
- ד. שטח לאחסנה באזור המיועד לתעשייה יהיה בהיקף מקסימלי של 15% מתוך שטח השירות אשר מעל לפני הקרקע.
- ה. במגרש 3, בגבול כביש מס' 1, יותר קו בנין עפ"י מצב קיים בתשריט.
- ו. במגרש 13, יותר קו בנין אחורי 0 (בגבול עם תחנות הזלק).

**3. הוראות בנושא חזות הסביבה:****3.1 תכניות בינוי:**

הבנייה תהיה עפ"י תכנית בינוי לכל מבנו, אשר תוכן בתיאום עם מהנדס העיר ותאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תכלול את המרכיבים הבאים: מיקום ונפח הבניינים, דרכי גישה, תנועה, חניה, טעינה ופריקה, מפלסי בנייה ומפלסים סופיים של הקרקע ומיקום כניסות למגרשים ולבניינים, חומרי בנייה וחומרי גימור. תכנית הבינוי תכלול תכניות, חתכים וכן פרטי בניין עקרוניים והוראות לשם תיאור מלא וכולל של הבינוי.

**3.2 תכנית פיתוח:**

לא ינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח הנגזרת מהתכנית הבינוי המחייבת באישורו של מהנדס הוועדה המקומית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית למתחם כולל. תכנית הפיתוח תהיה על רקע תכנית מדידה ותכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות: מים, ניקח, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה, חשמל גז ותקשורת, כמו כן תיאור גימור המבנים, גינון, ריהוט רחוב, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט. התכנית תוכן על רקע תכנית הבינוי המחייבת ועל רקע תכנית מדידה.

**3.3 פתחי תפעול וחצר תפעולית:**

- א. פתחי התפעול לא יזפנו, בכל מקרה, אל קדמת המגרש שהיא חזית הרחוב.
- ב. אחסנה, טעינה, פריקה וכן הצבת מיכלי אשפה - יותרו בתוך שטח החצר תפעולית בלבד.

**3.4 גדרות וחזות הרחוב:**

- א. חלה חובה על כל מפעל להקים גדרות קשיחות בגובה 1.2 מ' קו עליון אופקי, נמדד מבחוץ לאורך גבולות המגרש. הגדרות יבנו מחומר אטום, אחיד באישור הוועדה המקומית. במידה ותידרש גדר גבוהה יותר, תוגש תכנית נפרדת לאישור. בכל מקרה לא תאושר גדר תיל כתוספת זו. לא תותר הקמת גדרות רשת מכל סוג שהוא על גבולות המגרשים. כל פרטי הגדרות לפי פרט מחייב בתוכנית הפיתוח.
- ב. לאורך הגבולות האחוריים של המגרשים ובחלקו הקדמי של המגרש יינטעו על ידי בעל המגרש עצים בוגרים מסוג שיאזר על ידי מהנדס הוועדה המקומית במרווחי נטיעה של 6 מ'. העצים יקבלו הגנה לפי פרט סטנדרטי שיאזר אף הוא על-ידי הוועדה וכן סידורי השקיה נאותים.
- ג. בתוך הגדרות יותקנו גומחות עבור מערכות מים, טלפון וחשמל, ע"פ נספח תכניות בינוי ופיתוח.

**3.5 חומרי בניה:**

- א. חזיתות המבנים יצופו מחומרים עמידים לאורך זמן, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית או כל חומר עמיד ואסתטי אחר באישור הוועדה המקומית. לא תותר בניה בחומרי גמר כגון, פלסטיק, גבס, טיח שפריץ וכו'.
- ב. הגגות יהיו שטוחים ולא בכיסוי הגגות ברעפים, אסבסט או חומרים מתכלים אחרים.
- ג. כל מבני העזר ישתלבו ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ויבנו מחומרים זהים לו.
- ד. לא תותר התקנת צנרת גלויה על קירות חיצוניים של בניינים, ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי המהווה חלק אורגני של המבנה.
- ה. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות מהנדס העיר.

