

1-739922000

תכנית מס' יב/274/2

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

22.07.2013

5/ה (י)
14/ס

הוראות התוכנית

תוכנית מס' יב/274/2

שם תוכנית: מרכז מסחרי רוגובין

נבדק וניתן להפקיד/לאשר
30/7/13
חחלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום
20/9/13
אדריכלית וזואלה פוסק
מתכנתת/תוכנית

מחוז: מרכז
מרחב תכנון מקומי: יבנה
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
ועדה מקומית לתכנון ובניה
"יבנה"

תוכנית מפורטת/ מס' יב/274/2
כישיבה מס' 201105 מיום 01.08.13
הוחלט להמליץ על אישור התכנית

מנהל הועדה
יו"ר

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז המרכז
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/3/2013 (יב/274/2) (ע.ל.)
לאשר את התוכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

16.10.2013
יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו הינה תוספת זכויות בניה וקומות לצורך הקמת מרכז מסחרי במגרש בייעוד מסחר ומשרדים ע"פ תכנית בר/274.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מרכז מסחרי רוגובין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יב/274/2

מספר התוכנית

5:415 דונם..

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 17/06/13

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יבנה

קואורדינטה X 175,100

קואורדינטה Y 641,600

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית יבנה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

נפה רשמו את שם הנפה

יישוב יבנה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

ימורסם ברשומות

שכונה יבנה הירוקה

רחוב הדוגית

מספר בית 16

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3514	מוסדר	חלק מהגוש	---	52
3515	מוסדר	חלק מהגוש	---	92-89
5520	מוסדר	חלק מהגוש	---	3
5960	לא מוסדר	חלק מהגוש	---	---

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
19	בר/274
	יב/מק/1/274

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
בר/274	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכניות המאושרות ממשיכות לחול.	5129	14/11/2002
יב/מק/1/274	שינוי			02/03/2006

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ	17/06/13	--	14	--	מחייב	חראות התוכנית
			17/06/13	1	--	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
		17/06/13	1	--	1:250 1:500	מנחה	נספח בינוי	
		17/06/13	1	--	1:500	מנחה	נספח תנועה	
		דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ	17/06/13	1	--			
		דן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	17/06/13	1	--	1:200	מנחה	נספח פיתוח

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מניש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6044291-03		7232354-03	מתחם בגין 11 ר"ג	מס' תאגיד	רשות מקומית אפרים הוגובין בע"מ				

1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6044291-03		7232354-03	מתחם בגין 11 ר"ג	מס' תאגיד	רשות מקומית אפרים הוגובין בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	7632010-03		7632000-03	מתחם בגין 125 ת"א	מס' תאגיד	רשות מקומית מנהל מקרקעי ישראל					
	6044291-03		7232354-03	מתחם בגין 11 ר"ג	מס' תאגיד	רשות מקומית אפרים הוגובין בע"מ					

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	מס' דוא"ל	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם מרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד	יועץ תנועה	יועץ מיתוח
blk@blk-arc.co.il	6123050-03	---	6123040-03	תובל 11 רמת-גן	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערס בע"מ (1989)	25968	4-5059894-0	קובי לויצקי	אדריכל				
mazor@mazor-sur.co.il	9673507-03		9654095-03	102 רוטשילד ראשלי"צ	מזור מדידות בע"מ	552	050923127	אביגדור מזור	מודד מוסמך				
dgsh@dgsh.co.il	7554433-03		7554444-03	2 בן גוריון רמת-גן	דגש הנדסה - תכנון תנועה ורכיבים בע"מ	34639	7-1758031	חורחה פקטור	מודד מוסמך				
office@zur-wolf.com	9510030-09		9510020-09	15 הכפר רשפון	זן צור - ליאור וולף אדריכלי נוף בע"מ	106777	024650798	ליאור וולף	מספר זהות				

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

לא רלוונטי.
כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוספת זכויות בניה והגדלת מס' הקומות במבנה המסחרי.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת של 3,000 מ"ר שטח עיקרי.
- ב. קביעת שטח של עד 800 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת.
- ג. תוספת שטח שירות של 671 מ"ר מעל לכניסה הקובעת.
- ד. קביעת שטח שירות של 15,445 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
- ה. הגדלת מס' הקומות המירבי המותר לבניה מ- 2 ל- 3 קומות מעל לכניסה הקובעת.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ופיתוח מנחים.
- ז. שינוי בקווי בנין – קביעת קו בנין 6 מ' לקומת הקרקע בחזית הדרום מזרחית.
- ח. קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 5.415

