

4072410-1

משרד הפנים  
מחוז מרכז  
17. 02. 2011  
נתקבל  
תיק מס'

מסמך אי' תקנון התכנית  
מחוז מרכז  
14. 02. 2011  
נתקבל  
תכנון בנין ערים

מסמך אי' תקנון התכנית  
מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי רחובות  
תכנית שינוי מתאר ומפורטת

1  
2  
5

משרד הפנים  
11. 10. 2012  
נתקבל  
תיק מס'

תכנית מס. רח/ 2110 / ב / 3 שינוי לתכנית 6 / R ולתכנית מח/ 140 / רח/ 30  
תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, איחוד וחלוקה מחדש ללא חסות מרכז  
בעלים.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית שינוי מתאר ומפורטת מספר רח/ 2110 / ב / 3 שינוי לתכנית 6 / R ולתכנית מח/ 140 ורח/ 30, תכנית לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק, איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.

מסמך התכנית  
מחוז מרכז  
15. 05. 2011  
נתקבל  
תיק מס'

התקן התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות  
תכנית מתאר/מפורטת מספר רח/ 2110 / ב / 3 בשינוי מס' 2005/2/2010 לחלוקה לחעביר תכנית זו לועדה המחוזית לתכנון ולבניה מהני המרכז כחפצא לתפקודו ולשרח

2. מסמך התכנית : מסמך א' : תקנון דפי הוראות התכנית ( 12 עמודים ).  
מסמך ב' : תשריט התכנית הערוך בקני"מ 1:1000, 1:2500, הכולל נספח בינוי וגימור מנחה בקני"מ 1:1000.  
מסמך ג' : נספח תחבורתי - מנחה בלבד.  
מסמך ד' : טבלאות הקצאה ואיזון.  
מסמך ה' : נספח איכות הסביבה.  
3. גבולות התכנית : כמסומן בתשריט בקו כחול כהה.  
4. שטח התכנית : 39.473 דונם

5. הגושים והחלקות : גוש : 3648 חלקות : 303 (חלק), 304 (חלק), 142 (חלק), 143 (חלק), 153, 8(חלק).

נבדק וניתן לחפיקה/לאשר  
10.10.11  
החלטת הועדה המחוזית/מס' 1011/11  
תאריך  
אדריכל  
מתכנת מחוז מרכז

6. פיקודתון והבניה, התעדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות.  
משרד הפנים - מחוז המרכז  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
7. בעלי הקרקע : חנוך ונוסף מושלין רח' הבושם 30 רחובות.  
לאשר את התכנית  
בנימין מירצקי, עופר מירצקי, יהודה פסו, דרור פסו, פסו נכסים י.ד.  
התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר   
התכנית נקבעה טעונה אישור השר   
דרפז - חברה לבנין והשקעות בע"מ, רח' ריבל 7, תל אביב.  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים מחוז המרכז  
1965  
74095  
אישור תכנית מס' רח/ 2110 / ב / 3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה.  
ל... 10.10.11...  
לאשר את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

8. עורך התכנית : עו"ד קפלן - אדריכל ומתכנן ערים  
סל : 9407577-08  
9405611-08  
ל... 10.10.11...  
לאשר את התכנית

עו"ד קפלן  
אדריכל ומתכנן ערים  
מ.ה. 10839  
7-04-2011  
תאריך  
יו"ר הוועדה המחוזית  
13.2.11

1944  
1945  
1946  
1947  
1948  
1949  
1950  
1951  
1952  
1953  
1954  
1955  
1956  
1957  
1958  
1959  
1960  
1961  
1962  
1963  
1964  
1965  
1966  
1967  
1968  
1969  
1970  
1971  
1972  
1973  
1974  
1975  
1976  
1977  
1978  
1979  
1980  
1981  
1982  
1983  
1984  
1985  
1986  
1987  
1988  
1989  
1990  
1991  
1992  
1993  
1994  
1995  
1996  
1997  
1998  
1999  
2000  
2001  
2002  
2003  
2004  
2005  
2006  
2007  
2008  
2009  
2010  
2011  
2012  
2013  
2014  
2015  
2016  
2017  
2018  
2019  
2020  
2021  
2022  
2023  
2024  
2025

