



תכנית מתאר לעיר רחובות

נספח סביבתי

ירושלים - יוני 2010

תוכן העניינים

2	תוכן העניינים
3	מבוא
4	פרק א הנחיות סביבתיות בתכניות מתאר
4	1.1 הנחיות סביבתיות בתכניות מתאר ארציות
6	פרק ב נושאים סביבתיים
6	2.1 חומרים מסוכנים
8	2.2 מטרדים סביבתיים מתחבורה
8	2.3 איכות אוויר
9	2.4 פסולת
9	2.5 תחנות דלק
9	2.6 שדות תעופה
11	2.7 אזורי תעשייה קיימים
12	2.8 אנטנות סלולריות
18	פרק ג הוראות סביבתיות
18	3.1 הוראות תכנון כלליות בנושא איכות סביבה
18	3.2 בניה ירוקה
18	3.3 איכות אוויר
19	3.4 רעש
20	3.5 חסכון ושימור מים
21	3.6 שפכים
21	3.7 מניעה וטיפול בזיהום מים וקרקע
21	3.8 פסולת בניה ועודפי עפר
23	3.9 פסולת ביתית
23	3.10 חומרים מסוכנים
23	3.11 קרינה
24	3.12 קלימטולוגית הבניה
24	3.13 עירוב שימושים

מבוא

כל פיתוח ובמיוחד פיתוח עירוני, מביא בעקבותיו השפעות סביבתיות נלוות, ובכלל זה מטרדים הפוגעים באיכות הסביבה העירונית הקיימת.

לכן נקבע ביעדי תכנית המתאר, צמצום היקף וחומרת המטרדים ובמידת האפשר מניעתם, וזאת בעזרת שמירה על קריטריונים סביבתיים גבוהים.

על מנת להתוות את התהליך התכנוני בהיבטיו הסביבתיים, יש לבחון תחילה את הבעיות הסביבתיות הקיימות ואת תפוסתן המרחבית כיום, כבסיס לביצוע ההערכות הסביבתיות בשלב בחינת החלופות ובחירת החלופה הנבחרת.

מסמך זה סוקר את המצב הקיים בתחום איכות הסביבה ברחובות, על מרכיביה השונים, לצורך גיבוש והטמעת הנושא הסביבתי בתכנית המתאר לעיר ומציג הצעה להוראות סביבתיות אשר יהוו חלק מהוראות תכנית המתאר.

פרק א

הנחיות סביבתיות בתכניות מתאר

1.1 הנחיות סביבתיות בתכניות מתאר ארציות

תמ"א 35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור

התכנית מתייחסת לאיכות הסביבה ברחובות בשני מישורים: הגדרת מרקמים וקביעת הנחיות סביבתיות.

בתשריט המרקמים קובעת התכנית את שטח העיר כמרקם עירוני. מכלול עירוני לשימור מוגדר במרכז העיר.

תשריט הנחיות סביבתיות קובע את תחום העיר כשטח לשימור משאבי מים. שטח זה מוגדר כרגיש מבחינת שמירת איכות מי התהום ומים עיליים.

בשטחים לשימור משאבי מים קובעות הנחיות התכנית כי "מוסד תכנון הדן בתכנית בתחום שטח שימור משאבי מים ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חידור מי נגר עיליים". הנחיה נוספת קובעת כי "תכנית מקומית בתחום שטח שימור משאבי מים, שלדעת מוסד תכנון העלולה לגרום לזיהום מי תהום, תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה במי התהום".

תמ"א 16 - תכנית מתאר ארצית לסילוק אשפה.

מטרת התכנית לייעד שטחים לתחנות מעבר ולאתרי סילוק פסולת. התכנית מציגה את מיקומן המוצע של תחנות מעבר.

תשריט התמ"א אינו מציג תחנות מעבר בתחום המוניציפלי של רחובות. תחנת המעבר הקרובה ביותר מסומנת במושב גאליה.

תמ"א 18 – תחנות תדלוק

תכנית הקובעת בין השאר מרחקים מינימליים מאיי המשאבות והמיכלים למגורים ומבני ציבור. מיקום תחנות תדלוק והמרחקים לייעודים השונים, על פי סדר עדיפות יורד, הנם: אזורי תעשייה ומלאכה – 50 מ' לפחות בין משאבות למגורים סמוכים; אזורי מסחר, עסקים וחניונים ציבוריים; בחניוני רכב מבוזרים; בגבול בין אזורי מגורים ושטחים שאינם מיועדים לבניה- מרחק מינימלי למגורים 50 מ'; אזורי מגורים- מרחק מינימלי למגורים 40 מ' ולמוסדות 80 מ'.

שינוי מס' 4 - עיקרי התכנית: קביעת הנחיות להקמת תחנות תדלוק זעירות (שאין בהן בינוי נלווה, מעבר לעמדות תדלוק, גגון לעמדות התדלוק ומיכלי הדלק של התחנה) באזורים עירוניים; הנחיות למניעת הסכנה של זיהום מי תהום בשל פעילות תחנות תדלוק ולצמצום מפגעים תברואתיים וסביבתיים אחרים ועוד.

בהתאם לשינוי מס' 4 לתמ"א ניתן לבנות תחנות דלק בתחום כל אחד מאזורי התעשייה בעיר.

