

מרחב תכנון מקומי - ראשון לציון

תכנית שינוי מתאר מס' רצ/1/15/1/ב/1

שינוי לתכניות מס' רצ/114, רצ/2/114/א
רצ/3/114, רצ/1/1 על תיקוניה ו-רצ/2000
(המופקדת).

מס' תכנית
15-7-1989
15-7-1989

משרד הפנים
מחוז מרכז
ראשון לציון

המינהל לתכנון הנדסי
אגף תכנון בנין טור
אדריכלים

- מחוז : מרכז
- נפה : רחובות
- עיר : ראשון לציון
- גוש : 3942 בשלמות
- גוש : 3939 (חלק)
- חלקות : 1 (חלק), 5, 7, 11, 12, 14 (חלק), 18, 21, 35 (חלק), 78-84, 86, 90 - 118, 161 - 165, 169-177, 181, 182, 184, 185, 187-232, 240, 241, 243-245, 248-250, 252-254, 256, 257, 259-261, 264, 266-268, 272-275, 277-279, 345-351, 356-359.

- שטח התכנית : 628,290 מ"ר.
- בעלי הקרקע : שונים.
- היוזם : הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון.
- עורך התכנית : פרחי אדריכלים בע"מ.

תאריך : 26.10.1989
20.09.1995

אושרה י.פ. מס' 4402-
עמוד 2827 ת"פ 21.4.96

משרד הפנים
מחוז מרכז
ראשון לציון
20.09.95

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' רצ/1/15/1/ב/1
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

1. המבוא

המבוא לתקנות אלו כפי שהוא מובא בדף מס' 1, הינו חלק בלתי נפרד מהתקנות.

2. התכנית - שמה, תחולתה ותשריטה

א. תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מתאר מס' רצ/15/1/ב/1, שינוי לתכניות מס' רצ/114, רצ/2/114/א, רצ/3/114, רצ/1/1 על תיקוניה ו-רצ/2000 (המופקדת).

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף לתכנית והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. תכניות בתחום תכנית זו שאושרו וקיבלו תוקף במהלך אישורה של תכנית זו כוחן יפה מכוחה של תכנית זו.

ג. תכניות בתחום תכנית זו שהופקדו תהליך אישורן יימשך על פי האמור בהן.

3. גבולות התכנית

גבולות התכנית מסומנים בתשריט המצורף לתכנית בקו כחול כהה.

4. רחובות גובלים

מצפון - גוש 6089.

ממערב - דרך המכבים.

מדרום - רח' צבי פרנק ורח פיק"א.

ממזרח - רחובות יואל ושמוטקין.

5. מטרת התכנית

א. קביעת יעודי הקרקע והשימושים המותרים בה, כדלקמן:

(1) אזורים לתעשייה ומלאכה.

(2) אזורים למלאכה.

(3) אזור תעשייה משולב.

(4) אזורים מסחריים ואיזורים מסחריים מיוחדים.

(5) אזורים למגורים.

(6) אזור למרכז תחבורתי.

ב. הפקעת שטחים לצרכי ציבור:

(1) קביעת והתווית דרכים חדשות, רחובות משולבים והרחבת דרכים קיימות.

(2) קביעת שטחים לבניני ציבור.

(3) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

ג. קביעת איזורים לתכנון וחלוקה מחדש.

ד. ביטול דרכים קיימות.

ה. קביעת תנאים לשימוש ואופן הבינוי לאזורי התעשייה והמלאכה להבטחת איכות הסביבה.

6. השימושים המותרים באזור לתעשייה ומלאכה

א. במגרשים הקטנים מ-1.000 מ"ר נטו, יותרו שמושים למלאכה בלבד, כמפורט בסעיף מס' 7, להלן.