████████████████████

9. מטרות התכנית: א. איחוד וחלוקת השטח מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי הוראות פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

ב.1. התווית דרכים חדשות, שילובן במערכת הדרכים ההקפית, שינויים בדרכים קיימות.  
ב.2. יצירת אפשרות תכנונית להסדרת מעבר דו-מפלסי רכבת/דרך לצורך חיבור נוסף של דרך אצ"ל לרחובות גד פינשטיין ורח' בשיסט.

ג. שינוי יעוד קרקע חקלאית, ודרך משולבת ליעודים הבאים:  
תחנת תדלוק מדרגה א', מסחר ושירותי דרך.  
שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת המדע.  
שטח ציבורי פתוח  
שטח פרטי פתוח

ד. קביעת השימושים המותרים וזכויות הבניה באזורים השונים.

ה. קביעת הוראות בנייה באזורים השונים.

ו. קביעת הוראות לעיצוב וגימור הבניינים.

ז. קביעות הוראות לביצוע עבודות תשתית, פיתוח גיבון, תחזוקה ותנאים לשמירה על איכות הסביבה.

ח. הקלה בקו בניין לרכבת.  
א) קו בניין של 42.5 מ' מציר המסילה (17.5 מ' משפת המסילה) עבור תחנת תדלוק מדרגה א' וכן מסחר ושירותי דרך.  
ב) קו בניין של 32-35 מטר מציר המסילה (10 מ' משפת המסילה) לדרך מוצעת.  
ג) קו בניין של 50 מ' מציר המסילה (23-30 מטר משפת המסילה) לשטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע במגרשים 15-18.

10. יחס לתכניות מאושרות אחרות:

הוראות תכנית זו תגברנה על הוראות כל תכנית אחרת החלה על השטח שבתחומה, במידה ותהיה סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית קודמת תגברנה הוראות תכנית זו.  
-התכנית כפופה להוראות תמ"א 2/4.

11. תכליות ושימושים המותרים בתכנית זו:

בתחום התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן:  
1. "שטח משולב למסחר, משרדים ותעשייה עתירת המדע".  
שימושים המותרים באזור זה יהיו כדלקמן:  
א. בקומת הקרקע: רק לחנויות גדולות למסחר סיטונאי כגון: מוצרי אלקטרוניקה וחשמל, מכוניות, מזון. ניתן להשתמש בקומת הקרקע לתעשייה עתירת המדע במידה ולא יוקם בה מסחר.  
פעילות מסחר שאינה אולמות תצוגה ואינה סיטונאית לא תותר וכל סטייה מכך תחשב סטייה ניכרת.

ב. בקומות האחרות/העליונות: משרדים, תעשייה עתירת המדע בשימושים מעורבים, רצוי עם התמחות באלקטרוניקה וטכנולוגית המדע.

ג. גודל מינימאלי של חנות-יהיה 300 מ"ר.

ד. המסחר הסיטונאי למזון לא יהיה מסוג של סופרמרקט וכו'.

2. תחנת תדלוק ומסחר ושרותי דרך: על תחנת התדלוק לעמוד בכל ההוראות של תמ"א 4/18. נספח הבינוי הינו מחייב לעניין מיקום שטח תחנת התדלוק כמסומן בנספח וגם לעניין כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי אוורור ונקודות מילוי. לא יותר השימוש בגפ"מ אלא באישור מנהל לעינייני בטיחות גז. בתחום תחנת התדלוק יותרו השימושים הבאים: מסעדה, בית קפה /קיוסק, חנות, מרחב מוגן, חדר למתדלקים, מחסן, משרד ושרותי. לא יותרו שימושים העלולים ליצור הפרעה למגורים כגון תיקוני תקרים, חשמלאות רכב, ורחיצת רכבים. בתחום השטח למסחר ושרותי דרך יותרו השימושים הבאים: חנויות רב תכליתיות (כל בו) למוצרי צריכה מגוונים, מסעדות, ובתי קפה, משרדים ותעשייה עתירת המדע.