תמ"א 4/ב/34 – תכנית מתאר ארצית למשק המים – איגום, החדרה והידרולוגיה

הוראות התמ"א מחייבות קביעת הנחיות לניצול מי נגר עילי לרבות חילחולם לתת הקרקע.

העיר רחובות נמצאת בתחום אזור רגישות א' – באזור א' יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי בתחום המגרש וחילחולם לתת הקרקע. שטחים אילו יכולים להיות מגוננים או מחופים בחומר חדיר.

תשריט התמ"א מסמן בתחום העיר שני אזורים רגשים לחילחול מי נגר – באזור מכון ויצמן ובאזורי התעשייה במערב העיר בהם חיחולל מי נגר יותר רק באישור מנהל רשות המים.

תמ"א 36 א' – תכנית מתאר ארצית לתקשורת, מתקני שידור קטנים

תכנית זו קובעת הנחיות להקמת מתקני שידור קטנים וזעירים. התמ"א קובעת עקרונות בטיחות מפני השפעות קרינה ועקרונות למזעור הפגיעה בנוף. ההוראות הנופיות מעודדות הקמת מתקני שידור עם מבנים ועצמים קיימים והקמת מספר מתקני שידור באתר אחד עם תורן אחד.

פרק ב נושאים סביבתיים

סקר מצב קיים המוצג בפרק זה, מסתמך על המקורות הבאים:

- פגישה עם מתכננת איגוד ערים לאיכות הסביבה דרום יהודה ונציגי המשרד להגנת הסביבה.
 - סקר ספרות באינטרנט ובמסמכי המשרד להגנת הסביבה.
- אותרו הבעיות והסוגיות הסביבתיות הקיימות הבאות בעיר רחובות:

2.1 חומרים מסוכנים

ברחובות מספר מוקדים העושים שימוש ומאחסנים חומרים מסוכנים:

- אחסון אמוניה במפעל תנובה (כ-20 טון) ובמפעל גלילות פלדמן.
- כמויות לא גדולות של חומרים מסוכנים במכון ויצמן.
- כמויות לא ידועות של חומרים מסוכנים בבית חולים קפלן.
- כמויות לא ידועות של חומרים מסוכנים במפעל יפאורה.

בעקבות מלחמת לבנון השנייה ובהתאם להוראת מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה, נקבעו טווחי ביטחון סביב מצבורי חומ"ס.

רדיוסי ביטחון אילו מטילים מגבלות פיתוח סביב המפעלים המאחסנים חומ"ס. ברחובות נמצא כי בתחום רדיוס הביטחון שנקבע סביב מפעל תנובה – 1,600 מ', קיימות 16 תכניות אותן אין אפשרות לממש.

להלן רשימת התכניות הנמצאות בתחום 1.7 ק"מ ממפעל תנובה (עדכון 11.11.08)

טבלה מס' 1: תכניות שמימושן בעייתי בשל אחסון חומ"ס במפעל תנובה

מס'	מס' תכנית	מעמד סטטוטורי	הערות
1	רח/במ/46/5	בתוקף מ-1998	קיימות זכויות ל-3 בנייני מגורים של כ-70 יחידות דיור כל אחד. נבנו 2 בבניינים (מאוכלסים). הבנין השלישי, הקרוב ביותר לדרך האצ"ל, טרם נבנה.
2	רח/950/23	בתקף משנת 2000	כ-900 יחידות דיור. טרם נבנה
3		בתכנון טרם נדון	שינוי ייעוד מתעשייה למגורים לכ-350 יחידות דיור + דיור מוגן.
4	רח/53/4/ד	בתכנון טרם נדון בוועדה המחוזית	תוספת זכויות בניה ותוספת שימושים. מתעשייה לתעשייה, מסחר ומשרדים על אפשרויות לדיור מוגן. סה"כ שטח עיקרי מוצע כ-7,700 מ"ר
5	רח/5/2004 אמריקן סיטי	לקראת מתן תוקף	הסדרת השימושים הקיימים – תעשייה, מסחר, משרדים, אולם אירועים, בילוי. סה"כ שטח עיקרי – כ-37,000 מ"ר
6	רח/2003/ב		כ-50 יחידות דיור צמודות קרקע שטרם נבנו. בבעלות המנהל.
7	רח/2110	בתוקף	תכנית לאזור התעסוקה. סה"כ שטח עיקרי כ-450,000 מ"ר. טרם נבנה. כולל תחנת הרכבת החדשה, חזית מסחרית, גן אירועים (קיים), ספורטק עירוני.
8	רח/במ/11	בתוקף	כ-2000 יחידות דיור. בבניה
9	רח/במ/12	בתוקף	כ-900 יחידות דיור. טרם נבנה.
10	רח/165/4/ב/2	בתוקף	כ-240 יחידות דיור. בהתחלת בניה
11			מרכז ויסגל
12	רח/2/2115	בתוקף	כ-100 יחידות דיור. לקראת איכלוס
13		בהכנה	כ-180,000 מ"ר עיקרי מסחר, תעסוקה, משרדים, מלונאות ובילוי
14	מתחם דרך הים/האצ"ל	בהכנה	תכנית להתחדשות עירונית לכ-400 יחידות דיור
15	רח/2110/ב/3	לקראת הפקדה	מסחר ותעסוקה
16	רח/2110/ב/1	טרם נדון במחוזית	תעסוקה ומסחר

2.2 מטרדים סביבתיים מתחבורה

מחסור בכבישים עוקפים אמיתיים גורם לעומס תחבורתי רב בתוך העיר. במיוחד נכון הדבר ברחוב הרצל וברחובות מרכז העיר. עומס זה גורם למטרדי זיהום אוויר ורעש בלב אזורי מגורים ואזורי פעילות.