העקות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוד	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5,500	בסה"כ +3,000	2,500	מ"ר	מסחר ומשרדים (שטח בניה עיקרי)
			+2,700		מ"ר	מסחר
			+300		מ"ר	משרדים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	זיקת המאה להולכי רגל	19	מסחר ומשרדים

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	יעוד	אחוזים	יעוד
100	מסחר ומשרדים	100	מסחר ומשרדים
5,415	מ"ר	5,415	מ"ר
100	סה"כ	100	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4:1 שם ייעוד: מסחר ומשרדים	
4:1:1 שימושים	
א.	מסחר: בכל הקומות שמעל לכניסה הקובעת וכן מתחת לכניסה הקובעת בשטח עיקרי של עד 800 מ"ר.
ב.	משרדים, קליניקות רפואיות, תוכנה, היי טק וכד'.
ג.	חניה לשירות איזור הייעוד.
ד.	מחסנים לשירות איזור הייעוד.
4:1:2 הוראות	
א.	זכויות בניה - (1) כמפורט בטבלה בסעיף 5. (2) במניין שטחי השירות יכללו שטחי חניה, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים ומערכות טכניות, חדרי מדרגות וחדרי מעלית, ומחסנים בשטח מקסימלי של 10% מכלל שטחי השירות.
ב.	קווי בנין - יהיו כמסומן בתשריט.
ג.	מס' קומות מירבי - עד 3 קומות מעל לכניסה הקובעת.
ד.	מרתפים - (1) תותר בניית עד 3 קומות מרתף לחניה. (2) יותר קו בנין תת קרקעי "0" לקומות המרתפים, כמסומן בתשריט. (3) תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש. (4) יוקצה לפחות 15% משטח המגרש כקרקע פנויה ומגוננת ובמיקום מתאים, ובלבד שאין מתחתה מרתף לצורך החדרה של מי גשם ונגר עילי. (5) למרות האמור לעיל ניתן יהיה להתיר תכסית גדולה מ- 85% ושטח קרקע פנוי של פחות מ- 15% אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
ה.	זיקת הנאה לציבור - השטח המסומן בתשריט בקווים ירוקים אלכסוניים על רקע יעוד הקרקע ישמש זכות מעבר להולכי רגל ותירשם עליו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
ו.	גלריות - תותר בניית גלריות מעל קומת הקרקע ובשטח של עד 50% משטח הקומה. שטחן יבוא במנין השטחים העיקריים ובנוסף למנין הקומות המותרות. גובה הקומה לא יעלה על 6.5 מ' וגובה הגלריה לא יעלה על 2.5 מ'.
ז.	יש לתת פתרון לטיפול בגג (חזית חמישית) לאישור הועדה המקומית. מתקנים טכניים על הגג ימוקמו כך שלא יגרמו מטרדים לשכונת המגורים הקרובה, וכן יהיו מוסתרים כלפי הרחוב והמבנים הסמוכים.
ח.	חניה - החניה תהיה ע"פ תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה ולא פחות מהמופיע בטבלת החניה בעמודת הביקוש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 מצב מאושר

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מירבי	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות עיקרי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני					סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			
אזורי							543 (1)	---	5,415	19	מסחר ומשרדים
כמסומן בתשריט			(1)	2			4,672	1,629	2,500		

הערות לטבלה:
 (1) שטח חניה הוא שטח שירות הנוסף לשטחים המפורטים בטבלה. חניה עניף חתקו התקן.

5.2 מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות מעל לכניסה לקובעות	מספר קומות מתחת לכניסה לקובעות	מספר קומות מעל לכניסה לקובעות עיקרי	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני				סה"כ שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה			
אזורי						15,445	800	5,415	19	מסחר ומשרדים
כמסומן בתשריט			3			23,245	2,300	4,700		

הערות לטבלה:

