

4017669

עיריית רחובות
מינהל הנדסה
 17-05-2009
כתקבל
תכנון בנין ערים

משרד הפנים
מחוז מרכז
 24.05.2009
נתקבל
 תיק מס':

מסמך א' - תקנות התכנית

מרחב תכנון מקומי - רחובות
 תכנית שינוי מתאר מס' רח/2004/5
 שנוי לתכנית רח/2004/1, רח/מק/2004/4

איחוד וחלוקה בתוכנית המקורית
משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' רח/2004/5
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 14/1/2008 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה המקומית

חתימות:

תלדר נכסים והשקעות
 (1992) בע"מ

בניין ת.י. נעזר הועדה המקומית

חתימת היוזם:

אחדיכל
גולומב גדעון
 מ.ר. 25254

חתימת המתכנן:

תלדר נכסים והשקעות
 (1992) בע"מ

בניין ת.י. נעזר הועדה המקומית

חתימת בעל הקרקע:

ח.א. מילצין ושות'

02.04.09

תאריך:

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 רחובות
 תכנית מתאר/מפורטת מס' רח/2004/5
 בישיבה מס' 11 למועצה המקומית
 להעביר תכנית זו לועדה המקומית לתכנון ולבניה
 מחוז המרכז כחמלצה להפקדת לאשרה
 המחזיק
 יו"ר הועדה

1. שם התכנית:
תכנית שינוי מתאר מס' רח/2004/5
שינוי לתכנית רח/2004, רח/מק/2004/1
ורח/מק/2004/4
2. מסמכי התכנית:
מסמך א' – תקנות התכנית –10 דפים.
מסמך ב' – תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:1000
מסמך ג' נספח תנועה מנחה.
התשריט, הנספחים והתקנון, מהווים חלק בלתי נפרד
מן התכנית בכל העניינים הנוגעים לתכנית ולתשריט יחד.
3. גבולות התכנית:
גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
4. שטח התכנית:
47.671 דונם.
5. חלות התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה
בתשריט.
6. המקום:
רחובות, איזור התעשייה בין דרך יבנה ומסילת הברזל.
7. גושים וחלקות:
גוש 3654 חלקות: 28, 29, 30 וחלקי חלקות 25, 3
8. היוזם ומגיש התכנית:
בניני מ.י. גינדי הנדסה ופתוח בע"מ.
דרך פ"ת 48 ת"א. טל: 03-6888048
תל-דר נכסים והשקעות (1992) בע"מ.
הרצל 221 רחובות. טל: 08-9361868
שותפות ח.א. מילצ'ן ובניו.
הרצל 160 רחובות. טל: 08-9450501
9. בעלי הקרקע:
בניני מ.י. גינדי הנדסה ופתוח בע"מ,
תל-דר נכסים והשקעות (1992) בע"מ.
שותפות ח.א. מילצ'ן ובניו.

11. מטרת התכנית:

- א. - שינוי יעוד מאזור תעשייה ומלאכה (מגרשים 6, 6א, 8, 8א וחלק ממגרש 4) לאזור תעשייה ומסחר.
- שינוי יעוד ממתקנים טכניים ותעשייה ומלאכה (חלק ממגרש 3 ומגרש 4) לתעשייה ומסחר.
- שינוי יעוד מדרך (מגרש 5א, 5, 10, 12) לתעשייה ומסחר.
- שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה (מגרש מס' 8ב') למתקנים הנדסיים.
- שינוי יעוד מתעשייה מלאכה ומסחר (מגרש 7) לתעשייה ומסחר.
- שינוי יעוד של חלק ממגרש 2 מדרך לשצ"פ.
- שינוי יעוד ממתקנים טכניים (מגרש 3) לשצ"פ + תעשייה ומסחר.
ב. הרחבת המחלף דרך יבנה וכביש 410.
ג. קביעת הוראות הבינוי
ד. אחוד וחלוקה מחדש של מגרשים בהסכמת הבעלים
עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
ה. הקלה בקו הבניין ממסילת הרכבת לצורך החניה עילית.
ו. הגדרת שטחי שרות לשימושים החדשים.

12. הוראות התכנית: א. תנאי להיתר בניה – אישור נספח הניקוז ע"י מחלקת

התשתיות של עיריית רחובות ומהנדס העיר.