תכניות מאושרות לפיתוח מערכת התחבורה ברחובות כוללות פיתוח של כביש 411 מדרום, פיתוח מסילת הברזל ותחנות רכבת לאורכה. לתכניות אילו יש פוטנציאל להפחתת תנועה עוברת במרכז העיר, אך גם פוטנציאל להשפעות סביבתיות על שימושי קרקע קיימים ותכניות פיתוח עתידיות של שטחי מגורים ושימושים רגישים נוספים, בעיקר רעש, זיהום אוויר, רעידות וקרינה.

2.3 איכות אוויר

ברחובות קיימת תחנת ניטור של המשרד להגנת הסביבה, הממוקמת בגג ב"ס דה-שליט. בתחנת ניטור זו נמדדים: תחמוצות חנקן, חלקיקים נשימים, אוזון וגופרית דו חמצנית.

מנתוני דוח לשנת 2009 עולים הממצאים הבאים:

1. מדד איכות האוויר, עפ"י תוצאות תחנות הניטור, עומד בתקני המשרד להגנת הסביבה, פרט לחלקיקים נשימים.
2. בחודשים ינואר-מרץ, מאי, נובמבר - דצמבר 2009, נרשמו חריגות בחלקיקים נשימים, כתוצאה מסופות אבק שכיסו את כל הארץ. חריגות אלו נרשמו בכלל תחנות הניטור ברחבי הארץ, מכאן שהבעיה הינה כלל ארצית.
3. חלקיקים נשימים כוללים סדרה של חומרים אטמוספריים המבוססים על: פחמן, אפר, חול, אבק, פיח ועפר הנישא ברוח, מתכות וחומר מצמחים, כגון אבקנים.

ריכוזי החלקיקים נוטים להיות גבוהים במיוחד באזורים תעשייתיים ובאזורים צפופי תחבורה, היות ומקורותיהם מפליטות כלי רכב, עשן מארובות, שרפות, כרייה ובנייה. כמו כן החלקיקים מגיעים גם ממקורות טבעיים כמו סופות חול.

ההשפעות הרחבות של חומר חלקיקי על בריאות הציבור באות לידי ביטוי בשיעור וגירוי של קנה הנשימה ושל העיניים.

במקרים בהם גודל החלקיקים קטן ההשפעות על בריאות הציבור קשות ביותר ואף הוכח כי קיים קשר בין חומר חלקיקי למחלות נשימה ומוות.

2.4 פסולת

פסולת ביתית - בעיר קיימת תחנת מעבר לפסולת ביתית המצויה באזור התעשייה רכטמן ליד מפעל יפאורה. הפסולת העירונית מפונה מתחנת המעבר לאתר חרובית.

קיימת בעיית פסולת באזורים מעורבים של מגורים עם מסחר.

פסולת בנין - ישנה בעיה של ערמות פסולת בנין פירטיות פזורות בשטחים פתוחים. אין ברחובות תחנת מעבר לפסולת בניין - בעבר נדונו חלופות למיקום תחנת מעבר אשר נפסלו מסיבות שונות. כיום נדונה הצעה חדשה למיקום תחנת מעבר באזור רח' גד פינשטיין.

מיחזור - בעיר רחובות קיימים כ- 324 מתקני מחזור ברחבי העיר, מתוכם כ- 180 מתקני מחזור לבקבוקי פלסטיק, המפונים 3 פעמים בחודש, פינוי של כ- 9 טון בממוצע, כ- 24 מתקני מחזור קרטונים, המפונים כ- 8 פעמים בחודש, פינוי של כ- 15 טון בממוצע, כ- 120 מתקני מחזור עיתונים ונייר, המפונים פעמיים בחודש, פינוי של כ- 50 טון נייר בממוצע.

מנתוני איגוד ערים לאיכות הסביבה לשנת 2006 עולה כי כ- 10% מסך הפסולת הנה פסולת למחזור. נתון זה גבוה מנתוני כמות הפסולת המועברת למיחזור בערים אחרות, אולם הוא אינו עומד ביעדי המיחזור כפי שהוגדרו בחוק המיחזור – לפחות 25%.

2.5 תחנות דלק

קיימות 3 תחנות דלק ישנות בקרבה לאזורי מגורים.

לתחנות אלו פוטנציאל לזיהום קרקע ומים. עם זאת, לא ידועה בשלב זה, מידת זיהום הקרקע וזיהום המים באזור תחנות הדלק.

2.6 שדות תעופה

רחובות נמצאת בתחום ההשפעה של שני שדות תעופה:

נתב"ג – מטיל מגבלות על בניה לגובה ומגבלות ציפורים.

