

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965  
 הפקדת תכנית מט' 30/2110  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הכוללת  
 ביום 26/02 להפקיד את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

4072410-18  
 משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 17.02.2011  
 7-01-2008



4  
 203

חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 רחובות  
 תכנית מתאר/מפורטת מס' 30/2110  
 כניסה מס' 15/116  
 לחעבר תכנית זו לעדה המחוזית ולבניה  
 מחוז המרכז כחלוצה להפקדת התכנית.  
 הממירס

מסמך ה' - נספח איכות סביבה  
 משרד הפנים  
 מתווכת מס' רח/2110 / ב/3

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 3-02-2008  
 תיק מס':

15.05.2011

15. הוראות איכות סביבה:

חוק התכנון והבניה תשכ"ו - 1965  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז המרכז  
 תכנית מס' 30/2110  
 כניסה מס' 15/116  
 לחעבר תכנית זו לעדה המחוזית ולבניה  
 מחוז המרכז כחלוצה להפקדת התכנית.  
 הממירס

א. קיום הוראות הנספח הסביבתי הינם תנאי למתן היתר בניה.  
 ב. הוראות כלליות: כל שימוש קרקע וכל פעילות החייבת לעמוד בתנאים הבאים:

1. ניקוז ותיעול- השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומים תת קרקעיים.  
 נספח הניקוז והנספח הנופי, שיוגשו לבדיקת העיריה כתנאי למתן היתר בניה יכללו תנאים לבניה משמרת מי נגר עילי ע"פ ההמלצות המופיעות באתר המשרד להגנת הסביבה ונגות המבנים ינוקזו לשטחי הגינון או לבורות החדרה בתחומי המגרשים. שטחי ריצוף ומדרגות בתחום התוכנית יבנו ממשטחים מחלחלים כגון: אבן משתלבת או אבן מחלחלת. נספח הניקוז יכלול אלה יוגשו לבדיקת איגוד ערים לאיכות סביבה דרום יהודה לפני מתן היתרי בניה.

2. ביוב - באמצעות מתקן ביוב מרכזי ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) 1981 - תשמ"ב. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, תבשה במקנים 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 הניקוז / או על מי התהום.  
 מסעדות, בתי קפה ומטבחים יחויבו בהתקנת מפרידי שומן לפני החיבור למערכת השפכים העירונית. תנאי היתר בניה של מבנה כזה יהיה תכנון מערכת הביוב עם הכנה המאפשרת הוספת מתקן קדם טיפול בשפכים או מפריד שומן לכל מודול במבנה בנפרד, וע"פ דרישת הרשויות.  
 לכל מבנה יוגש "תזכיר טיפול בשפכים" במסגרת הבקשה להיתר בניה.

3. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעי חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת יימצאו בתחומי המגרשים בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר פסולת ובהתאם לכל דין.  
 יבנו חדרי אשפה בקומת הקרקע שנתן יהיה להפריד בהם את הפסולת לסוגיה במיכלים: פסולת ביתית, פסולת תעשייתית יבשה, פסולת למיחזור כגון קרטונים, בקבוקים וניירות ופסולת רעילה ומסוכנת יוקצה מקום לדחסן פסולת ע"פ גודל נדרש. תותקן תעלת ניקוז לדחסן פסולת. פתח חדרי האשפה יתוכנן בגובה מתאים למשאיות פינאי. חדרי האשפה יהיו הודעה רחוקים ככל שניתן מהתחום המגורים.

4. לא יאושרו מתקני אצירת פסולת על מדרכות, בדרכים או בחניות ציבוריות. לא יאושרו רעלים ומסוכנים- האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי או התכנית לא תכלול סיוע או שירותים אחרים.

התכנית תכלול תוכנית אשור השך  
 התכנית תכלול תוכנית אשור השך  
 אלקטרו מגנטיות וכד') יהיו על חשבון יזם התוכנית.

גבדק וניתן להפקיד/לאשר  
 החלטת הועדה המחוזית/מס' 15/116  
 אדרגכל מתוך אלה פוסק  
 מתכנית מת"מ/מרכז

תאריך יו"ר הועדה המחוזית

**ג. הוראות לתכנון:**

**1. רעש - תכנון**

- לשימושים הפועלים בלילה כגון: תחנת התדלוק, בתי קפה יידרש תכנון אקוסטי ע"י יועץ מומחה טרם מתן היתר בניה.
- בחזיתות המשרדים הפונות לדרך האצ"ל ולמסילת הרכבת במבנים הסמוכים מומלץ לשלב אמצעים להפחתת הרעש כגון חלונות אקוסטיים בעלי כושר בידוד אקוסטי גבוה שיקבעו ע"י אקוסטיקאי. בתוך החדרים מפלס הרעש לא יעלה על 45 דציבל כאשר החדרים סגורים.
- מכונות רועשות במיוחד כמו גנרטורים לחשמל, קומפרסורים, מפוחים, מתקני קרור או משאבות מים יותקנו במבנים המתוכננים מבחינה אקוסטית ובעלי אמצעי השתקה. יוכנו להם נספחים אקוסטים.
- לא יכנסו לאזור עסקים או מפעלים בעלי פוטנציאל למטרדי רעש.