3. שטח ציבורי פתוח:

א. בשטחים אלו לא תותר בניה למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים קירות מגן, פרגולות צל, תאורה וכו', בכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית.  
ב. תהיה זכות מעבר מהש.צ.פ – מגרש 8, אל הש.פ.פ – הנמצא מצפון למגרש 22.0m.

1. שטח פרטי פתוח(עם זכות מעבר לציבור):  
בשטח זה לא תותר בניה למעט פיתוח גנני, כולל נטיעות, שבילים, שבילי אופניים, קירות מגן, פרגולות צל, מתקני משחקים, תאורה וכו', הכל בהתאם לתכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. לא תותר חניה לפריקה וטעינה בפרט וחנויות בכלל על רצועת הש.פ.פ.  
ברצועת הש.פ.פ. ברוחב 15 מ' תהיה זכות מעבר לציבור ותפותח כחלק מפיתוח הטיילת לאורכו של רח' האצ"ל, ולכן לא תותר בניית גדרות בין רח' האצ"ל והש.פ.פ. הש.פ.פ יצטרף לשטחי המגרשים הצמודים אליו לצורך חישוב אחוזי הבנייה.

#### 12. א. בינוי, עיצוב הבניינים וגימור:

1. חזיתות המבנים יעוצבו לפי הנחיות העיצוב שיקבעו בתכנית הבינוי באישור הועדה המקומית ולפי העקרונות המופיעים בבינוי ובחתיכים של תכנית זו. תכנית הבינוי תכלול העמדת המבנים וצורתם, חומרי גמר, כניסות וחנויות, מיקום פריקה וטעינה וכד' וכן את הנושאים הבאים:  
גימור הבניינים בחלקיהם הנראים מבחוץ יהיה אך ורק בחומרים בעלי קיום ארוך ועמידים, כגון: שיש או אבן נסורה, ציפוי קרמי, זכוכית בידודית ובטחונית, בטון מעובד (עם גימור גרנולרי עיבוד צורני וכיו"ב) או כל חומר עמיד ואסתטי אחר עפ"י ההוראות המפורטות בתכנית הבינוי באישור הועדה

המקומית. בתכנית הבינוי ובתכניות להיתרי בניה, תהיה הקפדה במיוחד בעת התכנון על עיצוב החזיתות לצד מסילת הברזל ולצד רח' האצ"ל.

2. לא תותר התקנת צנרת או מרזבים על קירות חיצוניים של בנינים ולא תותר הבלטתם של מתקני מיזוג אויר מעבר לקו החזית של הבניין, אלא עם חיפוי, המהווה חלק אורגני של המבנה.

3. על גגות הבתים יותקנו מסתורים למתקנים השונים בהתאם להוראות המפורטות במתחם ובתאום עם מנהל הנדסה.

4. נספח הבינוי המצורף לתכנית זו מחייב במגרש 22 (תחנת התדלוק) - במיוחד לנושא מיקום, העמדת המבנים, כניסות ויציאות לתחנת התדלוק ומיקום אי המשאבות, פתחי האזור של המפלס התת קרקעי ונקודות המילוי שלהן בתחנת התדלוק.

### 13. מרתפים:

1. תורשה בניה של עד 2 קומות מרתף לצרכי חניה, אחסנה המשרתת את השטחים העיקריים, מקלטים ושירותים טכניים.

2. ניתן יהיה להשתמש במרתפים לאחסון חומר גלם, אריזות ריקות או מוצרים מוגמרים באישור הועדה המקומית ובכפוף להוראות איכות הסביבה.