בסיס חיל האוויר תל נוף - מטיל מגבלות על בניה לגובה, מגבלות ציפורים וכן מגבלות רעש.

קווי מגבלות הרעש של בסיס תל נוף בתחום רחובות, כפי שנתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה, מוצגים בתרשים מס' 1. כפי שניתן לראות בתרשים:

בתחום קו $LDN = 60$ - נמצא רוב השטח המוניציפלי של רחובות למעט חלקים קטני בגבולה הצפוני והצפון מזרחי של העיר מעבר לעוקף המזרחי ובסמוך לנצר סירני.

בתחום קו $LDN = 65$ - נמצאים חלקים גדולים משטחה המוניציפלי של רחובות למעט אזורי התעשייה הרוביץ ואפריקה ישראל, השכונות הצפון מזרחיות ומכון ויצמן.

בתחום קו $LDN = 70$ - נמצאות שכונות מרכז ודרום העיר כולל מרמורק, גבעתי, שעריים וחלקים מקריית משה.

בתחום קו $LDN = 75$ - נמצא חלקה הדרומי של העיר ובכלל זה בית החולים קפלן ושכונת חבצלת.

מגבלות הבניה באזורים החשופים לרעש מטוסים, בהתאם להוראות תמ"א 15, מוצגים להלן:

שימושי הקרקע באזור החשוף לרעש מטוסים מחולקים לשלוש קבוצות, בהתאם למידת רגישותם לרעש:

- א. שימושים בעלי רגישות גבוהה לרעש: מבנים המיועדים למגורי קבע, מבני ציבור המשמשים לשהייה ממושכת - כגון בתי אבות, בתי חולים, מבני חינוך המשמשים לפעילות המחייבת שקט - בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת, מתקנים ומבנים פתוחים המשמשים לבידור ולתרבות - כגון אמפיתיאטרונים.
- ב. שימושים בעלי רגישות בינונית לרעש: מבנים לשהייה קצרה - כגון בתי מלון, אכסניות, אולמות למופעי תרבות ובידור, מרפאות, ספריות, משרדים ושרותי משרדים, תעשייה שאינה מייצרת רעש - כגון אלקטרוניקה, אופטיקה צילום וכו', מסחר קמעונאי (למעט חומרי בנייה וחקלאות), מסעדות ומזנונים, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח, חניוני מחנאות, מתקני ספורט ונופש, גני שעשועים, חקלאות של בעלי חיים.
- ג. שימושים בעלי רגישות נמוכה לרעש: מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי לחומרי בנייה ולחקלאות, תעשייה ומלאכה רועשת, מתקני תחבורה יבשתית - כגון חניונים, מסילות, מתקני תשתית לייצור חשמל, לאספקת מים ותקשורת, חקלאות, כרייה ויעור, דיג, ספורט מים, מבנים או מתקנים הקשורים בהפעלת שדה תעופה או מתקנים תעשייתיים הקשורים בתעופה.

ריכוז של מגבלות הבניה בכל אחד ממתחמי החשיפה לרעש שהוגדרו סביב שדה התעופה עבור כל אחת מקבוצות שימושי הקרקע, מוצג בטבלה שלהלן:

טבלה מס' 2: מגבלות בניה בגין רעש מטוסים

מתחם חשיפה (לרעש (תח"ר)	קבוצת שימושי קרקע לפי רגישותם לרעש	תכנית לייעוד חדש מחייבת*	תכנית לייעוד חדש מחייבת**	היתר בניה מחייב	תוספת בניה למבנה קיים מחייבת
מ"מ 1 (65-60)	קבוצה א' – גבוהה	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית אם עולה על 1/3 מהמבנה הקיים
	קבוצה ב' – בינונית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	
מ"מ 2-3 (75-65)	קבוצה א' – גבוהה	איסור	איסור	איסור	בניה אקוסטית
	קבוצה ב' – בינונית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	
מ"מ 4 (מעל 75)	קבוצה א' – גבוהה	איסור	איסור	איסור	איסור
	קבוצה ב' – בינונית	איסור	איסור	בניה אקוסטית	
	קבוצה ג' נמוכה	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	בניה אקוסטית	

*תכנון לייעוד חדש – קביעת ייעוד קרקע בתכנית חדשה לשטח שלא היה מיועד לכך בתכנית תקפה קודמת.

**תכנון לייעוד מאושר – תכנון של שטח שיעודו אינו משתנה מהקבוע בתכנית תקפה קודמת.

כפי שניתן לראות בטבלה, ובתרשים לעיל, שדה התעופה תל נוף מטיל מגבלות בניה קשות על פיתוחה העתידי של רחובות. בעיקר נכון הדבר לבית החולים קפלן ולשכונות דרום העיר.

ביחס לבינוי קיים – ידוע כי לא כל המבנים המושפעים מרעש מטוסים ברחובות, נבנו ע"פ הנחיות התדריך האקוסטי המחייב ואינם מוגנים מפני רעש מטוסים.

2.7 אזורי תעשייה קיימים

מפעל בר בטון בסמוך לקריית משה מהווה פוטנציאל לזיהום אוויר.

כל הפונקציות המזהמות ברחובות ממוקמות באזורי התעסוקה הקיימים. עיקר הבעיה היא בקרבה לשטח מגורים בשכונת קריית משה.

