

מרחב תכנון מחוז המרכז.

עיר רחובות.

תכנית בנין ערים מפורטת אזור תעשייה מס. רח/1102

הוראות תכנית בנין ערים מפורטת.

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות

תכנית מס' / מס' תמ"מ מס' 1102/א
 בישיבה מס' 321 מיום 11.6.76 הועלת
 להפיק תכנית זו לפרק 11 שיוך לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז מס' תמ"מ 1102/א יו"ר

מ"ד הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז א"ש
 מרחב תכנון מקומי רחובות
 תכנית א"ש מס' 1102/א
 הועדה המחוזית בישיבתה ה- 36/3
 מיום 12.10.77 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון יושב ראש הועדה

י"ד תכנית: עיריית רחובות.
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, עיריית רחובות.
 עורך התכנית: תכנון מערכתי ושיטת בנייה
 מזרח - כ"ן - ד"ר אדריכלים.

1102/מס

פרק א' - הוראות כלליות

- 1. שם החכנית: חכנית בנין ערים ממורטת מס' רח/1102 } אזור העיירה החובות.
- 2. המקום: מחוז המרכז, רחובות אזור המטרופן החכנית המתאר כאזור העיירה ליד דרך יבנה.
- 3. התשריט: התשריט המצורף מהווה חלק בלתי נפרד של החכנית.
- 4. גבולות החכנית: החכנית תחול על שטח הכלול בגבולות המסומנים בקו מחול על גבי התשריט.
- 5. שטח החכנית: 166 דונם.

פרק ב' - הגדרות ומונחים

- 1. כ ל ל י - פירוט המונחים בחכנית זו יהיה לפי ההגדרות והמפורטים הניתנים ב"חוק" אלא אם הוגדרו במפורט אחרת בחכנית זו.
- 2. הגדרות ופירוט מונחים:
 - ח ו ק - חוק המכנון והכניה תשס"ה 1965 על תיקוניו ועל התקנות שנקבעו למיו.
 - ח ו ד ה - הוציה המקומית לחכנון ובניה - רחובות.
 - ח ו נ ד ט - מהנדס הוציה וכל אדם שהממונה העביר אליו כותב שמכירותיו, לפי הוראות חכנית זו כולן ומקצתן.
 - ח ח כ נ י ט - חכנית בנין ערים ממורטת מס' רח/1102 (כולל התשריטים וההוראות).
 - א ז ר ו ח מ ל י ט - שטח קרקע במסגרת התשריט נצבע בלא או מקווקו כזו לאיין את אופן השימוש המותר בקרקעות החכניות שבאזור אזור זאת ההוראות שנקבעו לכן לפי חכנית זו.

- קו בניין: קו לאורך החזית או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוה בנין או חלק ממנו, אלא אם כן צוין במפורש אחרת בהכנית.
- קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל הכלול וכל הכלול במונח דרך.
- קו תחום: קו המצביע על המרוק מכלול אזור מגורים ו/או שטח לבניני ציבור ו/או למלונאות ו/או לשימושים יומיים במרווחים הבאים: 25, 50, 150, 500, 1000 מטרים, או כמסומן בהכנית.
- תחום מרוק: האזור בין שני קווי תחום המיועד להעשייה או מלאכה בהתאם לקריטריונים של כטרדי זיהום הנובעים מהמפעל. הועדה רשאית לאשר מיקומן של העשיות רגילות או מטרידות, העשיות זעירות וכתז מלאכה בתחום לסינוג העשיות וקביעת מרחקן מאזורי מגורים שהוצא ע"י משרד הבריאות כזלקטן:
- תחום מרוק א': בחז מלאכה ותעשייה זעירה שאינם גורמים למטרד - עד 50 מטר הנחלקים ל:
1. אזור מעורב - עד 25 מ'.
 2. אזור מלאכה 25 - 50 מ'.
- תחום מרוק ב': תעשייה רגילה 50 - 150 מ' בתוך אזור תעשייה.
- תחום מרוק ג': בחז מלאכה, תעשייה זעירה ותעשייה רגילה הגורמים למטרד 150 - 500 מ' כמרוק מינימלי מאזורי המגורים לפי שקול הועדה.