3. ניתן יהיה לבנות במרתף ממ"ק. קומות המרתף יבנו בקווי בנין הקבועים בתכנית, אולם ניתן יהיה לבנות את קומות המרתף עד גבולות המגרש אם ינקטו כל האמצעים ע"מ להבטיח את חלחול מי ניגר עילי, וזאת ע"י שבמרתף יבוצעו בורות להחדרת נגר עילי החל ממפלס קומת קרקע עד לתוך הקרקע הטבעית, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה.

4. לא יותר מצב שקומת מרתף ראשונה תבלוט מעל הקרקע המתוכננת בגבול המגרש יותר מ-1.2 מ', פרט לנובע מהשיפוע של הדרך שרוחבה 22 מ' והדרך הניצבת לה שרוחבה 18 מ' אשר לאורכן יבלוט המרתף יותר מ-1.2 מ' וזאת כתוצאה מביצוע הכנה למעבר מתחת לרכבת בעתיד.

5. בד"כ התכנון לביצוע של הבניינים יאפשר מלוי אדמה בגובה 1.0 מ' מעל המרתף לצורכי גינון.

6. תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה.

14. טבלת זכויות והוראות בניה, מצב מוצע:

האזור	רשימת מגורים	שטח מגרש מינימלי בחזנם	שטח עיקר על קרקעי	שטחי שירות		סה"כ שטחי שירות	תכנית כולל שטחי שרת	מס' ק' מס' ק'	קוי בנין אחורי צדדי
				על קרקעי	תת קרקעי				
שטח משולב למסחר ומשרדים ותעשייה עתירת מדע	15. IV 16.	3.0 חזנם	160%	15% לקומה	עד 2 ק' מרתף	60% ועוד עד 2 קומות מרתף	50% (שטחי ארקדה אינם כלולים בשטחי תכנית)	4 ק' + עד 2 קומות מרתף	כמפורס בביטי I III
	165%								
	160%								
תחנת תדלוק דרגה א' לפי תמ"א 4/18 + מסחר ושירותי דרך	22	תחנת תדלוק מדרגה א' V (1.755 דונם)	80 מ"ר + 500 מ"ר לגגון התחנה, שירותים סניטריים בגודל הנדרש עפ"י כל דין			לפי תמ"א 4/18	לפי תמ"א 4/18 בתוספת 500 מ"ר גגון התחנה	7 מ' (עד 2 ק')	כמפורס בנספח הביטי
			120% מסחר ושירותי דרך	45% למסחר מיוחד ושירותי דרך	45% ועוד עד 2 קומות מרתף	40%	3 קומות למסחר ושירותי דרך + עד 2 ק' מרתף	כמפורס בביטי	
סה"כ	שטח מגרשים 27.578 דונם		שטחי בניה עיקריים 40425 מ"ר + בניה תחנת 80 מ"ר לתחנת תדלוק + 500 מ"ר לגגון התחנה	ראה סה"כ שטחי שירות	סה"כ שירותים 15044 מ"ר ובתוספת תחנת תדלוק לפי תמ"א 4/18 סה"כ שטח מרתפים 54648 מ"ר				

הערות:

- I הבינוי יהיה מדורג לכוון רח' האצ"ל. לחזית הרכבת לא תותר הקמת מבני עזר או מתקנים טכניים.
- II מגרש 17 יכלול שימושים מעורבים של מבני ציבור ושטח משולב למסחר משרדים ותעשייה עתירת מדע.
- III ארקדה שקועה מקו הבניין פנימה ב-3 מ' ולפי הנחיות הבניה/בינוי.
- IV הועדה המקומית רשאית לאשר איחוד מגרשים על זכויותיהם עפ"י בקשת בעלי הקרקע.
- V על שטח תחנת התדלוק חלות הוראות תמ"א 4/18.
- VI במגרש 18, בשטח שבין קווי הבניין ובין גבול המגרש לכוון המסילה, לא תותר כל בניה.
- VII 5% מהשטחים העיקריים המבונים במגרשים מס. 17 ירשמו ע"ש הרשות המקומית ויועודו לשימוש ציבורי.
- VIII נספח הבינוי המצורף לתכנית הינו מחייב לנושא כניסה ויציאה מתחנת התדלוק, מיקום אי המשאבות, פתחי האוורור ונק' המילוי.