- ב. תנאי להיתר בניה חדש במגרש 5 – בתחנת הדלק הקיימת מחייב הגשת מסמך הידרולוגי סביבתי לפי הוראות תמא 4/18 .
ג. לא תותר נגישות ישירה מרחוב דרך יבנה.
ד. לא ינתן היתר בניה בנוסף לבניה הקיימת בשטח התכנית אלא לאחר פתיחה לתנועה של מחלף "ששת הימים" כולל המשך רח' גד פיינשטיין צפונה וחיבורו לרח' האצ"ל לפי תכנית

תנועה שתאושר ע"י משרד התחבורה אן לאחר ביצוע הרחבת צומת רח' אצ"ל/דרך יבנה לפי תכניות הסדרי התנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה".

ה. ככל שמדובר בהיתרי בניה לתחנת הדלק והשירותים הנלווים לה אין להתנות את ההיתרים בפתיחת המחלף.

13. יחס לתכניות מאושרות: א. על תכנית זו יחולו הוראות התכנית התקפות החלות

על השטח במידה ולא שונו בתכנית זו.

ב. בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות מאושרות אחרות שאישורן קדם לאישורה, למעט תמא/2/4 כמפורט בתת-סעיף ג' להלן, תגברנה הוראות תכנית זו.

ג. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

ד. תחום התכנית מצוי באזור רגיש להחדרת מי נגר עלי ע"פ תמ"א 34 ב/4. על התכנית חלות הוראות המעבר של התמ"א- סעיף 7 בשים לב לסעיף 26 בהוראות התמ"א.

טבלת זכויות הבניה לפי ת.ב.ע. רחמק\2004\4 - קיים

מס' חגרש	יעוד	שטח חגרש	סה"כ אחוז בניה לשטחי שירות	סה"כ אחוז בניה לקומה	שטח משני	שטח עיקרי
N6,6,4 ב8,N8,8	תעשה מלאכה	18,587	120	50	9,293	—
7	מסחר	7,100	120	74	4,254	—
3	מתקנים הנדסיים	1,356	120	—	—	—
9	תעשה ומלאכה (נחנת דלק)	2,129	120	57.3	1,219	2,554
סה"כ שטחים		29,172			14,766	33,379

טבלת זכויות הבניה לפי ת.ב.ע. רחמק\2004\5 - מוצע

מס' חגרש	יעוד	שטח חגרש	סה"כ אחוז שירות	אחוז בניה לקומה	שטח משני	שטח עיקרי	מס' קמות	סה"כ שטח לבניה
1	תעשה ומסחר + שפ	35,081	74	50	25,804 *	30,305	3	56,109
5	תעשה (נחנת דלק)	2,129	57.3	50	1,219	2,554	3	3,773
6	מתקנים הנדסיים	0,591	—	50	—	0,520	3	0,520
סה"כ שטחים		37,801			27,023	33,379		60,402

* סה"כ שטחים מישניים מעל הקרקע - 13,228
 סה"כ שטחים מישניים מת קרקעיים - 12,576
 סה"כ שטחים מישניים 25,804

14. שימושים:

בתחום המגרש לתעשייה ומסחר יותרו שימושים לתעשייה קלה לא מזהמת ולשיקול הוועדה המקומית, למשרדים, מכוני כושר, מסעדות, בתי קפה, מקומות בידור, אולמי שמחות, חנויות ומסחר על כל סוגיו.

בנוסף לכל זכות אחרת יהיה מותר להקים על מגרש מס' 5 תחנת דלק בנפרד או כחלק ממבנה. במגרש 5 השימוש הינו תחנת דלק בהתאם לתכנית המאושרת רח/2004.

כל תוספת בינוי לתכנית המאושרת או שינוי פריסת מתקני תחנת הדלק, תעשה בהתאם להוראות תמ"א 4/18.

לא תותר מלאכה בתחום התכנית.

בתחום השצ"פ יותר גינון.

בתחום השפ"פ יותר גינון.

בתחום מתקנים הנדסיים יותר חדר טרפו, וכדומה.

בתחום המגרש תתאפשר חניה.

15. חניות:

תקן החניה יהיה עפ"י התקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא יותר מהרשום בטבלת החניה שבנספח התנועה. לא יוצאו היתרי הבניה אלא אם הוכח ע"י המבקשים היצע של חניה עפ"י התקן התקף.

תקן חניה למסחר: 1:34.

החניה תהיה מגוננת: עץ אחד לכל 4 חניות.

נספח התנועה הינו נספח מנחה. השינויים יאושרו ע"י משרד התחבורה.

16. מרתפים:

- תותר הקמת מרתף בקו בנין אפס בגבולות המגרש.
- השימושים המותרים במרתפים : ממ"ד, חדרי מכוניות, חדרי הסקה וחניות.
- השטחים במרתף יחושבו כשטחי שרות.