ב. השימושים המותרים "באזורי תעשייה" הם:

- (1) בתי חרושת ושטחי חרושת.
- (2) בתי קירור.
- (3) שטחי ומבני אחסנה באשור מיוחד של הועדה המקומית.
- (4) בנייני תעשייה עתירת ידע ומשרדים הקשורים בה, מכבי אש, מגן דוד אדום, משרדי בקרה של העיריה וכו'.
- (5) מסעדות לשרות המפעלים בסביבה.
- (6) מתקנים הנדסיים לחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, טל"ח וגז.
- (7) מוסכים ושרותים לרכב.
- (8) שטחי ומתקני חניה.
- (9) בתי מלאכה.
- (10) תחנות דלק ותדלוק, על פי תכנית מפורטת.
- (11) מתקני ספורט.
- (12) שטחים ומתקנים לפריקה וטעינה ולחנית רכב, משאיות וציוד מכני הנדסי.
- (13) סילו ומשקלות.
- (14) בתי אריזה ומיון.
- (15) כל שמוש אחר לתעשייה ואחסנה מתאים ושאינו גורם מטרדים סביבתיים.
- (16) אולמי שמחות, מועדונים, פאבים, דיסקוטקים, משחקי וידאו וטלוויזיה.

ג. בתחום המפעל בנוסף על אולמות היצור והאחסון יותרו השמושים הבאים בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים את צרכיו:

- (1) אולם תצוגה וחנות המפעל בשטח עד 10% משטח המפעל למכירת תוצרת המפעל המיוצרת במקום.
- (2) משרדים לניהול המפעל.
- (3) מזנון ו/או חדר אוכל לשרות העובדים.
- (4) מתקנים הנדסיים וחשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, גז הקשורים במפעל.

7. השימושים המותרים באזור למלאכה

א. באזור למלאכה להלן "אזור למלאכה", יותרו שימושים למלאכה ולאחסנה בלבד.

ב. השימושים המותרים להלן ב"אזור למלאכה" יהיו כדלקמן:

- (1) בתים ומבנים למלאכה.
- (2) שטחים חיצוניים המיועדים למלאכה.
- (3) במישרין למלאכה שבמקום.
- (4) משרדי ושרותים לניהול המפעל.
- (5) מוסכים ושרותים לרכב.
- (6) שטחי ומתקני חניה.

ג. בתחום בית המלאכה בנוסף על שטח הייצור והאחסון יותרו השמושים הבאים, בתנאי שהם קשורים ישירות למפעל ומשרתים צרכיו.

- (1) אולם תצוגה בשטח עד 10% מבית המלאכה למכירת התוצרת המיוצרת במקום בלבד.
- (2) משרד לניהול בית המלאכה.
- (3) חדר אוכל לשרות העובדים.
- (4) מתקנים הנדסיים המשרתים את בית המלאכה.

ד. במגרשים הגדולים מ-1.000 מ"ר נטו יותרו שימושים לתעשייה לפי המפורט בסעיף 6 לעיל.

8. השמושים המותרים באזור תעשייה משולב

באזור תעשייה משולב, להלן "אזור משולב" יותרו השמושים הבאים:

א. שמושים לתעשייה, מלאכה ואחסנה כמפורט בסעיף 6 לעיל.

ב. שמושים למסחר יותרו לבתי עסק מסחריים כדלקמן:

- (1) היפר-שוק.
- (2) חנויות גדולות מ-250 מ"ר כל אחת.
- (3) אולמי שמחות.
- (4) אולמי תצוגה גדולים - רהיטים, שטיחים, תצוגת רכב וחלקי חילוף ומוצרי צריכה.
- (5) מסעדות.
- (6) תחנת דלק ושרותי רכב, על פי תכנית מפורטת.
- (7) חניונים.
- (8) מועדונים, דיסקוטקים, פאבים, משחקי וידאו וטלוויזיה.

השימוש המסחרי יותר רק לאחר שהיזמים יוכיחו כי עמדו בכל התנאים כפי שיפורטו להלן בסעיף 9.

9. תנאים לשימוש מסחרי ב"אזור תעשייה משולב"

א. במבננים "H" ו-"G" אשר יעודם אזור תעשייה משולב יוצאו היתרי בניה לשמושים מסחריים לאחר אשור תכנית מפורטת הכוללת בנוי. התכנית תפרט את השמושים לתעשייה ולמסחר אשר יותרו במבננים. התכנית תאושר רק לאחר שיובטחו כל התנאים הנאותים לקיום מסחר, תעשייה ומלאכה ברמה גבוהה.