**15. תנועה וחניה:**

1. הסדרי התנועה יהיו בהתאם לנספח התנועה המצורף לתכנית זו. שינוי מיקום הגישות למגרשים, באישור מהנדס העיר ואגף התנועה, לא יהוו שינוי לתכנית זו.
2. תקן החניה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה ויהיה תקן מכסימום. לא תותר הסדרת חניה מעבר לדרוש עפ"י התקן התקף.
3. השינויים בחיבור לרח' אצ"ל וכן כביש מס' 2 בתכנית הנגישות למעבר מתחת למסילת הברזל לכוון מערב יהיו באישור משרד התחבורה, ולא יהוו שינוי לתכנית זו.
4. תנאי למתן היתר בניה עבור ביצוע המעבר בשטח רכבת ישראל יהיה באישור אגף תכנון ואגף ביטחון ברכבת ישראל.
5. לא תאושר כל כניסה לשטח מקרקעי הרכבת ללא אישור מאגף תכנון ברכבת ישראל ותאום הביצוע
6. נספח התנועה והחניה מחייב לגבי צורת מעגל התנועה בצומת הרחובות 1 ו-2 כולל המדרכות סביב, מעברי החציה וההמשכיות הולכי רגל.
7. תכנית עתידית המגדירה סגירה פניות שמאליות בצומת כבישים 1 ו-2 שתמומש עם התפתחות המאסף העירוני העתידי (כמוצג במילואה בנספח התנועה) מימוש התכנית יבוצע עם דרישת משרד התחבורה.
8. תנאי למתן היתרי הבניה במתחם מגרש 22 יותנה בהסדרת הככר בין הצירים 1 ו-2 בתאום משרד התחבורה.

**16. איכלוס:** תנאים לאיכלוס המבנים יהיה: סיום הפיתוח בפועל של רצועת הש.צ.פ שברוחב 10 מ' אשר לאורך מסילת הברזל.

**17. מערכות ביוב ניקוז ותיעול:**

- א. כל מערכות הביוב, הניקוז והתיעול הכלולות בשטח התכנית ומערכות אזוריות מחוץ לשטח התכנית יבוצעו אך ורק עפ"י תכנית פיתוח ותשתיות לכל שטח התכנית (הכוללת את כל המערכות) והוראות איכות הסביבה (ראה סעיף 19). אישור מנהל הנדסה לתכנית פיתוח תשתיות יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית.
- ב. חובה על היוזם להכין נספח ניקוז כתנאי למתן היתרי בניה. בכל מקרה לא יותר ניקוז המגרשים לתעלות הניקוז של מסילת הברזל.
- ג. יש לציין כי ניקוז משטחי התכנית יבוצע כך שהנגר העילי ייקלט המערכת ניקוז עירונית סגורה ותת קרקעית, ולא תורשה שפיכת נגר עיילי /או הולכתו לתעלות הניקוז של רכבת ישראל.
- ד. במסגרת הבקשות להיתר בניה יוסדר נושא חלחול והחדרת מי הנגר העילי אל תת הקרקע בתחום המגרשים וזאת לאור האפשרות להקמת מרתפים בקו בנין 0.

**18. חשמל תאורה ותקשורת:**

- א. כל קווי החשמל, התאורה והתקשורת יהיו תת קרקעיים.
- ב. תחנות ויחידות ההשנאה (טרנספורמציה) יהיו על קרקעיים ומיקומן יהיה בתחום הפרטי.  
(הכל לפי תכנית הפיתוח הכוללנית) או בתחום המבנים.

**19. מיגונים אקוסטיים:** הבטחת ביצוע המגונים האקוסטיים הנדרשים ממסילת הרכבת עקב הקטנת קו הבניין (כגון רעש, השפעות אלקטרומגנטיות) יהיו באחריות יזם תוכנית זו כתנאי להיתר בניה.

איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזית תהיה בהתאם למפורט בתוספת(מ.ס.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, ייעשה 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 ו/או אל מי תהום.