פרק ג' - מטרידות התכנית.

1. להגדיר ביתר פירוט אזורי התכלית של התכנית.
2. לקבוע חלוקת השטח לחלקות בהתאם לתכליות המפורטות, להתוות זרימים להקצות שטחים פתוחים, וכו' הכל לפי החלטתה.

- 3. לקבוע הגבלות הבניה בחלקות הסוגיות. לקבוע הגזיות מפורטת לבניה ופיתוח. הנחיות לעצוב הבנינים גובה המבנים וכו'.
- 4. לאס תעסיות בדרך אשר תמנע מטרד טביחתי כגון: זיהום אויר, מים, קרקע, רעש, כפגעי תחבורה, מטרד אסתטי בטיחותי או אחר.

פויק ד' - תנאים מיוחדים ואופן פיתוח התכנית.

- 1. לבקש היתר בניה יצורפו הנספחים כדלקמן:
 - א. חשבות ל"שאלון על השלכות סביבתיות" וכל הפרטים הנוספים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת (משרדי הבריאות ו/או אחר).
 - ב. חכנית פיתוח השטח הכוללת מפלסי השטח, גישות, שטחי חניה, שטחי ירק, עמודי תאורה, בדרות, שטחי אחטבה וכו'.
- 2. בסמכותה של הועדה לאשר שינויים באופי המפעלים ומהוראת התכנית לאזור שחברק הטענה השינויים על ידי "ועדת חריגות" שהוקמה ע"י הועדה הבין משרדית לאיתור תעסיות.
- 3. לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית ללא אישור הג"א ו/או מכבי-האש. לבני אחסון חומרים רעילים ודליקים והטמיות המגרביות של כל חומר וחומר.

פרט ה' - חלוקה לאיזורים ונאר ציוני תומדיט.

ציון בתעדיט

<u>הנאר</u>	<u>ציון בתעדיט</u>
בכול התכנית.	קו כחול
אזור תעסיה ומלאכה.	טגול מוחתם טגול
אזור ציבורי תחום.	ירוק
שביל.	ירוק + פסים ירוקים אלקסוניים
דרך קיימת	הוט בהיר
דרך מוצעת.	גדום

ציון בחריט

ה ב א ו ו

מספר הדרך	מספר ברבע עליון של הציגול על גבי דרך
קו בנין	מספר כנ"ל ברבע הצדדי
רוחב הדרך	מספר כנ"ל ברבע התחתון
גבול חלקה מוצע	קו דק
מספר חלקה מוצע	מספר דק
מספר חלקה קיים	מספר בסוגריים
גבול חלקה קיים	קו מקווקו
מבנה להריטה	צהוב
קו תחום.	קו מקווקו

פרק ו' - רשימת התכליות ואופן ניאולם.

1. כבישים דרכים וחניה.

א. התווית הדרכים תהיה כפי שמסומן בחריט, הצטלבות פניות כניסות ויציאות להגיה ולשטחי התעסיה והמלאכה יהיו מתוכננים בהקפדה על כללי הבטיחות ולשביעות רצונה של הועדה.

ב. חקן חניה באזור תעסיה יהיה לפי השטח הבנוי כדלקמן:

1. לבתי מלאכה 1 מקום חניה ל - 50 מ"ר.
- 1 מקום טעינה ופריקה ל - 1000 מ"ר.
2. למפעלי תעסיה מרוכזת לא פחות מ - 4 מ"ק חניה ל - 200 מ"ר ראשוניים.
- 8 מ"ק חניה נוספים ל - 200 - 1000 מ"ר.
- 1 מ"ק חניה לכל 200 מ"ר נוספים.

טעינה ופריקה בהתאם לצורך אך לא פחות ממקום 1.

ג. החניה תהיה בגבולות המגרש, תכנית המגרש והפיקודי החניה יהיו חלק בלתי נפרד מבקשת היתר בניה כמצויין בפרק ד' טעיף 2 ב'.

שטחים איבוריים פוחיים.