תנובה רחובות- בעקבות פעילות פיקוח ואכיפה, עבר המפעל בשנת 2003, לשימוש בדלק דל גופרית על מנת לעמוד באיכויות הנדרשות בפליטת תחמוצות גופרית לאוויר.

2.8 אנטנות סלולריות

בהתאם למידע מהמשרד להגנת הסביבה, בתחום המוניציפלי של רחובות קיימות כ-80 אנטנות סלולריות של חברות שונות, כמתואר בטבלה שלהן.

לכל אחת מהאנטנות הללו קיים היתר כחוק.

טבלה מס' 3: אנטנות סלולריות קיימות בתחום רחובות

מס'	שם החברה	הכתובת
1	פלאפון	שכונת שלמה כפר גבירול
2	פרטנר	כפר גבירול 29
3	פרטנר	רח' הכישור 9 א.ת. רחובות
4	סלקום	רח' הכישור 9
5	פלאפון	משה יתום 32
6	סלקום	משה יתום 32
7	פרטנר	דרך יבנה א.ת.
8	פלאפון	קניון אמריקן סיטי דרך יבנה
9	סלקום	ברכת ויסגל
10	פלאפון	רחוב פניגר
11	פלאפון	סמוך לכביש 410
12	פלאפון	סמוך לכביש 410
13	פלאפון	המנוף 2
14	סלקום	רח' המנוף 8
15	פרטנר	המנוף 8
16	פרטנר	האוניברסיטה העברית - הפקולטה לחקלאות
17	פלאפון	בניין ד ARK ONE במתחם קריית המדע

מס'	שם החברה	הכתובת
18	פרטנר	האוניברסיטה העברית - הפקולטה לחקלאות
19	סלקום	רח' ויסגל 2, פארק המדע
20	פרטנר	מגן דוד רחובות
21	פלאפון	רמז 69
22	סלקום	רח' רמז 69 רחובות - מד'א
23	סלקום	בזק דרך יבנה 56
24	פלאפון	דרך יבנה 54
25	פרטנר	קניון רחובות, תחנה מרכזית
26	פרטנר	רמב"ם 30
27	סלקום	רמב"ם
28	פרטנר	בילו' 13 - גיבורי ישראל
29	פרטנר	אופנהיימר 10
30	סלקום	רח' אופנהיימר 10
31	פלאפון	אופנהיימר 10
32	פלאפון	קניון רחובות, בילו
33	פרטנר	פארק המדע - המדע 5
34	סלקום	רח' בילו
35	פרטנר	אפלייד מטיריאלס ברגמן 4 רחובות
36	מירס	מכון ויצמן - רחובות
37	פרטנר	הרצל 203
38	פלאפון	הרצל 203
39	סלקום	הרצל 203
40	פלאפון	סעדיה גאון 8 רחובות
41	סלקום	רח' סעדיה גאון
42	מירס	בית הפועלים 6
43	פרטנר	בניין ויקס מכון ויצמן

מס'	שם החברה	הכתובת
44	מירס	רח' הרצל 157
45	פרטנר	רחובות ליד תחנת המשטרה
46	סלקום	ויצמן 1
47	סלקום	רח' בתיה מקוב 19
48	סלקום	רח' הרצל 157
49	פלאפון	קניון רחובות, רחוב הרצל
50	פרטנר	הרצל 157
51	פלאפון	ביח קפלן
52	סלקום	רח' הרצל 102
53	פרטנר	רח' יעקב 34
54	סלקום	פריסה פנימית
55	סלקום	בי"ח קפלן
56	סלקום	רח' הרצל 96
57	פלאפון	מנוחה ונחלה 33
58	פרטנר	בי"ח קפלן
59	פרטנר	רחובות - מרכז בילו
60	פרטנר	בבילו סנטר
61	סלקום	רח' מנוחה ונחלה 10
62	פרטנר	מנוחה ונחלה 10
63	פרטנר	שד' הקיבוצים פינת החבורה
64	סלקום	רח' אברבנל 41
65	סלקום	רח' חס"ם
66	פלאפון	רחוב חס"ם 11
67	מירס	חסם 11
68	פרטנר	רח' חס"ם 11
69	פרטנר	הנשיא הראשון

מס'	שם החברה	הכתובת
70	פלאפון	רחובות
71	פרטנר	שד' הקיבוצים 22/7
72	סלקום	מרכזת בזק 'אושיות' רח' דולנסקי
73	פלאפון	דולינסקי 7
74	סלקום	רח' יהודה גורודיסקי
75	פלאפון	בהמשך לרחוב ההגנה
76	סלקום	מצפון לשכונה ליד בית העלמין
77	פרטנר	רחוב ההגנה- שת'פ עם פלאפון
78	פרטנר	דרך ירושלים
79	פרטנר	מנוחה ונחלה 33
80	מירס	דרך ירושלים פינת בן ארי רחובות

בנוסף על אנטנות אילו קיימת כוונה להקים עוד כ-40 אנטנות בהתאם לפירוט הבא:

