

4009/05
5/18/97

15

- (23.11.90)
- (17.05.91)
- (20.06.91)
- (08.08.91)
- (18.01.92)
- 15.07.92

מ"מ
מ"מ
03-09-1992
מ"מ
מ"מ

מחוז המרכז
מרחב תכנון מקומי רחובות
תכנית שינוי מתאר מס' רח/בת/2005/ד'
שינוי לתכנית R/6

תכנית לתעשייה - לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן - 1990

ד.ח.

1. שם התכנית תכנית זו תקרא: תכנית מס' רח/בת/2005/ד' שינוי לתכנית מתאר R/6.

2. התשריט התשריט המצורף לתכנית זו מהווה חלק בלתי נפרד ממנה בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט גם יחד.

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

4. שטח התכנית כ-23 דונם.

5. גושים וחלקות גוש 3695, חלקות: 68, 82, 148, 149.

משרד הפנים מחוז המרכז
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
גישור תכנית מס' רח/בת/2005/ד'
הועדה לביטול למגורים (מס' 10/11/א.ט.י.)
החליטה ב-12.9.92 לאשר את התכנית

חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
הועדה המקומית לתכנון ולבניה
רחובות
תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/בת/2005/ד'
ישיבה מס' 17 מיום 14.5.91
חברת תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז בחטלצה להפקדה/לאשרה

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות ו"אדיר", חברה של פרדסנים בע"מ.

7. בעל הקרקע

"אדיר" חברה של פרדסנים בע"מ.

8. מחבר התכנית

ש.יבין - א.פריאון, אדריכלים ומתכנני ערים.

9. מטרת התכנית

שינוי יעוד שטח התכנית מאזור פיתוח לפי תכנית R/6 לאזור תעשייה, בניני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

10. תכליות ושימושים המותרים בתחום התכנית

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן, בתנאי שיענו על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

א. באיזור התעשייה:

1) מבנים ומתקנים לתעשייה ומלאכה.

2) שימושים נלווים לצרכי המפעל שיהיו חלק ממבנה המפעל. השימושים כוללים שרותים טכנולוגיים, מדעיים, עיסקיים ושרותי רווחה למפעל ולעובדיו.

ב. בשטח לבניני ציבור:

שימושים של רווחה, קהילה ומינהל עירוני.

ג. בשטח ציבורי פתוח:

גינות, נטיעות, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

11. לוח האזורים והוראות הבניה

אזור	האימון בצבע ובתשריט	שטח מגרש מינימלי	קרי		אחוז הבניה ומספר הקומות המינימליים
			בנין	צדדי	
תעשייה	סגול	2 דונם	לפי התשריט	לפי התשריט	<p><u>שימוש עיקרי</u> מעל מפלס הכניסה - תכנית קרקע 40% וס"ה 120% ב-3 קומות.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה - 50% במפלס אחד או יותר עפ"י קרי הבנין בטעיף 1.א.12, ובלבד שס"ה אחוזי הבניה של השימוש העיקרי לא יעלו על 120%.</p> <p><u>שטחי שדרה</u> מעל מפלס הכניסה - תכנית קרקע 10% וס"ה 30% ב-3 קומות ומבני שדרה על הגג.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה - 50% במפלס אחד או יותר עפ"י קרי הבנין בטעיף 1.א.12.</p> <p><u>הערות:</u> הבניה במגרש תוחבה בהרשמת אותם חלקי מכנה (המקיים) החורגים מקרי הבנין.</p>
שטח לבניני ציבורי	חום, מוחם חום	עפ"י התשריט	לפי התשריט	לפי התשריט	<p><u>שימוש עיקרי</u> מעל מפלס הכניסה - תכנית קרקע 30% וס"ה 90% ב-3 קומות.</p> <p><u>שטחי שדרה</u> מעל מפלס הכניסה - תכנית קרקע 10% וס"ה 30% ב-3 קומות ומבני שדרה על הגג.</p> <p>מתחת למפלס הכניסה - 40% במפלס אחד עפ"י קרי הבנין בטעיף 1.א.12.</p> <p>הבניה אסורה למעט חשתיות ומתקנים הנדסיים.</p>
שטח ציבורי פתוח	ירוק				

א. מרתפים:

1) המרתף יבנה בקוי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות מרתף עד גבולות המגרש אם ינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח את האפשרות להנחת תשתיות תת-קרקעיות בתחום הציבורי והפרטי ומניעת פגיעה במגרשים גובלים.

2) במרתף יותרו כל השימושים המותרים באזור.

3) ניתן יהיה לבנות במרתף מיקלט דו תכליתי אשר ישמש לרווחת עובדי המפעל. שטח זה יחשב כשטח שרות.

4) ניתן יהיה להשתמש במרתף לאיחסון חומרי גלם, אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הועדה המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.

ב. תכנית בנוי ופיתוח:

כתנאי להיתר בניה לכל מגרש תעשיתי תוגש תכנית בנוי ופיתוח לביצוע שתראה את מלוא היקף הבניה. (גם אם בונים בשלים ומבנים נפרדים). משולבת בגינון וחניה, הסדרת תשתיות כגון מים, ביוב, ניקוז, מערכות אנרגיה (לרבות מבני טרנספורמטורים) ותקשורת בתחום המגרש.