ב. לא יוצא היתר בניה באזורים אלה, אלא לאחר שיובטחו לשביעות רצון הועדה המקומית התנאים הסביבתיים, מבחינת התשתית, הכבישים, המדרכות, דרכי הגישה, החניה, המקלט, הגינון, הגידור, השילוט, התאורה, ריהוט הרחוב וכיוצ"ב על פי המפרט שיקבע בתכנית המפורטת.

10. אזור מסחרי מיוחד

שמושים מסחריים בעלי שטח גדול ושאינם מתאימים למרכז העיר.

א. מינימום 100 מ"ר ליחידה.

ב. שמושים כגון: אולמי תצוגה לרהיטים.
אולמות תצוגה לרכב.
היפר-שוק.

ג. שמושים שאינם מוגבלים לשטח הנ"ל:
מסעדות, מועדונים, פאבים
(כפוף לתסקיר איכות הסביבה).

מוסדות רפואיים.

משרדים.

משחקי וידאו וטלויזיה.

11. אזור למגורים

בשטחים המסומנים בתשריט למגורים ג', ניתן יהיה להקים מבני מגורים
ובתנאי שימולאו התנאים כדלקמן:

א. המרחק מ"אזור תעשייה" לא יפחת מ-25 מ'.

ב. צפיפות הדיור תהיה בהתאם לאזור מגורים ג', דהיינו: 12 יחידות
דיור לדונם נטו.

ג. תכניות רצ/5/15/1 א', רצ/7/15/1, ו-רצ/10/15/1, שאושרו סופית
ישארו ללא שינוי.

12. זכויות הבניה.
א. טבלת זכויות הבניה בשטח התכנית.

הערות	מרווחים			מספר קומות וגובה המבנה הכולל	יחיד לדונם נטו	% בניה מירבית		גודל מגרש מינימלי	הסימון בהשריט	האזור
	אחור	צד	חזית			קומה				
	5	(1) 0 או 4		3 קומות 14 מ'	/	40%	120%	1000	סגול	תעשיה
	5	(1) 0 או 4	כ מ ס ו מ ן	3 קומות 14 מ'	/	40%	(2) 120%	(3) 500	סגול עם קוים אלכסוניים	מלאכה
	5	4		3 קומות 13 מ'	/	40%	(2)(6) 120%	1000	סגול עם פסים אלכסוניים אפורים	משולב תעשיה ומסחר
ללא מגורים שמוש כמשרדים בקומות העליונות.	5	5	ב ש ר	קרקע + קומות 6	/	40% קרקע 25% קומה	190%	1000	אפור	מסחרי
				3 קומות		40%	120%		פסים אלכסוניים אפורים	מסחרי (4) מיוחד
	5	4	י	4		36.25	145.0	621 - 1000	צהוב	מגורים ג'
5		5	ט	7	12	25.8	155.0	1001 - 1500		
6		6		8		22.5	157.5	1500 - 2000		

ערות לסבלה:

- (1) ניתן בצד אחד שקו הבנין יהיה 0 בתנאי של הסכמת השכן,
- (2) שטח גלריות בתוך חלל המבנה בשטחים מסחריים, יהיה כלול במפעלי תעשיה להקים גלריות לניהול העבודה ולפיקוח על כלול בשטחי הבניה של קומת קרקע. לצורך אחוד וחלוקה.
- (3) פרט לחלקות 221,220,219 ששטחן קטן מ-1.000 מ"ר.
- (4) באזורים מסחריים יחולו ההוראות בהתאם לרצ/2000.
- (5) בגוש 3942 חלקה 74 יהיה גודל מגרש מינימלי בהתאם לקים לא ינתן היתר בניה בחלקה זו כל עוד לא תבוצע ההרסה
- (6) לאחר ביצוע ההפקעה. בחלק המסומן בתכנית להפקעה.

ב. חניה תת קרקעית

בסמכות הועדה המקומית יהיה לאשר בקשות להקמת מבנה חניה תת קרקעי בגבולות המגרש לצורך פתרון החניה.

ג. מרתפים תת קרקעיים

ב"אזור תעשייה" וב"אזור תעשייה משולב" תותר הקמת מרתפים תת קרקעיים בנוסף לאחוזי הבניה המותרים לצרכי אחסנה הקשורה בשימוש המפעל בלבד.