טבלה מס' 4: אנטנות סלולריות מתוכננות בתחום רחובות

מס'	חברה	ישוב	כתובת ותיאור
1	פלאפון	רחובות	מרכזת בזק
2	מירס	רחובות	רחוב חסם 11ג', קריית יובל רחובות
3	מירס	רחובות	מכון ויצמן, רחובות
4	פלאפון	רחובות	שטח פתוח
5	פרטנר	רחובות	על יד שכונת הנשיא
6	פרטנר	רחובות	מכון ויצמן
7	פרטנר	רחובות	שכונת חבצלת
8	פרטנר	רחובות	שדרות הקיבוצים
9	מירס	רחובות	רחוב הרצל 157, רחובות
10	סלקום	רחובות	שד' הקיבוצים

מס'	חברה	ישוב	כתובת ותיאור
11	פרטנר	רחובות	רמב"ם 30
12	פרטנר	רחובות	מנוחה ונחלה 33
13	פרטנר	רחובות	הכישור 9
14	פלאפון	רחובות	המנוף 2
15	פלאפון	רחובות	אופנהיימר 10
16	סלקום	רחובות	רח' אברבנל 41
17	סלקום	רחובות	רח' מנוחה ונחלה 10
18	פלאפון	רחובות	צומת בילו
19	פלאפון	רחובות	שטח חקלאי מערבית לקב' שילר
20	סלקום	רחובות	רח' משה יתום אזה"ת רחובות
21	סלקום	רחובות	כפר גבירול בריכת מים
22	פלאפון	רחובות	רח' משה יתום 32
23	פרטנר	רחובות	תחנת רכבת
24	סלקום	רחובות	בית עלמין רחובות
25	סלקום	רחובות	רח' מנוחה ונחלה 33 רחובות
26	סלקום	רחובות	כפר גבירול בריכת מים
27	פלאפון	רחובות	רח' אופנהיימר 10
28	פרטנר	רחובות	אופנהיימר 10
29	פרטנר	רחובות	חניון תחנת רכבת
30	פלאפון	רחובות	רח' חס"ם 11
31	פרטנר	רחובות	תחנת רכבת
32	פרטנר	רחובות	בילו סנטר
33	פלאפון	רחובות	רחוב ביל"ו 2
34	פרטנר	רחובות	חסם
35	פרטנר	רחובות	שד' הקיבוצים 22
36	פרטנר	רחובות	מרדכי בשיסט 41

מס'	חברה	ישוב	כתובת ותיאור
37	סלקום	רחובות	רח' ביל"ו 2
38	סלקום	רחובות	רח' בתיא מקוב 20-22
39	סלקום	רחובות	כביש עוקף רחובות

פרק ג

הוראות סביבתיות

3.1 הוראות תכנון כלליות בנושא איכות סביבה

- כל תכנית מפורטת שאינה מחויבת בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה כמשמעו בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), המציעה הקמה ו/או שדרוג של שטחים לתעסוקה, תשתית הנדסית בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, דרך חדשה, מגורים, שימושים מעורבים ו/או גובלים וכל תכנית אחרת שלדעת מוסד תכנון הינה בעלת השפעות סביבתיות תחויב בהגשת נספח סביבתי לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- עם זאת, ניתן יהיה לפטור מהכנת נספח סביבתי תכנית שלדעת מוסד התכנון אינה גורמת להשפעה סביבתית.

3.2 בניה ירוקה

בכל תכנית מפורטת יקבעו הוראות מפורטות לבנייה ירוקה בנספח סביבתי לאותה התכנית, בהתאם להנחיות העירייה התקפות לאותה עת. שילוב מרכיבים של בנייה ירוקה בתכניות מפורטות יותאם לקובץ הנחיות עירוני שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי הבניה, לרבות לטכנולוגיות מתקדמות, טכנולוגיות לשימור אנרגיה וטכנולוגיות לאנרגיה מתחדשת.

3.3 איכות אוויר

- בכל תכנית ייקבע שימוש במקורות אנרגיה בלתי מתכלים ו/או שימוש בגז וחשמל בלבד. על אף האמור לעיל, הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שימוש בסולר כמקור אנרגיה במרכזי אנרגיה קיימים, במקרים מיוחדים ומסיבות מיוחדות שירשמו.
- בכל תכנית הכוללת גנרטור לשעת חרום, השימוש בגנרטור לשעת חירום לצורך השלה יזומה יחויב באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, בכפוף לנקיטת אמצעים לצמצום פליטת מזהמי אוויר בהתאם לתכנית להפחתת מזהמי אוויר וגזי חממה ומניעת כל מטרד ע"פ חוק.
- תכנית מפורטת תקבע שאספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.

- בתכנית מפורטת, חניית לילה של משאיות כבדות ו/או הנושאות חומ"ס, תותר רק במקומות המסומנים בתשריט.
- תכנית מפורטת תתייחס לאפשרות ולתנאים להקמת תחנות דלק בהתאם לתכנית אב למדיניות עירונית לתחנות תדלוק שתתעדכן מעת לעת.
- בתכנית הכוללת חניון עירוני, הוראות התכנית יכללו הקצאת חנייה ייעודית עבור כלי רכב מופחתי זיהום בחניון עירוני זה.
- כל תכנית מפורטת העושה שימוש בתת הקרקע תיקבע הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור וניקת אוויר צח, לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה, לרבות סימון נקודות (מיקום וגובה) פליטה וניקת אוויר צח, במטרה למנוע מטרדים.