## 3.6 שילוט:

שילוט האזור כולו יהיה אחד ומסודר:

- א. שילוט בצמתים: יוקם שלט הכוונה עם שמות המפעלים שברחוב.
- ב. תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל /או מוצריו כחלק מהכניסה למגרש אך ורק באחת מהדרכים הבאות:
  1. כחלק אינטגרלי של ביתן הכניסה.
  2. כחלק אינטגרלי של הגדר הקדמית.
- ג. יותר שילובם של מוצר/מתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות 1 ו-2 הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.
- ד. במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.
- ה. השילוט יוגש- כחלק מהבקשה להיתר בניה.

**4. הוראות בנושא איכות הסביבה:****4.1 שימושים מותרים**

4.1.1 בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

4.1.2 **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 לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כ"מפגע סביבתי" תעשה בהתאם לנאמר לעיל וע"י המשרד לאיכות הסביבה והיחידה העירונית לאיכות הסביבה.

**4.2 תסקיר השפעה על הסביבה או מסמך סביבתי לבדיקת ההשפעות הסביבתיות**

מוסד תכנון ידרוש תסקיר השפעה על הסביבה או כל מסמך סביבתי אחר לבדיקת ההשפעות הסביבתיות הצפויות, כאשר לדעתו /או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

**4.3 הוראות מיוחדות****4.3.1 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 בתקנים בתחום המגרשים חאת בטרם חיבור למערכת המרכזית.
- (4) כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת מוצקים, נוזלים וכ"ל... אל הקרקע, אל מערכת הניקוז /או מי התהום.
- (5) הרשויות רשאיות להגביל ולאסור פעולות שבה כמות /או איכות השפכים עלולה לפגוע במתקנים ובמערכת העירונית.

**4.3.2 אנרגיה ואיכות אוויר:**

- (1) יותר שימוש במקורות האנרגיה: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית בלבד. לא יאושר שימוש בפחם או במוט.
- (2) לא תאושר כלל, הקמת מפעלים העלולים ליצור מטרדי אבק.

**4.3.3 אמצעים טכנולוגיים:**

יידרשו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו שמירה על התקנים של איכות הסביבה.



4.3.4 רעש:

על השימושים השונים חלה חובת עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק. שימושים העשויים לחרוג מהמותר בחוק, לרבות שימושים הנעזרים במערכות כריזה והגברה, יחויבו בתכנון אקוסטי ויחולו מגבלות על הפעלתם.

4.3.5 חומרים מסוכנים:

כל עסק או מפעל, שעקב הפעילות שלו צריך היתר רעלים ע"פ חוק חומרים מסוכנים, התשמ"ג - 1983, ידרש להכין סקר סיכונים או מסמך סביבתי, לגבי מרחק בטיחות ממגורים, ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה או היחידה העירונית לאיכות הסביבה, שיכלול דרכי טיפול בחומרים בהתאם לסוג ולכמות, תנאי אחסונם, נוהלי חירום וכו'.

4.4 הגבלות שימוש:

זיטלו מגבלות שימוש על המגרשים הסמוכים לאזור מגורים, שמשפרם בתכנית: 29, 30, 31, 32, 3 מס' המגרשים ישונו לאחר סיום החלקה (מגרשים שגובלים עם מגורים). המגבלות הן כדלהלן:

4.4.1 חומרים מסוכנים: יאסר שימוש ו/או אחזקה של חומר מסוכן, על פי הגדרתו בחוק חומרים מסוכנים התשמ"ג - 1983, בכל מצב צבירה, לרבות יצירת פסולת של חומרים כ"ל.

4.4.2 אנרגיה: יותר שימוש במקורות האנרגיה: חשמל, גז, נפט ואנרגיה סולארית בלבד.

4.4.3 רעש: על השימושים השונים חלה עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק לאזור מגורים, לשעות היום והלילה, בגבול המגרש.

4.5 הוראות להיתר בניה:

4.5.1 טרם הוצאת היתר בניה יוכן נספח ביוב לכל אזור התעשייה, שיפרט את ההולכה והחיבור של האזור אל מערכת הביוב הקיימת ואל מתקן השפכים המרכזי, ויבא לאישור משרד הבריאות.