ד. שער כניסה

בחזית המפעל ליד שער הכניסה תותר הקמת מבנה קשיח בקו בנין 0, בשטח של עד 10 מ"ר, כעמדת שמירה ופיקוח על הנכנסים והיוצאים. למבנה זה תוגש בקשה להיתר על פי החוק. המבנה ישולב בגדר לשביעות רצון מהנדס העיר, תוך שמירה על חזות אסטטית למפעל.

ה. חנות המפעל

תותר הקמת "חנות המפעל" למפעל העומד על מגרש יחיד (להבדיל ממבנה תעשייתי ובו מפעלים רבים) בתנאים הבאים:
1. החנות תמוקם בחזית המבנה קרוב ככל הניתן לכביש.
2. שטח החנות יהיה 50 מ"ר לפחות. אולם לא יותר מ-10% משטח המפעל.
3. יובטחו סידורי חניה על פי החוק לבאי החנות.

13. חלוקה למבננים

שטח התכנית יחולק למבננים כדלקמן:

א. מבננים המיועדים ל"אזורי תעשייה" ול"אזור מלאכה":
A, B, C, D, E, F, I, J.

ב. מבננים המיועדים ל"אזור תעשייה משולב" (תעשייה ומסחר): H, ו-G.
על מבנים אלו תוכן תכנית בנין ערים מפורטת הכוללת בנוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

ג. מבננים המיועדים כאזורי חיץ בין אזורי מגורים ואזורי תעשייה והמיועדים למסחר: M, N ו- רצ/11/15/1/א', על מבננים אלו תוכן תכנית בנין ערים מפורטת הכוללת בנוי, איחוד וחלוקה מחדש וכן תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי.

14. יחס התכנית לתכנית הראשית

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית המתאר לראשל"צ רצ/1/1 - על תקוניה, וכן תכנית רצ/2000 (המופקדת).

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות התכנית הראשית, תכרענה הוראות תכנית זו.

על אף הוראות תכנית זו, תכניות שיפורטו להלן ומסומנות בתשריט כוחן יפה מהוראות תכנית זו: רצ/15/1/19, רצ/20/114, רצ/17/15/1, רצ/1/1

15. רישום שטחים ציבוריים

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית וירשמו על שמה בהתאם לסעיפים 26, 188, 190 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965. שטחי הציבור על פי תכניות לפי סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, יירשמו על שם הרשות המקומית.

16. חנית כלי רכב

לכל מבנה יובטחו סדורי חניה לכלי רכב וסידורי פריקה וטעינה על פי השמוש המותר שיאושר במבנה, ועל פי תקנות התכנון והבניה (מקומות חניה) ק.ת. 4513.

17. עבודות פיתוח

עבודות הפיתוח בתחום התכנית תבוצענה ע"י בעלי הקרקע עפ"י תכנית פיתוח אשר תכלול פרוט כל הגבהים של כל המפלסים הכלולים בתכנית של בעלי הקרקע ובמגרשים גובלים. על כל מגרש תוגש תכנית פיתוח עם פתרון חניה, גינון, אינסטלציה סניטרית, גדר, נקוז ותעול על רקע מפה מצבית כולל טופוגרפיה.

הוראות ביצוע ואחזקת שטחים כגון: פיתוח, גינון וכו'. כל בעל קרקע של מגרש יחתום על התחייבות לביצוע הפיתוח בהתאם להנחיות אגף מהנדס העיר וינתנו ערבויות מתאימות לביצוע התכנית עפ"י דרישות מהנדס העיר. מתן התחייבות זו יהיה תנאי לקבלת היתר הבניה.

פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים ו/ או הדרכים ו/ או השבילים להולכי רגל יבוצעו על ידי היזמים ויהיו תנאי לקבלת היתר הבניה.

פיתוח השטחים הציבוריים יהיה על פי תכנית פיתוח כוללנית שתאושר ע"י אגף מהנדס העיר.