3.4 רעש

- כל תכנית בסמוך לדרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית מטרופולינית, דרך עורקית עירונית ו/או במחלפים, תציג באמצעות דוח אקוסטי, אמצעים למיגון אקוסטי במעטפת הבניין, בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה. האמצעים המפורטים יבחנו בשלב ההיתר. הועדה המקומית תוכל לפטור את התכנית ממיגון מסיבות מיוחדות שירשמו.
- בכל תכנית חדשה הכוללת סלילה ו/או שדרוג דרך מהירה, דרך פרברית מהירה, דרך עורקית מטרופולינית ודרך עורקית עירונית, תוכן חוות דעת אקוסטית שתקבע את האמצעים הנדרשים להפחתת רעש, יתוכננו מיגונים אקוסטיים (כגון קירות, סוללות, קירות משולבים, אספלט שקט, מיגון דירתי) למתן מענה אקוסטי הולם לשימושי הקרקע הסמוכים לצירים שסומנו בתשריט.
- בכל תכנית הכוללת שטחים בסמוך לדרך מהירה ודרך פרברית מהירה, תינתן עדיפות לשימושי קרקע שאינם רגישים לרעש.
- בכל תכנית הכוללת שימושים מעורבים, תוגדר מתכונת הפעלת בתי עסק בהיבט של דרישות לבידוד אקוסטי, מפלסי רעש מירביים מותרים ושעות הפעלה.
- בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי ופעילות תחת כיפת השמיים, תוטמע מדיניות המשרד להגנת הסביבה ואיגוד ערים הסביבה למניעת מטרדים.
- בכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי, תוכן חוות דעת אקוסטית המתייחסת לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש.
- כל תכנית בתחום מתחמי רעש מטוסים, תחויב בניה אקוסטית, למעט שימושים לא רגישים לרעש כגון מסחר ותעשייה, בהתאם להנחיות רשות שדות התעופה האזרחית.

3.5 חסכון ושימור מים

- בכל תכנית למבני ציבור, מבני תעסוקה ומבני מגורים ייקבע הצורך באמצעים להפרדה, טיפול ושימוש חוזר במים אפורים בהתאם לטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר. האמצעים המפורטים יוטמעו בשלב ההיתר בכפוף לקובץ הנחיות להיתרי בניה. לכל תכנית מפורטת תצורף דרישה להצגתה, בשל ההיתר, של תכנית ביוב המפרטת את המערכת הנדרשת בתחום המגרשים, להפרדת מים אפורים (דלוחים) והעברתם למאסף בגבול המגרש, בכפוף לקובץ הנחיות להיתרי בניה. כמו כן תצורף תכנית צנרת ותשתית מתאימה לאיסוף וטיפול במים אפורים כגון השקיית שטחים ציבוריים פתוחים ו/או שימוש חוזר כגון אסלות, לרבות קביעת שטח למתקן טיפול וסינון מרכזי והגדרת חובת התחברות, הכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות, בהתאם לקובץ הנחיות להיתרי בניה.
- תכניות פיתוח יציגו נטיעה של צמחיה מותאמת להשקיה במים מושבים ונטיעת צמחיה חסכונית במים. לא תותר נטיעה של צמחיה פולשנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- לכל תכנית יוצג שטח בהיקף של 20% לפחות משטח המגרש לחילחול מי נגר. התכנית תציג בחינה של נושא הניקוז אשר יפרט את הפיתוח הנדרש בתחום המגרשים ובתחום המרחב הציבורי הכלול בתחומה, להשעיית נגר עילי וחלחולו לתת-הקרקע בתחום המגרשים ולחילופין, העברתו למערכת קליטת הנגר בשטח התכנית המפורטת, והתחברות למערכת הניקוז העירונית של עודפי נגר, בכפוף להנחיית מהנדס העיר ובהתאם לקובץ הנחיות עירוני.
- תכנית הניקוז תפרט הוראות ואמצעים בנושאים הבאים:
 - היקף תכנית פנויה במגרשים לצורך השהייה וחלחול.
 - אופן ניצול השטחים הפתוחים במרחב התכנית לצורך השהייה ושימור מי נגר.
 - אמצעים טכנולוגיים כגון בורות חילחול, גגות ירוקים ואחרים להשהייה ולחלחול מי נגר לתת הקרקע.
 - האמצעים המפורטים ייקבעו ויוטמעו בשלב ההיתר.
- בכל תכנית יוצגו רדיוסי מגן מסביב לבארות בהתאם להנחיות משרד הבריאות.
- בתכנית מפורטת הכוללת שטחים פתוחים ומבני ציבור, תותר הקמת מתקן קומפקטי לטיהור שפכים (עם מערכת השקיה נפרדת ממערכת המים השפירים), באמצעותו ניתן יהיה להשקות במים מטוהרים, בכפוף לקבלת אישור הרשות המוסמכת ומשרד הבריאות.
- בתכניות מפורטות לא תותר התקנת מערכות מיזוג אויר המבוססות על אידוי מים. על אף האמור לעיל ניתן, בכפוף לקבלת אישור הרשות הסביבתית המוסמכת, להתקין מערכות מיזוג אויר המבוססות על אידוי מים באם הוכח כי קיימים אילוצים מיוחדים המחייבים זאת.