(1) לא כולל מעקה ומתקנים טכניים, אשר גובהם לא יעלה על 5 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- א. (1) הגשת תכנית להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקניימ של 1:250, תכניות בנין בקניימ של 1:200, 1:100, 1:50, כנדרש ופרטים עקרוניים מפורטים בקניימ 1:10, 1:2 כנדרש, לאישור מהי"ע או מי מטעמו.
- (2) תכנית הבינוי והפיתוח תכלול ריהוט רחוב, פתרונות נגישות, מתקני אפניים, ריצופים, מדרגות פיתוח, גדרות וכיוב', מיקום המצללות, שילוב אלמנטים להגנה אקלימית, העמדת המבנה באופן בו תישמר רחבה מרוצפת פתוחה לאחת מחזיתות המגרש, שילוב אלמנטים של פיתוח שימנעו עצירה של רכבים במעגל התנועה שמול הכיכר המרכזית, מיקום נטיעות, מיקום מתקנים תפעוליים וכד'.
- (3) כמו כן התכנית תפרט פתרונות לתפעול ותחזוקת המרכז, כולל חברת תחזוקה, פינוי אשפה, אחסון סחורה, שמירה, בידוק ובטחון, נקיון, טיפול במפגעים וכד'.
- (3) חזיתות המבנה יפורטו, כולל ציון חומרי הגמר הנדרשים ובסטנדרט בניה גבוה ואיכותי, כנדרש למבנה מסחרי. בחזיתות יפורטו מיקומי השילוט ויוצגו פרטי שילוט עקרוניים.
- (4) חתכי המבנה יפורטו כולל חומרי הגמר, פתרונות הצללה והגנה אקלימית והפניות לפרטי מבנה עקרוניים בקניימ מפורט יותר. כמו כן יפורט קירוי הרחבות והמעברים הציבוריים במקומות בהם הם מתוכננים.

- ג. הגשת תכנית הסדרי תנועה, אשר תכלול פתרונות נגישות לחולכי רגל, רוכבי אפניים וכן לאוכלוסיה בעלת מוגבלויות, פתרונות לחניה ולפריקה וטעינה.
- ד. אישור הנחיות סביבתיות באיגוד ערים לאיכות הסביבה.
- ה. עמידת התכנית בתקן המעודכן לבניה ירוקה למבני מסחר – 5281 חלק 7.
- ו. אישור פתרונות ומסתורים למתקנים טכניים, מיזוג אוויר, צנרת ותשתיות באגף הנדסה.
- ז. אישור פתרון למיקום ופינוי אשפה, הפרדת אשפה וחיבור למע' הפניאומטית נגיש לציבור, בתיאום עם זכ"ן המע' הפניאומטית ועיריית יבנה.
- ח. אישור רשות הניקוז לפתרון ניקוז בהתאם למפורט בסעיף 6.3 ב'.
- ט. תיאום לנושא האקוסטיקה עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- י. תיאום שטחי הפריקה והטעינה וחדרי הפסולת עם המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- יא. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה ותפעולו, יפונו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.

6.2 תומקי המבנה וההאות אזהר כליות

- א. חיפוי חזיתות המבנה יהיה באבן בשילוב חומרים קשיחים אחרים כגון אלומיניום, זכוכית וכד', בהתאם למופיע בנספח הבינוי. סוג החומר הגוון ייקבעו בתיאום עם מהי"ע או מי מטעמו.
- ב. חומרי הגמר לפיתוח ייקבעו בתיאום עם מהי"ע או מי מטעמו.

6.3 הוראות פיתוח נופי

- א. בהתאם לסעיף 5.6 בהוראות תכנית בר/274:
- (1) לבקשות להיתר בניה במגרשים יוצרו תכניות פיתוח מפורטות בקניימ 1:100 כולל פרישת קירות, מיקום ארונות תשתית, חומרי גמר וכ'.
- תכניות הפיתוח יכללו הנחיות מפורטות לפיתוח המגרשים, עיצוב חזיתות המגרשים ולמערכות. בתכניות הפיתוח יפורטו גבהי מפלסי הפיתוח, כולל גבהי גדרות בחזיתות המגרש השונות.
- תכניות הפיתוח יכללו פירוט מלא של חומרי הגמר, פיתוח גנני לרבות מערכות השקיה, נטיעות, תאורה ושילוט, אצירה וסילוק אשפה, תשתיות, פרטי גדרות, קירות תומכים, פרגולות וכ', הכל באישור מהי"ע.
- קירות הפיתוח הפונים לחזית רחוב לא יעלו על 2.5 מ' כולל גדר בנויה, באישור מהי"ע.

- 2) חיבור מערכות תשתית – חיבורי מערכות מים, חשמל, טלפון, דלק, גז וכו' מגבול המגרש אל הבנין יהיו תת קרקעיים.
- 3) מתקני גז, דלק וכו' – מתקני הגז, הדלק וכו' ישולבו ויובתרו בפיתוח המגרשים ולא יהיו גלויים לעין. המתקנים יסומנו בתכניות הפיתוח כחלק מהבקשה להיתרי בניה.
- ב. יובטח עומק אדמה של לפחות 1 מ' לנטיעת עצים בתחום המגרש, בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתוגש, כמפורט בסעיף 6.1 א'.