ג. הוראות לפיתוח סביבתי, גינון ותחזוקה:

1) קירות תומכים:

א) גובה הקיר יחסית למיפלא הקרקע העליון, הגובל בו, יהיה לכל היותר 20 ס"מ. מעל גובה זה יותקן מעקה "שקוף" בלבד.

ב) קיר תומך לאורך חזית המגרש הפונה לדרך, או לשטח ציבורי, יהיה בגובה של 60 ס"מ ממיפלא הקרקע הנמוך הגובל בו. המרחק בין קיר זה וקיר תומך נוסף יהיה לפחות 2.0 מ'.

(2) גדרות:

ניתן יהיה להתקין גדרות אך ורק בגבולות המגרשים, ובמקום שבו יש שטח פרטי פתוח - בגבול שבין עיקר המגרש והשטח הפרטי הפתוח. גדרות אלה יהיו "שקופות" בלבד. לאורך החזית הקידמית, ולאורך החזיתות הצדדיות עד למרחק של קו בנין קידמי, תותר הקמת גדר עשויה שבכת ברזל מגולבן בלבד. גובה השבכה יהיה לא יותר מ-1.5 מ' מעל מסד בטון בגובה של 20 ס"מ מהקרקע עם מירווח של 10 ס"מ בין המסד והשבכה, כך שגובה הגדר יהיה 1.8 מ' מפני הקרקע לכל היותר. השבכה תהיה בנויה ביחידות מודולריות של 3.0-4.0 מ"א. בהמשך הגבולות הצדדיים ובגבול האחורי של המגרש תותר גדר רשת מתכת מצופה חומר פלסטי במידות אנכיות זהות לאלה של גדר השבכה, ועם עמודי תמיכה במירווחים זהים. במקרה של שיפוע קרקע מעל 2% לאורך הגדר, תהיה הגדר מדורגת, והדרוג יהיה בכפולות של היחידה הבסיסית.

(3) סככות חנייה:

תותר התקנתה של סככת חנייה לרכב בגבול האחורי של המגרש בלבד. סככה זו תהיה בעומק של לא יותר מ-5.0 מ'. ובגובה של יותר מ-2.5 מ' ותהיה פתוחה מכל עבריה. גג הסככה ייתמך ע"י עמודי מתכת, או עץ בלבד, בעלי חתך רוחב מינימלי. חומר הגג ופרטי עיצובו יהיו להנחת דעתו של מהנדס העיר. במקרה של התקנת סככה כאמור יהיו גדרות המגרש הגובלות עשויות כולן שבכת מתכת בלבד ומבנה הסככה ישולב בגדר.

4) כניסה ומבנה כניסה:

לכל מגרש תותר כניסה אחת. אשר רוחבה יהיה 6.0 מ' עם נתיב אחד לרכב, או 9.0 מ' עם שני נתיבים לרכב, ובה ישולבו הכניסה לרכב ולהולכי רגל.

למגרשים גדולים ניתן לקבוע כניסה נוספת בהתאם לתכנית הפיתוח ולהנחת דעתו של מהנדס העיר.

בכל מגרש תותר הקמת ביתן כניסה סגור בשטח של עד 10.0 מ"ר עם גגון חיצוני בשטח של עד 7.5 מ"ר. הביתן ייבנה מחומרים יציבים וישולב בעיצוב האדריכלי של המפעל. שטח הביתן לא ייכלל באחוזי הבנייה, ומיקומו יהיה בתחום שבין גבול השטח הפרטי הפתוח ובין קו הבניין הקדמי. הגגון החיצוני יכול שיבלוט לתחום השטח הפרטי הפתוח.

שערי הכניסה יהיו עשויים שבכת מתכת במתכונת הגדר וייפתחו בגרירה או על צירי צד כאשר כיוון הפתיחה לתחום המפעל. ביתן הכניסה והשערים יהיו חלק מרחבת כניסה אשר תכלול מישטחים מרוצפים, ריהוט רחוב, תאורה וכיו"ב, בהתאם לתכנית הפיתוח הכוללת של המפעל.

5) ריצוף, סלילה וגינון בתחום הפרטי:

א) שטחי הליכה, נסיעה וחניה בתחום המיגרשים יהיו מרוצפים/מצופים באספלט כמפורט להלן.

ב) דרכים שבילים ומשטחי חנייה בתחום קו בניין קדמי יהיו מרוצפים באבנים משתלבות. איזורים אחרים של חצר המפעל יכול שיהיו מצופים באספלט.

ה) הגינן בתחום המפעל יהיו עפ"י תכנית פיתוח
וגינן לכל שטח המפעל באישור מהנדס העיר ומנהל
מח' הגנים בעיריה, אשר יהיו רשאים להתנות את
אופי הגינן והנטיעות לשם התאמתם לאופי הגינן
והנטיעות בשטח הציבורי.