3. פסולת-יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת הפסולת ימצאו בתחומי המגרשים, או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע הרשות המוסמכת ובלבד שיובטח סילוקו לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.
- פסולת רעילה-טיפול וסילוק בהתאם להוראות הרשות המוסמכת, לאתר מוסדר כדין.
4. חומרים רעילים ומסוכנים-האחסנה, הטיפול והאמצעים שיינקטו למניעת מפגע סביבתי, או סיכון בטיחותי, ייעשה בהתאם לכל דין ו/או הוראה של הרשות המוסמכת.
5. יתרת ההוראות כמפורט בנספח איכות הסביבה.

#### 21. הנחיות סביבתיות להקמת תחנת התדלוק:

א

1. פתרון הביוב של תחנת התדלוק והשרותים הנלווים-היו חיבור למערכת ביוב מרכזית מחוברת למתקן טיפול וסילוק קולחין מאושר.
2. יש להבטיח מפני זרימה חוזרת משטח התחנה לרשת העירונית ובתוך שטח התחנה, בהתאם לדרישות חוק התכנון והבניה (הל"ת), תקן ישראלי 1205.1, תקנות בריאות העם(התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת בעל אזור לחץ מופחת), 2000 והנחיות משרד הבריאות בנושא הבטחת איכות המים בתחנת תדלוק(מרץ 2002).
3. 1. השימושים המותרים בתחנת התדלוק יחויבו לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות שיבטיחו עמידה בהוראות דיני איכות הסביבה למניעת מפגעים סביבתיים וחזותיים לרבות הוראות תמ"א 18, תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997.
2. עבודות הקמה:
  - a. פסולת בניין תפונה לאתר מוסדר ומורשה על פי כל דין.
  - b. עודפי עפר יפוננו לאתר מוסדר ומורשה על פי כל דין.
  - c. כל תשתיות התחנה המכילות דלק תוקמנה ע"י כל האמצעים הטכנולוגיים החדישים במטרה למנוע זיהום קרקע ומי תהום מדלק.
  - d. מכלי הדלק התת קרקעיים יהיו בתוך מאצרה תת קרקעית או בעלי מיכול משני למניעת דליפות דלק לקרקע.



e. משטחי התחנה ואזור פריקת המכליות יבנו מחומר אטום לחלחול ועמיד בפני פחמימנים.

4. בשלבי היתר הבניה יפורטו דרישות המשרד להגנת הסביבה לביצוע האמור בסעיפים 1 ו-2 לעיל וכן יידרשו אמצעים נוספים למניעת זיהום מקורות מים לרבות צנרת בעלת דופן כפולה, הגנה קטודית, מתקן למניעת מילוי יתר, שוחות אטומות מתחת למנפקות דלקים, יריעת ניטור מתחת למכלים וצנרת.

5. ביצוע איטום שלישוני לחוות המכלים ומשטחי התדלוק ומפרט הנדסי לביצוע איטום שלישוני כמפורט: אך ורק לאזורים בעלי רגישות הידרולוגית גבוהה.

א. באמצעות יריעות HDPE:

ב. שיטות בדיקה לגבי ביצוע ריתוכים של היריעות.

ג. שיטות התקנת האיטום.

ד. התכנית תוצג על גבי תרשים בקנ"מ 1:100.

ה. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.

#### ב. שפכים וניקוז:

1. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפנו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.

2. שפכי מטבח המסעדה יפנו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.

3. נגר עילי ותשטיפים אחרים שינוקזו משטחי תחנת התדלוק יפנו למתקן קדם לשיקוע מוצקים ושיחובר בהמשך למפריד דלקים ושמונים טרם חיבורם למערכת הביוב.

4. אזור משאבות התדלוק יקורה בגגונים לצורך צמצום נגר עילי מזוהם.

#### ג. ניטור ובקרה:

1. אמצעי ניטור לאיתור דליפות דלקים ותשטיפים לקרקע ממכלי הדלק וממשטחי התדלוק יותקנו בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה כפי שייקבעו בשלב היתר הבניה.