6.4 התאמה להוראות תמ"א 34/2/4

- א. תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% משטח המגרש לכל עומק הקרקע, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').
- ב. ניתן יהיה להתיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.5 פיתוח תשתיות

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- א. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כולל חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים.
- ג. חדר טרנספורמציה – יהיה תת קרקעי ובתחומי המגרש.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ל"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 הוראות בנושא איכות סביבה

אקוסטיקה

- א. תאסר פעילות מסוג עבודות פריקה וטעינה ופינוי האשפה בשעות הלילה (בין 22:00 ל- 6:00).
- ב. כל מכונה או מתקן הממוקם בשטח פתוח ובמיוחד על גגות יעמדו בקריטריון לרעש המרבי של 75 dB(A) במרחק 1 מ' (70 dB(A) במקרה של קיום טון בולט או רעש התקפי).
- במידת הצורך ינקטו אמצעים להפחתת הרעש על פי הנחיות של יועץ אקוסטי מוסמך.
- ג. מכוונות רועשות במיוחד (כמו גנראטורים להספקת חשמל, קומפרסורים לאוויר דחוס, מפוחים, מתקני קירור או משאבות מים) יותקנו במבנים יעודים המתוכננים מבחינה אקוסטית כולל אמצעי השתקה.

איכות אוויר

- א. פליטת מזהמי אוויר - מבתי האוכל (ריחות, גזי בישול וכו') תעשה בארובה מרכזית לגג הבניין הגבוהה ביותר באופן שניתן להתקין בה מסננים, שתבטיח מניעת פליטת מזהמים וריחות לסביבה ולא תהיה קרובה לפתחי אוורור סמוכים ו/או לפתחי דירות מגורים סמוכים באופן שיימנע מטרד ריח כלשהו.
- ב. פליטות ממתקנים כלשהם (מטבחים, ייבוש כביסה, מערכת חימום מרכזית וכו') יעמדו

בכל דין ותידרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים למניעת פליטות בהתאם לתקני T. A. Luft. או תקנים ישראלים כפי שייקבעו.

- ג. החניונים יאווררו ברמה של לפחות 8 החלפות אויר בשעה, כולל ניטור רציף של CO, כמפורט בחוק רישוי עסקים, התשכ"ח – 1968 (תנאים ברשיון עסק לחניונים).
- ד. פליטה מאולצת של מזהמים מחניונים תעשה מעל מפלס הולכי רגל ובמרחק 10 מטרים לפחות מפתחי מגורים ומפתחי יניקה המשמשים לאוורור. באופן שימנע זרימת אוויר מזהם-ישירות לכיוונם.

שפכים – הפרדה וקדם טיפול

- א. בעסקים בהם פוטנציאל לייצור שפכים מתהליכי יצור או שטיפות ונקיונות (כגון: מסעדות וכו'), יופרדו זרמי הסניטציה מזרם "התהליך". זרם התהליך יעבור טיפול קדם (מפרידי שומן וכו') קודם לחיבורו למערכת האיסוף.
- ב. איכות השפכים שתוזרם למע' הביוב העירונית של אתר התכנית תהיה בהתאם לחוק העזר העירוני.

טיפול במי נגר

נגר ממקורות תחבורתיים וממקומות עם פוטנציאל זיהום יטופלו טרם החדרה לתת הקרקע.

אקלים

- א. ככל הניתן יוטמע פתרון תכנוני להבטחת אוורור פסיבי.
- ב. מעברי הולכי רגל יהיו מוצלים ככל הניתן.

6.7 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק ע"י הועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

לא רלוונטי.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ	תאריך: 17.7.13
	תאגיד/שם רשות מקומית:	אפרים רוגובין בע"מ	מספר תאגיד: 510597942
עורך התוכנית	שם:	חתימה: אוריכלים ובעי ע"ס (1989) בע"מ	תאריך: 4.07.2013
	תאגיד:	ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ.	מספר תאגיד:
זם בפועל	שם:	חתימה: אפרים רוגובין בע"מ	תאריך: 17.7.13
	תאגיד:	אפרים רוגובין בע"מ	מספר תאגיד: 510597942
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		מספר תאגיד:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה משום הסכמה לממש התכנית על-ידי היוזם או כל אדם אחר. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכת בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצרה השטח ונחתם עמנו הסכם מהאים בנינו ואין חתימתנו זו נאה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל רשות מוסמכת, גפני כל חוזה ועפ"י כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט בלתי-בנייתית והיא תקפה ל-30 חודשים מתאריך חתימתה.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 11-07-2013