6) ריצוף, סלילה וגינן בתחום הציבורי:

א) המדרכות לאורך הרחובות שבתחום התכנית יהיו
מרוצפים באבנים משתלבות בלבד.
ב) הפיתוח והגינן בתחום הציבורי יהיה עפ"י תכנית
הפיתוח הכוללנית ופרטיהם יהיו באישורו של
מהנדס העיר.

7) שטח פרטי פתוח:

א) השטח הפרטי הפתוח שבחזית המפעלים יהווה חלק
מעיצובה הכוללני של הדרך.
ב) לא תותר הקמת גדר בין שטח זה ובין השטח הציבורי
הגובל בו.
ג) פיתוח הגינן והנטיעות בתחום שטח זה יהיו עפ"י
תכנית באישור מהנדס העיר.
ד) השטח הפרטי הפתוח יחשב כחלק בלתי נפרד מהמגרש
התעשייתי הגובל בו, הן לצורך רישומו כיחידה
אחת והן לצורך חישוב אחוזי הבניה.

8) שילוט:

א) תותר התקנת שילוט לזיהוי מפעל ו/או מוצריו
כחלק מהכניסה למגרש אך ורק באחת מהדרכים
הבאות:

- כחלק אינטגרלי של ביתן הכניסה.

- כחלק אינטגרלי של הגדר הקידמית.

- (ב) יותר שילובם של מוצרי/מיתקני המפעל בכניסה למגרש (נוסף לאפשרויות א, ב, הנ"ל) כפיסול סביבתי וכאמצעי זיהוי נוסף למפעל.
- (ג) במבנה המשותף לכמה מפעלים תותר התקנת שלט אחד בלבד הכולל שלטי זיהוי והכוונה של המפעלים ולא תותר התקנת שלטי זיהוי נפרדים.
- (ד) גודלו המקסימלי של שלט למפעל בודד יהיה 3.0 מ' אורך ו- 1.0 מ' גובה. גודלו המקסימלי של שלט של מפעל אחד במבנה המשותף לכמה מפעלים יהיה 1.5 מ' אורך ו- 0.5 מ' גובה. גובהו המקסימלי של קצהו העליון של שלט לא יהיה יותר מ- 1.8 מ' מפני הקרקע או המדרכה בשטח הציבורי שלידו.
- (ה) בכל מקרה השילוט יהווה חלק מתכנית הפיתוח של המפעל, אשר תהיה חלק בלתי נפרד של היתר הבנייה.

13. הוראות איכות הסביבה

א. הוראות כלליות:

בתחום התכנית יותרו 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 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 תומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו-או מי-תהום.
- (ה) עד להסדרת בעית הביוב, תותר בשטח התוכנית רק תעשייה יבשה.

(2) אנרגיה

- יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולארית.
- לא יאושר שימוש בפתם ובמזוט.

(3) אמצעים טכנולוגיים

- יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפרעים 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.

ג) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויים מהליכי 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.
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.

ה. גדר הפרדה וקיר אקוסטי:

- 1) תוקם גדר הפרדה בגבול 50 מ' מציר המסילה.
- 2) יוקם קיר אקוסטי מעבר לקו הבנין של 50 מ'.

ביצוע עבודות התשתית והפיתוח

א. כל הוצאות ביצוע עבודות התשתית והפיתוח בשטחים הציבוריים שבתכנית זו, יחולו על בעלי המקרקעין שבתחום התכנית באופן יחסי לזכויות הבניה שהתכנית מקנה להם. הוצאות אלו יכללו את עלות התכנון, הביצוע והמימון של עבודות אלו.

ב. הועדה המקומית תתנה הוצאת היתרי בניה בכיסוי הוצאות התשתית והפיתוח הנ"ל ו/או במתן ערבות מתאימה לכיסוי הוצאות אלו הכל עפ"י התכנית הכוללנית לתשתית ופיתוח.

15. רישום בעלות

א. השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור כולל השטח הצבורי הפתוח המיוחד יופקעו ע"י הרשות המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת, כאשר הם פנויים מכל מבנה.

ב. גבולות החלקות לצרכי רישום ייקבעו על-פי תשריט לצרכי רישום, ואישורו של תשריט זה על ידי הועדה המקומית ויו"ר הועדה המחוזית יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית.

ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפני אישור התשריט אם תנתן ערבות מתאימה לכך.

16. הניעת שלבי ביצוע

תחילת ביצוע התכנית תוך שנתיים מיום אישורה. כתחילת ביצוע התכנית יחשבו התנאים הבאים:
א. סיום ביצוע התשתיות כולל דרך הגישה הצפונית.
ב. סיום ביצוע 20% מהשלדים של המבנים לתעשייה.

רביץ - פריאון
אנדוילום (מקפני צימנט) בע"מ
רח' גורדון 52 א, תל אביב
טל. 03-23363

משרד התכנון והבניה
מחלקת התכנון והבניה
תל אביב

מחבר התכנית

בעל הקרקע

יוזם התכנית

15.7.92 (18.01.92) (08/08.91) (20.06.91) (17.05.91) (23.11.90)