2. בדיקות אטימות וטיפול בדליפות דלקים יעשו בהתאם להנחיות המפורטות בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז 1997 ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות (לעניין בדיקות אטימות) כפי שיעודכנו מעת לעת (יש להתייחס לתקנות החדשות ביותר).

#### ד. איכות אויר:

יותקנו האמצעים הנדרשים למניעת זיהום אויר, כולל מערכת השבת אדי דלק בעת מילוי המכליות (stage 1) יותקן מישוב אדים 2 (stage 2) ובעת תדלוק כלי הרכב והשבת האדים את מיכל הדלק.

## הפיתוח סביבתי:

1. שטחים שאינם מרוצפים יגוננו לחזית נאה.

## 1.הקמת התחנה ומתקניה:

1. תהליך הקמת התחנה ילווה ע"י נציג המשרד או מי מטעמו אשר יהיה נוכח בשלבים הבאים: הנחת יריעות הניטור, הטמנת מיכלים, סיום עבודות הצנרת.
2. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור נציג המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו על ביצוע התחנה על פי התוכניות המאושרות וההנחיות המפורטות לעיל לרבות בדיקות אטימות של מיכלים וצנרת ובדיקות הגנה קטודית.
3. אישור נציג המשרד יועבר לאחר הצהרת בעל התחנה/היזם על התקנת כל הנדרש עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים)(תחנות דלק), התשנ"ז 1997 והנחיות המשרד להגנת הסביבה לבניית תחנות דלק חדשות כפי שיעודכנו מעת לעת.
4. אישור בתום ביצוע- יש להמציא חוות דעת חתומה ע"י מהנדס הרשום בלשכת המהנדסים והאדריכלים המאשרת כי התחנה נבנתה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה. לחוות דעת זו יצורפו צילומים המתעדים את התקנת הציוד התת קרקעי המאושר קודם לכיסוי במשטח התחנה.
5. לא יוצא טופס 4 אלא לאחר אישור מהנדס הועדה המקומית על ביצוע התחנה על פי התוכניות המאושרות ובהתאם להוראות המפורטות לעיל.
6. תחילת תפעול התחנה בפועל יתבצע בכל מקרה רק לאחר חיבור בפועל לקו ביוב קיים.
7. שפכי מטבח המסעדה יפוננו למתקן הפרדת שומן טרם חיבור למערכת הביוב.

## ז.תפעול שוטף:

1. פסולת:בוצת הדלק, תוצר מפריד הדלקים תשלח למפעל מחזור או תפונה לאתר ארצי לסילוק פסולת רעילה.
2. פסולת ביתית (אשפת המסעדה) תיאסף במיכל אצירה שיוצב בשטח התחנה ותפונה לאתר מאושר.
3. שפכים סניטריים ושפכי מפריד הדלקים יפוננו למערכת ביוב מוסדרת הכוללת פתרון קצה.

## 22.שילוט:

1. גודלו המכסימלי של שלט למבנה/לעסק בודד יהיה 3.0 מ' אורך ו-1.0 מ' גובה.
- גודלו המכסימלי של שלט של מפעל אחד במבנה משותף לכמה מפעלים יהיה 1.5 מ' אורך ו-0.5 מ' גובה.
2. בכל מקרה השילוט יהווה חלק מתכנית הפיתוח של המפעל, אשר תהיה חלק בלתי נפרד של היתר הבניה.
3. בבקשה להיתרי בניה תוגשנה חזיתות הבניינים הכוללת גם פרוט השלטים, מידותיהם ועיצובם כולל הנחיות לכתב.

### 23. הגבלות בניה בגין תמ"א 2/4:

1. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.
- התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא ינתן היתר בניה או הקלה מכ תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
2. הגובה המירבי המותר להניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל בן גוריון.
3. הגובה המירבי להקמת תרנים, אנטנות, ארובות וכיו"ב המוגדרים "מכשולים דקיקים" יהיה תואם את הגבלות הבניה המוגדרות בפרק ד' לתמ"א 2/4.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ"ר מעל פני הקרקע בתחום התוכנית הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
5. אין להקים מנופים ועגורנים בתחום התכנית שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע ללא אישור רשות התעופה האזרחית.