4.5.2 לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

א. מידע ונתונים - כללי

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים, שטחי אחסנה, פריקה וטעינה ושטחי שירותים ומנהלה, לרבות מערכות האנרגיה והמים והמערכות לשפכים ולפסולת, ומתקני הטיפול בהם.

(2) חוות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמר, גידור וגינון.

(3) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

ב. מידע סביבתי

מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

(1) ניקוח: השתלבות במערכת הניקוח האזורית, תוך הפרדה מוחלטת בין

מערכת הניקוח ומערכת הביוב וכן קביעת אמצעים להחדרת

נגר עילי לקרקע.

- (2) שפכים: תכנית מערכת סניטריס 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 היצור והשירותים. מיקום כלי האצירה יסומן בתכנית.
- (4) איכות אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר כתוצאה מהפעילות במפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.
- (5) חנמרים מסוכנים: מתן היתר בניה מותנה באישור סקר הסיכונים או המסמך, המפורט בסעיף 4.3.5 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. לא תותר הצבת מתקנים הגורמים לרעש מכל סוג בחצר או על קיר המבנה, אלא רק בתוך מבנים סגורים.
- (7) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים, גנרטורים, חדרי קירור וכו'.. חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
- (8) אחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסתטית.
- (9) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

כל מסמך בנושאים המתוארים לעיל יתייחס גם למצבי תקלה במערכות השונות ולפתרונות זמניים.

4.5.3 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע ובהתאם לנושאים המפורטים לעיל. על פי דרישה, תוגש בנושאים מסוימים חוות דעת מומחה.

4.5.4 לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היחס להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 להוראות בנושא איכות הסביבה.

#### 4.5.5 הוראות מיזחדות למבנה תעשייה רב – תכליתי:

היתר בניה רב תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיחולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ויתייחסו לנושאים הבאים:

- (1) שפכים: בתכנון התשתיות, יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם – טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת המרכזית.
- (2) זיהום אויר: תתוכנן למבנה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר מהמבנה כולו ומכל אחד מחלקיו. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים ואמצעים לפליטת מזהמים לכל חלקי המבנה.
- (3) רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.
- (4) פסולת: יתוכנן חדר אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות מכל אחד משימושי המבנה, הידועים או העתידיים, תוך חישוב נפחי אצירה גבוהים, לסוגים שונים של חומרים, כולל מיכלים ייעודיים לחומרים ברי – מחזור.
- (5) בדיקת התאמה: תכנון הקמת מפעל במבנה רב – תכליתי תותנה בבדיקה באשר להתאמת קיומו בסמוך לשימושים ידועים אחרים באותו מבנה והשלכותיהם ההדדיות.
- (6) יוצגו הנהלים המוצעים לאחזקת המבנה כגון: חברת אחזקה, חברת ניהול וכו'.

#### 4.6 השפעה מצטברת

לועדה המקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים לאזור התעשייה או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך. סמך כל הפעילויות באזור התעשייה או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים הנושא איכות הסביבה. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

#### 4.7 שימושים חורגים

כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד הכל הוראות בנושא איכות הסביבה.

#### 4.8 שימושים מעורבים

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

- (1) סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
- (2) פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה חזותית ופונקציונלית ביניהן.
- (3) פירוט מקומות ושטחי חניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספציפי.
- (4) אישור היחידה המקומית לאיכות הסביבה או המשרד לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן

## 5. הוראות בניה:

### 5.1 פיתוח שצפויים:

פיתוח שצפויים הכלוליים במתחם הכולל יהווה תנאי לטופס איכלוס המגרשים, באותם המגרשים.

### 5.2 היתרי בניה:

הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתרת השטח הבלתי מבונה, בהתאם להוראות התכנית ונספחיה. כל תכנית תידון על רקע נספח הבינוי והפיתוח המחייב. בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על-ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של הזם.

א. **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 לחניה ושטחי גינון.

ב. **חזות ועיצוב:** חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב ופירוט הגינון. הכל בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח מחייבת.

ג. **מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:** לכל בקשה להיתר תצורף תכנית בליווי מסמכים הכוללים מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים כגון:

1. ניקח: פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים ואמצעים להחזרת נגר עילי לקרקע.

