

4908369

28/8/96

418 רח/בת 1113

משרד הפנים
 מינוח שינוי המסמך - רמלה
 23-12-1992
 נתקבל
 ח"ר נס

29

(25.6.92)
1:10.92

8/96

מחוז המרכז
 מרחב תכנון מקומי רחובות
 תכנית שינוי מתאר מס' רח/בת/1113
 שינוי לתכנית R/6
 תכנית איהוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 תכנית לתעשייה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן-1990

1. שם התוכנית: תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר מס' רח/בת/1113 שינוי לתכנית מתאר R/6".
2. התשריט: התשריט המצורף לתכנית זו, הערוך בקנה מידה 1:1250, מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט הם יחד.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותהם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.
4. רחובות: דרך גד פינשטיין.
5. שטח התכנית: כ- 38 דונם.
6. גושים וחלקות: גוש 3649 חלקות 9,8.
7. היזום: הבעלים.
8. בעלי הקרקע: שונים.
9. מחבר התכנית: ש. יבין, אדריכל ומתכנן ערים.
10. מטרת התכנית: א. לשנות יעוד שטח התכנית מאזור חקלאי לאזור תעשייה, שטח ציבורי פתוח ודרך.
 ב. לקבוע הוראות בניה.
 11. הוראות הבניה: א. מספר קומות ואחוזי בניה במגרש 900 : סה"כ 100% במספר מפלסים.
 בקומת הקרקע תורשה בנית 55%.
 ב. גובה מכסימלי: 17 מ' נטו;
 ג. קוי בנין: קדמי - עפ"י התשריט.
 צדדי ואחורי - 5 מ'.
 ד. מגרש מס' 800 מיועד לשטח ציבורי פתוח. במגרש באר שקיימת. כל בניה נוספת אסורה.
 ה. על תכנית זו יחולו הוראות הבניה של תכנית המתאר רח/2000 (המופקדת). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זאת להוראות תכנית רח/2000 תקבענה הוראות תכנית זו.

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 9.12.92
 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום
 31.12.92
 מתכנן המחוז
 תאריך

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 מינוח המסמך מס. רח/בת/1113
 הועדה לבניה למגורים (מס. 418/96)
 החליטה ביום 9.12.92 לאשר את התכנית.
 מנחם מנדל

א. הוראות כלליות:
(1) בתחום התכנית יותר שימושים שיעמדו בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה, ובהתאם לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) - 1990.

"מפגע סביבתי" - מצב בו חומר או אנרגיה גורמים, או עלולים לגרום, לשינוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים - עיליים ותחתיים), או העלולים להוות מטרד או לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי.

הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" תיעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל-ידי המשרד לאיכות הסביבה.

(2) יש לבצע בדיקת השפעות סביבתיות, אם לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השימוש המוצע עלול ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ב. הוראות מיוחדות:

(1) שפכים
(א) יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב העירונית, ובמתקן הטיפול האזורי.

(ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(ג) קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת המרכזית.

(ד) כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.

(2) אנרגיה
יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
לא יאושר שימוש בפחם ובמזוט.

(3) אמצעים טכנולוגיים
ידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

ג. הוראות להיתר בניה:

לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1) מידע ונתונים כללים:

(א) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים - נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל, אחסון סגור, אחסון בשטח פתוח, אזור פריקה וטעינה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.

(ב) חזות ועצוב: חזיתות המבנים חומרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.

(ג) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

2) מידע סביבתי

(א) ניקוז: השתלבות מערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

(ב) שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקנים קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית. (ראה סעיף קטן ה' להלן).

(ג) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויים מתהליכי היצור והשרותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

(ד) זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר מפעילות המפעל, ממקורות כגון: תהליכי היצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי-רכב.

(ה) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

(ו) רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות כגון: תהליכי יצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים, פריקה וטעינה ותנועת כלי-רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבתו.

(ז) בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.

(ח) איחסון: מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

(ט) פיתוח השטח: מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המפעל, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי איחסון פתוח, גינון בתחום המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

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

(י) לא יינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה, באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לאמור בסעיף 12(א)(2) לעיל.

(יא) במקרה של מפעל ספציפי לחיתוך מתכת: יובטחו פתרונות לאיטום המבנה ולמניעת חשיפת רעש מכונות וציוד אל שטחים חיצוניים. התכנון האקוסטי יאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה טרם הוצאת היתר בניה.

המפעל עוסק בחיתוך מתכת בלבד, לא בייצור מתכת ולא בעיבוד מתכת. החיתוך נעשה באופן מכני טהור באמצעות מכונה מודרנית בדומה לגליוטינה, אשר חותכת את פלטות המתכת לחלקים באופן נקי ומדויק בהתאם לדרישת הלקוח.

(יב) היתרי בניה יוצאו לאחר שהתוכנית של עיריית רחובות לטיפול בשפכים תוצג בפני משרד לאיכות הסביבה. התוכנית תכלול חיבור למפעל השפדן וכן לוח זמנים לביצועה.

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

13. רישום השטחים הציבוריים-השטחים בתכנית זו, המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 118 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות עפ"י סעיף 26 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, או ירשמו ע"ש העיריה בדרך אחרת.

14. תקן חניה. בכל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר. תורשה התקנת מקומות חניה מחוץ לקו הבנין לחזית.


לא ינתן היתר בניה, אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח. התכנית תכלול ניקוז, קירות תומכים, גדרות ושטח מגונן. תכנית הפיתוח תוכן על רקע מפה הכוללת טופוגרפיה.

15. תכנית פיתוח:

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. גמר עבודות התשתית במגרשי התעשייה והקמת יסודות ל-20% מזכויות הבניה יחשבו כביצוע התכנית.

16. שלבי ביצוע:


חתימת מחבר התכנית


חתימת יוזם התכנית
ע"י עו"ד אפרים שפיטלני
לפי יפוי כח

תוכ-ש-1(5)/2