### 24. תחזוקת שטחים הפרטיים:

הועדה המקומית תהא רשאית לקבוע בהיתר הבניה תנאים ו/או להתנות מתן רישיון עסק למבנים בתחום התכנית, בקבלת תנאים להנחת דעתה, אשר יבטיחו תחזוקתם השוטפת ושמירתם במצב נאות של המבנים והשטחים הפרטיים. כתנאים נאותים תחשב, בין השאר, התקשרות ארוכת טווח למטרה זו עם חברה שעיסוקה אחזקה, גינון וכיו"ב.

### 25. סעיף הוצאות התכנית:

מבלי לפגוע בחובותיו של בעל המקרקעין עפ"י כל דין ישא בעל כל מגרש לבניה פרטית בתחום התכנית בחלק יחסי מהוצאות עריכתה של התכנית וביצועה, ובין היתר – אדריכלים, מודדים, שמאים, יועץ משפטי, לרבות רישום החלוקה החדשה לפי היחס בין שווי מגרשו עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון לשווי כלל המגרשים לבניה פרטית עפ"י אותה טבלה, על פי סעיף 69 (12) לחוק.

הועדה המקומית תהא רשאית להתנות מתן היתרי בניה בתחום התכנית בהבטחת קיום הוצאה זו, בהתאם לסעיף 65 א לחוק.

### 26. שטחים ציבוריים:

השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שמה בהתאם לסעיף 26 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 או בכל דרך אחרת.

5% מהשטח העיקרי במגרש 17 ירשם ע"ש הרשות המקומית ויועדו לשימוש ציבורי.

**27. שלבי ביצוע:**

שלב	שטחים לבינוי (מ"ר)	תשתית תחבורתית מתחייבת במסגרת הפרויקט
שלב א'	0-20,000	1. ביצוע הרמזור בצומת הכניסה למתחם מדרך האצ"ל וחיבורו בגל ירוק לצומת הכניסה לפקולטה לחקלאות ולציר רוז'נסקי, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה.
		2. הרחבת רח' האצ"ל לכביש דו מסלולי 4 נתיבי בין צומת יבנה והכניסה לפקולטה, בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד התחבורה.
שלב ב'	20,000-40,178	1. הסטת דרך האצ"ל מרח' אופנהיימר וביצוע שיפורים גיאומטריים, לרבות עדכון הרמזור המתבקש.

\*תנאי למתן היתר בנייה יהיה ביצוע בפועל של המטלה התחבורתית המתחייבת לכל שלב.

סולמן נכסים  
ובניין בע"מ  
מ.ח. 986889  
בעלי התכנית

-12-  
סולמן נכסים  
ובניין בע"מ  
מ.ח. 986889  
יוזמי התכנית

עורך קפולן  
אדריכל ופתחן ערים  
מ.ח. 10838

עורך התכנית  
13.2.11

4.5.11

חתימת מהנדס הועדה המקומית

תאריך:

עדכון : 27.11.2005

עדכון : 06.12.2005

עדכון : 12.12.2005

עדכון : 19.10.06

עדכון : 28.5.07

עדכון : 28.6.07

עדכון : 13.8.07

עדכון : 15.8.07

עדכון : 6.1.08

עדכון : 20.1.08

עדכון : 28.4.08

עדכון : 9.5.08

עדכון : 28.5.08

עדכון : 30.5.08

עדכון : 31.12.08

עדכון : 4.2.09

עדכון : 11.3.2010

עדכון : 24.3.2010

עדכון טבלת זכויות והוראות בניה : 3.5.2010

עדכונים בתקנון כולל הטבלה: 16.1.2011, 1.2.2011 - לפי החלטת מ.ח. 2010031

10.10.10  
13.2.11  
4.5.11  
10.10.12