- א. השטח הנ"ל מיועדים למטרת הפרדה בין אזורים למניעת מטרדים טכניתיים אסתטיים, דעט וכו'.
- ב. השטחים ישמשו לחורשות, נטיעות, שטחים שמורים לצרכי ניקוז, ולמחננים הנדסיים למיניהם באישור הוועיה.

3. אזור מלאכה ותעסיה.

- א. האזור מיועד לבניה בחי מלאכה, תעסיה, תחנה, חיקונים ושירותים עירוניים.
- ב. באזור תותר בניה מסעדות וקיוסקים לעובדים ומבקרים, שירותי מטור ושירותי הרוט.

ג. אחוזי הבניה המותרים באזור יהיה 40% משטח המגרש בהשלכה אופקית, אחוזי הבניה כוללים טכנות ומבני עזר.

ד. הגובה המירבי המותר הוא 3 קומות ולא יותר מ - 12 מטר גובה, אולם מותר להוציע בתכנית כפורטת 4 קומות בחנאי שאחוזי הבניה לא יעלו על 30% בקומה.

ה. ככל מגרש תותר בניה מבנה אחד בלבד. הוועיה רשאית להחזיר בניה יותר ממבנה אחד על מגרש, לאחר שיקול אופי המפעל, תחליכי הייצור וכו'. ובחנאי שימולאו כל התנאים האחרים בתכנית ובאישור מיוחד של ועדה המשנה.

ו. בסמכותה של הוועיה המקומית לאשר הקמת בחי מלאכה ותעסיה בתחומים מוגדרים בהחלט לסיווג התעסיות, ובקבוצות לפי סוגי תעסיה שמטרדיהם הסביבתיים דומים כדלקמן: תעסיות שאינן גורמות למטרד סביבתי, תעסיות הרגישות למטרד מכפעלים טכנים (כגון תעסיות מזון) תעסיות שאינן רגישות למטרדים סביבתיים.

ז. קווי הבניה יהיו כדלקמן: קו בניה קדמי 5 מ' מרווח צדדי ואחורי 4 מ'. באזור לא תותר כל תריגה מקווי בנין קדמיים, הוועיה רשאית לאשר מרווח צדדי או אחורי 0 בתנאים כדלקמן:

1. המבנים ישמשו לתעסיות או מלאכות וזמנת מבחינת מטרדיהם הסביבתיים, כאשר בסעיף ו' לעיל.

2. הסכמת דיכונים או המקשתמים במגרשים האמורים להקמת קיר משותף.
3. הקיר המשותף יהיה קיר בנוי מטייבי ללא פוחים.
4. ניקוז הגג לא יהיה אל המגרש השכן.
5. אמטרוח גישה חופשית, ברוחב 3 מ' ובגובה של 4.50 מ' לרכב כיבוי אש לחלקו האחורי של המגרש.
6. אישור מכבי האש והג"א.

פרק ז' - תנאים הנדסית.

1. מיטו ע"י אספקת המים העירונית. הועדה והיה רשאית לקבוע תנאים לחלוקת המים והביטוח והחשמל.
2. ביובו: כל מפעל ועשייתו יחובר למערכת הביוב הכללית. וכל זאת רק לאחר שאיכות השפכים הואמה עם הוראות ישרד הבריאות והמפעל יוכיח כי החיין את המחקנים והטידורים להטעות איכות השפכים.
3. ניקוז: כל שטח יחובר עם דרך מהדרכים הציבוריות או עם דשא הניקוז המקומית רק לאחר שיוחקנו המחקנים לטיפול במי גשמים או במי שטיפה לגיטרוני-שמנים, דלק או חומרים רעילים העלולים להספג בקרקע. לשמיעות רצונה של הועדה והרשות המוסמכת, לפני מתן היתר בניה יש להבטיח התקנת תעלות ו/או צנורות כהתאם להוראות מהנדס הועדה והרשות המוסמכת.

פרק ח' - הוראות כלליות.

1. יבנה מקלט בשטח כל חלקה בהתאם לחקנות הג"א. מכנים קיימים ללא מקלט יחויבו להשתתף בהקמת מקלט משותף ציבורי.
2. בחזית המגרשים לדרך תוקם גדר בניה מכלוקים ומעמודי וקורות בטון בגובה $1.80 - 2.40$ מ'. חזית ותכנית הגדר תהיה חלק בלתי נפרד מקשה להיתר בניה במאיון בפרק ד' סעיף 2.