2. שפכים: נתונים על כמות ואיכות שפכים גולמיים, מתקני קדם טיפול ואיכות קולחין צפויה.

3. פסולת מוצקת: כמויות, הרכב, טיפול וסילוק.

4. פסולת רעילה: כמויות, הרכב, טיפול וסילוק.

5. חומרים רעילים ומסוכנים: כמויות מירביות לאחסון, סוגים ואמצעי מניעת תרחישי סיכון לזיהום סביבה.

6. רעש: כמות רעש חזויה ואמצעים לעמידה בתקנות הרעש, על-פי חוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) כפי שיפורסמו מעת לעת.

7. איכות אויר: פירוט מקורות פליטה ואמצעים לעמידה בתקני איכות אויר (ריכוזים סביבתיים /או תקני פליטה מותרים).

8. איחסון: קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האחסון וצרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסתטית.

ד. **היתר בניה למבנה רב שימושי:** יכלול את 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 ועדה מקומית, בהמלצת הרשות המוסמכת לענייני איכות הסביבה, הזכות לסרב או להגביל כניסת עסקים למבנים מסוג זה, אם הצטרפותם למבנה תגרום שסך כל הפעילות במבנה תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה. בכל היתר למבנה רב שימושי יכלל כל הנדרש ממפעל בודד כולל ההשלכות ההדדיות בין השימושים השונים במבנה אחד.

ה. **שימושים חורגים:** כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה. לא יותר שימוש חורג במסגרת שטחי שרות המוגדרים עפ"י חוק. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בנייה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

### 5.3 בניה על מגרשים צמודים:

- א. במגרשים צמודים בבעלות אחת ניתן לבנות עד קו המגרש המאחד בין המגרשים (קו בין אפס בין המגרשים הצמודים בלבד).
- ב. במגרשים צמודים ניתן להגיש תכנית איחוד.

### 5.4 בניה עם קיר צמוד:

יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לאשר מתן היתר בניה לבניה עם קיר משותף בין שני מגרשים.

### 5.5 מרתף:

- תותר בנית מרתף לשטחי שרות בלבד. (מתקנים, מערכות טכניות, ממ"ד, חדרי מדרגות וחניה).
- א. קווי הבניין של המרתפים יהיו עד גבול המגרש. הכניסות והיציאות יהיו מתוך המבנה למעט כניסה ויציאה לצורך חניה.
  - ב. תותר בניית חדר טרנספורמציה תת קרקעי בקונטנור הבנין.
  - ג. תותר בניית חניה תת קרקעית בקונטנור הבנין.

### 5.6 חניה:

- א. תקן החניה יהיה התקן התקף לעת מתן היתר הבניה ובלבד שלא יפחת מהמצויין בטבלת דרישות החניה אשר בנספח התחבורתי.
- ב. החניה תהיה בתוך תחומי המגרש. מקומות החניה יסומנו בבקשה להיתר.
- ג. תותר כניסה משותפת לאזורי חניה במגרשים גמורים תוך רישום זכות מעבר לכלי רכב והולכי רגל.
- ד. גישה וחניה לרכב כבד - קביעת מגבלה למקומות חניה/פריקה/טעינה למפעל או לשטח רצפות של מפעל, בהתאם לתקן.
- ה. מגרשי חניה - בשטחים הציבוריים, לאורך כבישים ובמגרשים הפרטיים - יועצבו כך שלא יראו משטחים גדולים, חאת ע"י שילוב המגרש בתוואי טופוגרפיה וע"י שילוב נטיעות של עצים ושיחים בא"י גינון. הכל על בסיס תכנית פיתוח מחייבת.
- ו. לא יותר לתכנן יותר מ - 7 מקומות חניה במקביל או בניצב ברצף אחד ללא "אחך" גינון הפרדה. בכל "אחך" גינון ינטע לפחות עץ בכיר אחד.
- ז. בכל סוגי החניונים חובה לגנון, כולל עצים. העצים ינטעו לפי תכנית מפורטת בפזור בשטח החניה, על מנת לאפשר הצללה על שטח חניה נרחב.