הועדה המקומית תכין תכנית פיתוח כוללת לאזור שתכלול את הנושאים הבאים: רשת כבישים, תשתיות (חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, תאורה, ריהוט רחוב, נטיעות בשטחים הציבוריים, שילוט וכיוצ"ב). כמו כן תקבע התכנית את מערך מתקני איסוף הפסולת לכלל האזור.

18. הוראות איכות הסביבה

א. שמושים מותרים:

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, ובתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

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 מפגע לציבור ולסביבה או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים או העלולים לפגוע בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי. הגדרת מצב כמפגע סביבתי תעשה בהתאם לנאמר לעיל ועל ידי הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה.

ב. הוראות כלליות:

כל שימוש קרקע וכל פעילות יחוייבו לעמוד בתנאים הבאים:
1. נקוז ותעול - השתלבות במערכת הנקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית. איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב.
קדם טפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה להם), וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הנקוז ו/ או אל מי התהום.

3. פסולת - יובטחו דרכי טפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתכין הרשות המקומית, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
פסולת רעילה - טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת לאתר מוסדר.

4. חמרים רעילים ומסוכנים - האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

5. רעש - בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

6. איכות אויר - תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקנים.

ייאסר שמוש בדלקים בהם ריכוזי גופרית וסולפטים העולה על אחוז אחד (1%).

ג. חוות דעת מקצועית:

הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות, לרבות "תסקירי השפעה" כהגדרתו בחוק, ממפעל או מכל שימוש אחר, כאשר לדעתה ו/ או לדעת רשות מוסמכת הפעילות המיוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים.

הועדה המקומית בהמלצת הרשות המוסמכת לנושא איכות הסביבה רשאית להגביל, לאסור ולסרב לכל פעילות בהתאם לממצאי המסמך הנ"ל.

19. היתרי בניה

הבקשה להיתר בניה תכלול תנאים ומגבלות לשימושים שיאכלסו את המבנה ואת יתר השטח הבלתי מבונה.
בקשה להיתר תידון ותאושר בהתאם לנתונים ולמידע שיתייחסו לנושאים המפורטים להלן והמאושרים על ידי יועץ מקצועי מוסמך מטעמו של היזם.

א. פרוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל: שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים, מערכת אנרגיה, מים שפכים ומערך הפסולת, מבני שרותים ומנהלת, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חניה ושטחי גינון.

ב. חזות ועיצוב: חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור שילוט ותאורה, עיצוב ושטחי הגינון.

ג. מידע ונתונים בדבר אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים:
ניקוז - פתרונות למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
שפכים - בכמויות מירביות לפי הרכב וסוג לפרקי זמן בהתאם לתכנון מערכת האיסוף והסילוק מן המבנה, כולל פתרונות לקדם טפול בתחום המפעל.

פסולת מוצקה - כמויות מירביות של פסולת לתקופת זמן, לפי סוג והרכב, שמקורה בתהליך ייצור ובשרותים נלווים. תיאור אחסנה וסילוקה והמתקנים לטפול בתחום המפעל.

פסולת רעילה - איסור או קביעת התנאים לטפול וסילוק פסולת רעילה.
חומרים רעילים ומסוכנים - כמויות מירביות, סוגים והרכבים של החמרים הנ"ל בתחום המפעל, תנאי אחסון וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון בטיחותי. פסולת רעילה נכללת בקטגוריה זו.

רעש - מידה מירבית לרעש שיוקרן אל מחוץ לתחום המגרש במונחים של דציבלים, כשמקורות הרעש הם תהליך הייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.
פתרונות אקוסטיים לרמת רעש צפויה הגבוהה מן המותרת בתקנות החוק למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תשל"ז - 1977.

איכות אויר - שעורים מירביים לפליטות מזהמים מכל מקור שהוא, מערכות דלק ואנרגיה, תהליך הייצור, אחסנה, שינוע, מתקנים הנדסיים וכל פעילות אחרת הקשורה לנושא. פתרונות למניעת זיהום אויר תוך הקפדה על עמידה בתקני איכות אויר.
אחסון - קביעת התנאים והמגבלות, מיקומו של האיחסון ודרכי הטיפול מבחינה פונקציונלית ואסטטית.