3. מבנים קיימים המצויין בטבלת המבנים הקיימים יידרשו להתאים את עצמם לתקנות ולהוראות הנ"ל במידה ויגישו בקשות להיתר בניה נוספת או לשינויים אחרים, בעיקר בנושא: מקלטים, גדרות, זהום סביבתי וכו'. למרות האמור לעיל לא תותר התייגה מקו בניה קדמי במבנים הקיימים, או קירות משותפים ללא מלרי התנאים כמפורט בתק"ט סעיף ז'.

פרק ט' - נ ט י ע ו ח

1. הועדה רשאית לדרוש מבעלי הנכסים נסיעת עצים לאורך הדרך ו/או בתחום המגורשים וכך לדאוג לטמירתם ולטיפול בהם, כולל השקאה, גיזום וכו'.

פרק י' - חוקי בניה

בשטח התכנית וחולנה ההוראות כמפורט בפרק ו' ביחס לשמוש בקרקע, קוי בניין, אחודי בניה, מס' קומות וכו'.

על הבונה להגיש לוועדה לאשורי תכניתו המבנה כחוק, וכך כל הנסמכים הדרושים כמפורט בהוראות.

הועדה רשאית לדרוש מסמכים או תכניות נוספות לפי הבנתה, כולל כל המדידות הדרושות, אישורים של משרדי הממשלה הנוגעים בדבר והתחייבויות לפיתוח ולבניה בהתאם להוראות הכלליות.

טבלת יעודי קרקע

מציב מוצע		מציב קיים		היעוד
%	שטח במ"ר	%	שטח במ"ר	
69,6	121,391	80,7	140,671	אזור התעשייה
21,1	36,713	10,2	17,733	דרכים*
9,3	16,159	9,1	15,859	צבועי פתוח + שבילים**
100,0	174,263	100,0	174,263	סה"כ

* מחלקה 2 הופקעו 16,760 מ"ר לדרך.
 • מחלקה 15 " 2,220 מ"ר
 ** מחלקה 2 הופקעו 300 מ"ר לשביל.