**2. תחנת תדלוק**

התחנה תוקם ע"פ הדרישות האחרונות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה המוצגות באתר האינטרנט של המשרד.

**3. קרינה מרכבת**

בשלב היתר בניה שימושי קרקע והפעילויות במבנים הקרובים לקו המסילה יקבעו ע"פ המלצות תסקיר השפעה על הסביבה של תת"ל 18 - חישמול מערך הרכבות הארצי. מיגונים שיידרו במבנים או בסביבתם הקרובה יתוכננו בהתאם.

**4. מבנים רב תכליתיים**

**פירים ועיצוב**

במבנים רב תכליתיים יתוכננו פירים מרכזיים, שיאפשרו מעבר צנרת איורור מכל מודול לכל אורך המבנה ועד לגג. המטרה לפנות את המזהמים לגג או מלמעלה למטה כגון: מנדפים, ארובות ממסעדות, שפכים לא סניטריים. לא תאושר התקנת צנרת וארובות על חזיתות המבנים. היתרי בניה יכללו אמצעי הכנה למזגנים, הסתרת מדחסים, צנרת, כבלים, בלוני גז ומיכלי דלק.

**איכות אוויר**

מקורות האנרגיה שיתרו בשימוש בשטח התוכנית הם סולר, גז, חשמל ואנרגיה סולרית. לא יותר שימוש במזוט או פחם. כל המפעלים והעסקים יחויבו לעמוד בתקני הפליטה ובהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לגבי פליטת מזהמי אוויר ואבק.

לא תותר כניסת מפעלים שהינם בעלי פוטנציאל ליצירת מטרדי ריח וזיהום אוויר. עסקי מזון ומטבחים יחויבו בהתקנת מערכות לשאיבה ולסילוק עשן וריחות.

**היתרי בניה**

מפעלים או עסקים, שעלולים ליצור מפגעים סביבתיים למגורים, לשטחי ציבור ולעסקים שכנים, יפנו לקבלת אישור להיתר מאיגוד ערים לאיכות סביבה וידרשו להכין סקר או מסמך סביבתי ע"פ הצורך.

## חניונים

החניונים יתוכננו ע"פ הדרישות המעודכנות של המשרד לאיכות הסביבה לנושאים של: מים ושפכים, איכות אוויר ואיורור, חומרים מסוכנים, פסולת מוצקה ונושאים נוספים כפי שיידרשו בעת מתן היתר בניה וע"פ תנאים למתן רשיון עסק לחניונים. החניונים יותאמו לכניסה של כלי רכב ממונעים בגפ"מ ויצוידו במערכת איורור מרכזית עם מערכת התראה קולית לעת הפסקה בפעילות המפוחים.


### מנהלת אחזקה – תכנון ותפעול

תוקם מנהלת אחזקה למבנים הרב תכליתיים לשמירה על כל הנושאים הסביבתיים, לקבלת עסקים חדשים ומיונם ואחזקת השטחים הציבוריים, החניונים והשטחים הפתוחים.

### ד. הוראות לתפעול:

#### רעש - תפעול

- לא תאושר פעילות מסוג של פריקה וטעינה ופינוי אשפה בשעות הלילה.
- פעילות באתרי בניה תהיה אסורה בשעות שאחרי 19:00 לבין 06:00 בבוקר ובימי מנוחה. אם יתעורר צורך לפעילות בשעות חריגות ינקטו אמצעים להפחתת המטרד ויודעו מראש לתושבים. הכל לפי דרישות התקנות למניעת מפגעים התש"ט, 1979.
- בעסקים מסוג בתי קפה ומסעדות יבוצעו תנאים להשמעת מוסיקה במסגרת הליך רישוי עסקים כגון: דלתות סגורות, איסור השמעת מוסיקה בחוץ, מכשיר מגביל קול, מיקום רמקולים וכו'.
- שימוש בכריזה יוגבל מחוץ לקירות המבנים ויופעל רק במצבי תרום. יופעלו אמצעים אחרים כמו מערכות קשר.
- עוצמת הקול של זמזמים לנסיעה לאחור יונמכו ככל הניתן.
- מערכות אזעקה בעסקים יעמדו בדרישות לרמות רעש מותרות ע"פ סעיף 9 בתקנות משנת 1992.



**גדיט תכנון סביבתי**  
רח' התאנה 10, נס-ציונה, 74054  
טל. 08-9400752, פקס: 08-9401311