**5.7 שלבי ביצוע תחבורתיים:**

- א. בשלב א' יבוצע כביש מס' 1 (זכות דרך 30 מ') שיבוצע ברוחב 2 נתיבים לכל כיוון ללא הפרדה, פרט לאזור הצומת עם כביש 10 בו תבוצע מלוא זכות הדרך.
- ב. הסדרת הצומת עם רמזור בין כביש 1 לכביש 10, עפ"י תכנון שיאושר ע"י משרד התחבורה.
- ג. כל יתר הכבישים יבוצעו בהתאם לנספח.
- ד. לא יינתן היתר בניה מעבר להיקף של 86 אלף מ"ר בנויים כולל הכל עד תחילת ביצוע מחלף אחיסמך וביצוע כביש מס' 1 ו-10 לכל רחבם.

**5.8 בניה באזור קווי חשמל:**

הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, תהיה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

**5.9 שימוש והפעלת עסק:**

שימוש, הפעלה ורשיון עסק יותנו במתן תעודת גמר עפ"י 21 לתקנות התכנון והבניה ולאחר שיבוצעו כל התשתיות ותוכניות הפיתוח והותקנו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לפי הוראות התכנית והובטחה פעילותם התקינה.

**5.10 חלוקה ורישום:**

- א. חלוקת הקרקע הכלולה בתכנית, תהיה על פי המסומן בתשריט.
- ב. הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד וחלוקת מגרשים מבלי שעניין זה יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שיעוד השטח הוא אחד.
- ג. ניתן להגיש תכנית איחוד וחלוקה ללא הפקדה, באישור הועדה המקומית.
- ד. במגרש שהורכב ממספר מגרשים שאוחדו או במגרש שחולק, לא ישונו זכויות הבנייה והן יהיו בהתאם לטבלת אזורים ותכליות.
- ה. במגרשים צמודים בבעלות אחת שאוחדו, יותר קו בניין אפס במפגש בין המגרשים.
- ו. במגרש שיחולק בחלוקה משנית לשני חלקי חלקה, תותר בנייה בקו בניין אפס בין חלקי החלקה.

**5.11 היטל השבחה:**

הועדה המקומית תשום ותגבה היטל השבחה על פי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כתנאי למתן היתר בניה.

**6. תשתיות ואספקת שירותים**

תנתן זכות מעבר לטיפול ותחזוקה בתשתיות עירוניות העוברות בתחום המגרשים.

**6.1 אספקת מים:**

מהרשת העירונית.

**6.2 סילוק שפכים:**

לרשת העירונית.

**6.3 אשפה:**

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית ומח' תברואה של עיריית רמלה.

**6.4 מערכת ביוב ניקוח ותיעול:**

- א. כל מערכות הביוב, הניקוח והתיעול הכלולות בשטח התכנית ומערכות אזוריות מחוץ לשטח התכנית יבוצעו אך ורק עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות לכל שטח התכנית (הכוללת את כל המערכות) והוראות איכות הסביבה. ראה פרק 4.
- ב. התשתית הציבורית התת-קרקעית יכול שתעבור במגרשים הפרטיים ובלבד שלא תפריע לבניה עליהם.
- ג. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך על ידי מהנדס הועדה המקומית.

**6.5 חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת חשמל, רשת מתח עליון בלבד תהיה עילית. רשתות מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת קרקעיות, הציבוריים למבנים יהיו תת קרקעיים. שנאים להמרת מתח גבוה ומתח נמוך יותקנו בתחנות השנאה פנימיות. קווי תאורה בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. תחנות טרנספורמציה יהיו בתוך המגרשים הפרטיים בלבד. על רוכש המגרש לבנות תחנת טרנספורמציה חברת חשמל ו / או תחנת מיתוג ח"ח במגרש, בהתאם לדרישות ולסטנדרטים של חברת חשמל.

**6.6 תקשורת:**

קווי בזק, טלוויזיה בכבלים בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיים.

**7. ביצוע התכנית**

7.1 התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה כחוק.

1. יחס התכנית: \_\_\_\_\_

2. בעל הקרקע: \_\_\_\_\_

09-12-2003

עודד אבוני  
אדריכל האזור

עודד

3. עודד התכנית: \_\_\_\_\_

4. ועדה מקומית: \_\_\_\_\_