מס. סדר	מס. חשבון	שם המגור	שטח המגור	% בנייה	חומר בנייה	מקלט	קיר בנייה	חצרות
3	3							
4	4	7112	28007	19.5 %	ביצב עירונני איץ	איץ	4.3	ביח"ר לגליליה.
5	5	5937	28040	50.4 %	ביצב עירונני איץ	איץ	5,5,5,5	מוסכים תעשייה.
6	6	1902	28028	30.5 %	ביצב עירונני איץ	איץ	10,15,24,8	מוסך קוץ בניין לא ברורים.
7	7	2640	28028					
8	8	806.91	28028					
9	9	4005	28028					
10	10	4005	28028					
11	11	198.5	28009	47 %	ביצב עירונני איץ	איץ	2,8,2,9	מוסך.
12	12	167	28033	15.8 %	ביצב עירונני איץ	איץ	0,12,6,8,5	נגרייה.
13	13	361	28019	31 %	בזר ספיגה + בזר רפץ	איץ	5,4,4,12.4	חשמלאות רכב.
14	14	349.3	28019	30.7 %	בזר רפץ	איץ	4,4,5,4	
15	15	233.7	28024	24.8 %	בזר רפץ	איץ	3,3,5,10	לא ידוע מהסך ברזל.
16	16	223.26	28013	11.8 %	בזר רפץ	איץ	5,5,46,32,6	משהיה.
17	17	200	28023	19 %	בזר רפץ + בזר ספיגה	איץ	4,9,20,5	מוסך.
18	18	879	28023					
19	19	1050	28023					
20	20	225	28014	22.4 %	ביצב עירונני איץ	איץ	5,10,10,4	מטגרייה.
21	21	341.14	28015	36 %	ביצב עירונני איץ	איץ	4,5,4,5	נגרייה.
22	22	445.62	28016	37.4 %	ביצב עירונני איץ	איץ	4,4,3,3,6	מוסך + נגרייה.
23	23	243	28026	18 %	ביצב עירונני איץ	איץ	20,9,8,9,7,8,4	נגרייה פבניה
24	24	254.47	28032	17.3 %	בזר רפץ + בזר ספיגה	איץ	8,3,4,4,4	ביח מלאכה למוצרי חשמל.
25	25	1471	28032					
26	26	225	28014					
27	27	942	28015					
28	28	1190	28016					
29	29	1348	28026					
30	30	1471	28032					
31	31	942	28015					
32	32	1190	28016					
33	33	1348	28026					
34	34	1471	28032					
35	35	225	28014					
36	36	942	28015					
37	37	1190	28016					
38	38	1348	28026					
39	39	1471	28032					
40	40	225	28014					
41	41	942	28015					
42	42	1190	28016					
43	43	1348	28026					
44	44	1471	28032					
45	45	225	28014					
46	46	942	28015					
47	47	1190	28016					
48	48	1348	28026					
49	49	1471	28032					
50	50	225	28014					
51	51	942	28015					
52	52	1190	28016					
53	53	1348	28026					
54	54	1471	28032					
55	55	225	28014					
56	56	942	28015					
57	57	1190	28016					
58	58	1348	28026					
59	59	1471	28032					
60	60	225	28014					
61	61	942	28015					
62	62	1190	28016					
63	63	1348	28026					
64	64	1471	28032					
65	65	225	28014					
66	66	942	28015					
67	67	1190	28016					
68	68	1348	28026					
69	69	1471	28032					
70	70	225	28014					
71	71	942	28015					
72	72	1190	28016					
73	73	1348	28026					
74	74	1471	28032					
75	75	225	28014					
76	76	942	28015					
77	77	1190	28016					
78	78	1348	28026					
79	79	1471	28032					
80	80	225	28014					
81	81	942	28015					
82	82	1190	28016					
83	83	1348	28026					
84	84	1471	28032					
85	85	225	28014					
86	86	942	28015					
87	87	1190	28016					
88	88	1348	28026					
89	89	1471	28032					
90	90	225	28014					
91	91	942	28015					
92	92	1190	28016					
93	93	1348	28026					
94	94	1471	28032					
95	95	225	28014					
96	96	942	28015					
97	97	1190	28016					
98	98	1348	28026					
99	99	1471	28032					
100	100	225	28014					
101	101	942	28015					
102	102	1190	28016					
103	103	1348	28026					
104	104	1471	28032					
105	105	225	28014					
106	106	942	28015					
107	107	1190	28016					
108	108	1348	28026					
109	109	1471	28032					
110	110	225	28014					
111	111	942	28015					
112	112	1190	28016					
113	113	1348	28026					
114	114	1471	28032					
115	115	225	28014					
116	116	942	28015					
117	117	1190	28016					
118	118	1348	28026					
119	119	1471	28032					
120	120	225	28014					
121	121	942	28015					
122	122	1190	28016					
123	123	1348	28026					
124	124	1471	28032					
125	125	225	28014					
126	126	942	28015					
127	127	1190	28016					
128	128	1348	28026					
129	129	1471	28032					
130	130	225	28014					
131	131	942	28015					
132	132	1190	28016					
133	133	1348	28026					
134	134	1471	28032					
135	135	225	28014					
136	136	942	28015					
137	137	1190	28016					
138	138	1348	28026					
139	139	1471	28032					
140	140	225	28014					
141	141	942	28015					
142	142	1190	28016					
143	143	1348	28026					
144	144	1471	28032					
145	145	225	28014					
146	146	942	28015					
147	147	1190	28016					
148	148	1348	28026					
149	149	1471	28032					
150	150	225	28014					
151	151	942	28015					
152	152	1190	28016					
153	153	1348	28026					
154	154	1471	28032					
155	155	225	28014					
156	156	942	28015					
157	157	1190	28016					
158	158	1348	28026					
159	159	1471	28032					
160	160	225	28014					
161	161	942	28015					
162	162	1190	28016					
163	163	1348	28026					
164	164	1471	28032					
165	165	225	28014					
166	166	942	28015					
167	167	1190	28016					
168	168	1348	28026					
169	169	1471	28032					
170	170	225	28014					
171	171	942	28015				</	