17. הפקעות ושטחי מגרשים: השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יוקנו לרשות המקומית וירשמו ע"ש עיריית רחובות בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה 1965 או בכל דרך אחרת.

18. איכות הסביבה

18.1 הוראות כלליות

18.1.1 בתחום התכנית יותרו שימושים העונים על דרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות דיני איכות הסביבה.

18.1.2 הועדה המקומית תדרוש חוות דעת מקצועית ו/או כל מסמך אחר בדבר השפעות סביבתיות צפויות ממפעל או מכל שימוש אחר

ותטיל כל תנאי, לרבות התקנת אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר, כאשר לדעתה ו/או לדעת רשות מוסמכת, הפעילות המבוקשת עשויה ליצור מפגעים סביבתיים ו/או חזותיים ו/או לחרוג מהוראות דיני איכות הסביבה.

18.1.3 התנאי להיתר הבניה הינו אישור נספח הניקוז ע"י מהנדס העיר. כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו לעמוד בתנאים הבאים:

א. ניקוז ותיעול

הניקוז בשטחי התכנית שבנדון יבוצע כך שהנגר העילי ייקלט במערכת ניקוז עירונית סגורה ותת קרקעית. לא תורשה שפיכת נגר עילי ו/או הולכתו לתעלות הניקוז של רכבת ישראל.

ב. ביוב

באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שהובטח חיבורו וקליטתו במערכת האיזורית.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

תיאסר "תעשייה רטובה" דהיינו, יותרו מפעלים ועסקים שאיכות השפכים שלהם סניטרית בלבד.

במידת האפשר יידרשו וישולבו פתרונות ואמצעים לשימוש חוזר במים.

קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, ייעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (ולא מחוצה לו) – וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל – תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו', אל הקרקע, אל מערכות הניקוז הטבעיות ו/או אל מי התהום.

ג. שפכים

שפכים שאינם סניטרים יעברו טיפול קדם, טרם הגעתם למערכת הביוב המרכזית. כל בקשה לפתיחת מקום העוסק בהכנת מזון

או בפעילות תעשייתית ו/או אחרת, המייצרת שפכים שאינם סניטרים תלווה בהגשת תכניות המפרטות את מערך הטיפול בשפכים. הבקשה והתכניות יועברו לבדיקת ואישור איגוד ערים דרום יהודה.

ד. פסולת

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. יוצבו מתקנים לאצירת פסולת שיאפשרו מיון והפרדה, מיחזור ודחיסה.

המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף איזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

ה. חומרים רעילים ומסוכנים

יש לאסור אחסנה ו/או יצור של חומרים מסוכנים בתחומי התכנית כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג – 1993.

ו. אמצעים טכנולוגיים

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות סביבה.

ז. רעש

הפעילות במקום תעמוד בחוק למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התש"ן 1990.

כל בקשה לפתיחת מקום לבידור, אולם שמחות וכד' תלווה במסמך אקוסטי, לבחינת רמות הרעש הצפויות מהפעילות ותוגש לבדיקת ואישור איגוד ערים "דרום יהודה".
במידה ויידרש מיגון אקוסטי הנובע מקרבת המסילה מתחייב היזם לבצע את הטיפול על חשבונו.

ח. איכות אויר

הפעילות במקום תעמוד בתקני פליטת מזהמים לאוויר על פי הוראות כל דין.
מזהמים לגביהם אין התייחסות בהוראות הדין יחויבו בעמידה בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה .
חניונים תת- קרקעיים יעמדו בדרישות התקן לפליטות CO₂.

19. קו בנין ממסילת רכבת: למבנה - 45 מ' מציר המסילה.

לחניות - 22 מ' מציר המסילה, עד גבול השפ"פ.

20. גיגון בשפ"פ:

רצועת השפ"פ לאורכה של מסילת הברזל, ברוחב של 1 מ', תיועד לגיגון בלבד. הרצועה תגונן בצמחיה המגיעה לגובה של 2 מ' לפחות.

21. עתיקות: התכנית מצויה בתחומי אתר העתיקות המוכרז כחוק. תנאי להיתרי הבניה תאום עם רשות העתיקות.

22. הוצאות התכנית: מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין, על פי כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית, בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, לרבות רישום החלוקות. בעלי המגרש לא ישאו בהוצאות פיתוח המחלף.

הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוראה זו.

23. תנאי למתן היתר: תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא הגשת תשריט לצרכי רישום ערוך כדין על פי פקודת המודדים. אישורו ע"י הועדה המקומית והבטחת רישומו במרשם. קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

24. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים.