

28/8/96

רח/מת/19/א/ע-418

4208487

9/96

(25.9.91)  
(3.11.91)  
(18.1.92)  
12.2.92

משרד הפנים  
מינהל מחוז המרכז - רמלה  
1992-04-08  
לחוק התכנון ולבניה תשכ"ה-1965  
ובתק"מ 151/ג' רח/בת/151/ג'  
1990 - תש"ן -

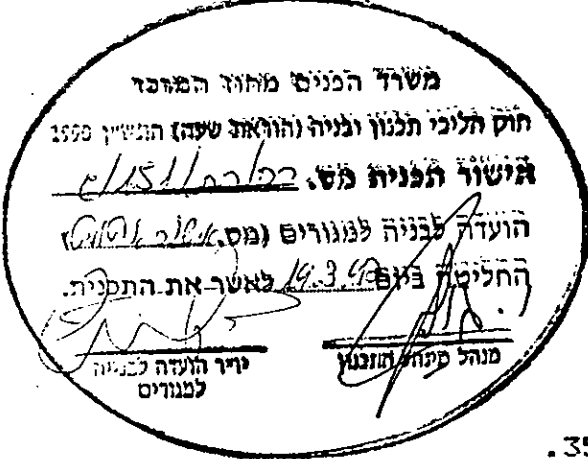
מחוז המרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
תכנית שינוי מתאר/מפורטת מס' רח/בת/151/ג'  
שינוי לתכנית R/6  
תכנית איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז'  
תכנית לתעשייה לפי חוק הליכי תכנון ובתק"מ 151/ג' רח/בת/151/ג' - תש"ן - 1990



1. שם התכנית  
תכנית זו תקרא: "תכנית שינוי מתאר/מפורטת מס' רח/בת/151/ג' 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 גם יחד.

3. תחולת התכנית  
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית.



4. בתנבות  
דרך יבנה.

5. שטח התכנית  
כ-25 דונם.

6. גושים וחלקות  
גוש: 3651

חלקות: 8, 9, 35.

7. הינוח  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.

8. בעלי הקרקע  
שוניים.

9. מחבר התכנית  
ש.יבין, אדריכל ומתכנן ערים.

- א. לשנות יסוד שטח התכנית מאזור חקלאי למזור  
תעשייה ודרך.  
ב. לקבוע הוראות בניה.

10. מטרת התכנית

- א. מספר קומות ואחוזי בניה:

$$3 \text{ קומות} \times 40\% = 120\%$$

$$\text{או } 2 \text{ קומות} \times 50\% = 100\%$$

- ב. גובה מכסימלי: 17 מ' נטו; 7 מ' נטו לקומה.

- ג. קוי בנין:

קדמי - עפ"י התשריט

צדדי ואחורי - עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה

המקומית.

- ד. על תכנית זו יחולו הוראות הבניה של תכנית רח/151  
ותכנית המתאר רח/2000 (המופקדת). במקרה של סתירה בין  
הוראות תכנית זאת להוראות תכניות רח/151 ורח/2000  
תקבענה הוראות תכנית זו.

12. הוראות איכות  
הסביבה

- א. הוראות כלליות:

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות  
התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים  
סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה - למעט  
כל השימושים המפורטים בהגדרה "תעשייה" בחוק 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 עלולים לחרוג מההוראות של דיני איכות הסביבה או עלולים 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.

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

- יידרשו 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 כלליים

(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 ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגמור, גידור, שילוט ותאורה, עיצוב הגינון.  
(ג) שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.

(2) מידע סביבתי

(א) ניקוז: השתלבות במערכת 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 האיסרון 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. לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות היחידה המקומית לאיכות הסביבה ולאחר בדיקתה את המידע בהתאם לנושאים המפורטים לעיל.

ד. 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 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.

במידה ואיכויות השפכים לא תהינה ברמה הניתנת לטיפול יעיל במתקן העירוני - ידרש טיפול במיתקן ביוטן. היתר בניה ינתן רק לאחר הצגת חוזה חתום בין עיריית רחובות ומקים מיתקן הביוטן, והתחייבות מפעלי התעשייה להתחבר למיתקן האמור. הגבלה זו תוסר אם לא ידרש טיפול במתקן הביוטן.

13. תנאים למתן היתר בניה:

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 העירייה בדרך אחרת.

14. רישום השטחים העירוניים

בכל מגרש תוסדר חניה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983. הכניסות לשטחי החניה יהיו בתיאום עם מהנדס העיר.

15. תקן חניה

16. תכנית מדידה

התכנית למתן תוקף תוגש על רקע תכנית מדידה מעודכנת.


17. תכנית פיתוח

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.

18. שלבי ביצוע

תכנית זו תבוצע תוך שנתיים מיום אישורה. גמר עבודות התשתית במגרשי התעשייה והקמת שלדים ל-50% מזכויות הבניה יחשבו כביצוע התכנית.

גנ' נאמן  
בעל האתר

  
חתימת מחבר התכנית

חתימת יוזם התכנית