ד. **היתר בניה למבנה רב שימושי** - יכלול את כל הנדרש מסוג המפעלים המתוכנן לאותו מבנה, ובנוסף יחולו עליו מגבלות לגבי איכלוס מפעלים ושימושים ובלבד שלא יגרמו לחריגה מן ההוראות והתנאים למניעת מפגעים סביבתיים עבור כל מבנה.
לפיכך, יש לוועדה המקומית, 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.

ה. כל בדיקה וכל מסמך המתוארים לעיל יחוייבו להתייחס גם למצב של פתרונות בעת תקלות במערכות השונות.

ו. **תכנית פיתוח** - לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישורו של מהנדס העיר ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים: שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות - מים, נקוז, טפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת. עיצוב החזות: תאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית. התכנית למתן היתר תייעד 20% משטח המגרש לגינון, כמחציתו בחזית המגרש או חזיתותיו אם יש לו יותר מחזית אחת לדרך בהתאם לגודל המגרש והתנאים הספציפיים של המפעל. השטחים המיועדים לחניה יהיו משולבים בגינון ונטיעות.

ז. התנאים והמגבלות לפי סעיף זה ייקבעו טרם הוצאת היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתאום עם היחידה לאיכות הסביבה ברשות המקומית.

ח. **שמושים חורגים** - כל בקשה לשמוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות לפי פרק זה בנושא איכות הסביבה.

20. שמושים חריגים באזורי תעשיה, מלאכה ומסחר.

א. תעשיות קיימות ו/או עסקים מסחריים קיימים אשר אינם עונים על דרישות תכנית זו יוכרזו כחריגים בהתאם לסעיף 178 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 ובהתאם לרשימת החריגים המצורפת. לגבי השמושים החריגים תוגש בנפרד תכנית מפורטת לשמושים חריגים ע"פ חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב. תיקבע תקופת מעבר של שנה אחת, מיום אישורה של תכנית זו, לביצוע שינויים הכרחיים לעמידה בתכנית זו או להוצאת היתר לשימוש חריג.

לא יוצא היתר לשימוש חריג טרם שיובטחו לשיעור רצון הועדה המקומית התנאים הסביבתיים, מבחינת התשתית, הכבישים, החניה, המדרכות, המקלטים, דרכי הגישה, הגינון, הגידור, השילוט, התאורה, ריהוט רחוב וכיוצ"ב, על פי המפרטים שיקבעו ע"י מהנדס העיר ובהתאם לסעיף 19 ח'.

טבלת חריגים

תקופת השמוש החריג	ה ח ר י ג ה			שם המפעל/בעלים	מס' חלקה	גוש	
	שמוש חריג	לקו בנין	לתחום זרן				
		X		שונים	266	3939	
	X		X	שונים	202-204		
	X			מפעל בלוקים	190-201 205		
	X			מכון ביוב	12		
	X		X	שונים	161-163		
	X			שונים	241, 240		
	X	X		רמטון פלסט	240		
	X		X	שונים	173, 174		
	X		X	ביח"ר תפוזר	172-170		
	X		X	טוקבה	182		
			X	מעליות עוט "מפקוד"	79-80		3942
	X			שונים	10		
	X			שונים	21		
	X		X	חנות רהיטים	74		
			X	טול"ב	75		
			X	טול"ב	25		
	X			שונים	26		
			X		53		
	X			בורגר רנץ	44-45		
			X		50		
			X	ביח"ר לקרח	39		
	X			שונים	37		
			X	מצות רמטון	77		
		X	X	טנזונים	78		
			X		56		
		X	X		62		
			X	טול"ב	23		


21. היטל השבחה

היטל השבחה יקבע על פי החוק.

22. משך ביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה כחוק, ביצוע ההפקעות של השטחים הציבוריים יהיה לאחר מועד אישורה הסופי של התכנית.

חתימות:


פרחי ושות' אדריכלים בע"מ
י. פרחי ש. פרחי א. אקרמן
רחוב אדם הכהן 16, תל-אביב 64585
טל. 5243524, 5239997 פקס. 03-5230425

חתימת עורך התכנית

חתימת יוזמי התכנית