- בכל נספח ו/או כל תכנית בינוי ופיתוח ו/או עיצוב אדריכלי, תוצג מערכת לאגירת מי מזגנים ולהשקיית שטחי גינון בתחום המגרש. בכל תכנית תיקבע דרישה להציג את המערכת בשלב היתר הבניה.

3.6 שפכים

- כל תכנית מפורטת לשטחי תעשייה ותעסוקה תעמוד בדרישות חוק העזר לדוגמה – הזרמת שפכי תעשייה, לרבות הנחיות המשרד להגנת הסביבה למניעת הזרמת תמלחות למערכת הביוב.
- בכל תכנית מפורטת למבנה תעשייתי, יוקצה שטח להצבת מתקנים לקדם טיפול בשפכים, בהתאם לדרישות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- בכל תכנית מפורטת מערכת הביוב תהא מופרדת ממערכת הניקוז כבר מנקודת האיסוף הראשונה ובכלל. בתכנית מפורטת במרקם הבנוי, בשטח שבו אין הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת הביוב, ייקבעו הצורך והאמצעים שיש לנקוט כדי להפריד בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. בתכנית יקבע כי ביצוע ההפרדה הוא תנאי לקבלת טופס 4. מוסד תכנון יהא רשאי לחייב הפרדת המערכות הנ"ל גם במגרשים בנויים קיימים כתנאי לאישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות בניה או היתר לתוספת בנייה.

3.7 מניעה וטיפול בזיהום מים וקרקע

כל תכנית מפורטת הכוללת תחנת דלק או שימושים אחרים בעלי פוטנציאל לזיהום מים וקרקע, תכלול הנחיות למניעת זיהום מים וקרקע.

כל תכנית מפורטת הנמצאת בשטח החשוד בקרקע מזוהמת ע"פ תשריט תכנית אב מנחה לטיפול בקרקעות מזוהמות אשר פורסמה ע"י המשרד להגנת הסביבה או כל מסמך אחר של המשרד להגנת הסביבה או איגוד ערים לאיכות הסביבה, שיעדכן תשריט זה, תידרש לקבל אישור הרשות לאיכות הסביבה, בהתאם לנוהל המשרד להגנת הסביבה התקף.

3.8 פסולת בניה ועודפי עפר

תכניות מפורטות יכללו הנחיות ו/או פתרונות לטיפול בפסולת בניין לרבות הפרדת פסולת רעילה מפסולת בניין. האמצעים יוטמעו בשלב ההיתר.

בתכניות מפורטות הכוללות מעל 1000 יח"ד או 100,000 מ"ר לתעסוקה ניתן יהיה לאשר בתחומי התכנית, הקמת תחנת מעבר זמנית, כשימוש חורג זמני, באישור הועדה המקומית ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה, ובתנאי שתובטח עמידתה בקריטריונים הנדרשים למניעת מפגעים, וביניהם: מניעת זיהום קרקע, מניעת מטרדי רעש, מניעת מטרדי אבק והסדרי תנועה, בכפוף למסמך סביבתי.

בתוכניות מפורטות שבהן היקף הבנייה הנו מעל 200 יח"ד או שטחים בייעוד אחר שהיקף הבינוי בהם הנו בסדר גודל דומה, תחויב הגשת "תכנית לניהול אתר" כתנאי להיתר בנייה, לאישור מהנדס העיר ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או איגוד ערים לאיכות הסביבה.

לא יינתן היתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאיו ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה 2005 וכמפורט להלן:

- א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שייווצרו במהלך הבנייה (לפי המפתח 10 טון לכל 100 מ"ר בניה חדשה).
 - ב. קביעת דרישה בהיתר הבנייה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר ידרש להציג אישור להתקשרות בין מבקש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפסולת בנין.
 - ג. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (ע"פ היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפנותה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- היתר בניה לתכנית מפורטת הכוללת הריסת מבנים יינתן בכפוף לתנאים הבאים:
- א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין שתיווצרנה במהלך ההריסה (לפי מפתח - 50 טון פסולת בנין לכל 100 מ"ר הריסה, בבניה קונבנציונלית).
 - ב. בתוכניות או בהיתרים שבהם היקף ההריסה עולה על – 2000 מ"ר, יש לחייב גריסת הפסולת באתר ההריסה. הועדה המקומית ו/או מהנדס העיר יהיו רשאים לפטור מחובת גריסת פסולת הבניין, כולה או חלקה, מנימוקים שירשמו בהחלטה ולאחר התייעצות עם איגוד ערים לאיכות הסביבה.
 - ג. בתוכניות או בהיתרים בהם היקף ההריסה קטן מ 1000 מ"ק, יש להציג הסכם התקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר חוקי לטיפול בפסולת בניין.
 - ד. גריסה באתר מחויבת בעמידה בכל החוקים והתקנות הרלוונטיים למניעת מפגעים.
 - ה. במידה ובאתר ההריסה יש חומרים המכילים אסבסט, יש לפעול לפי הנחיות הועדה הטכנית לאבק מזיק ולאחר קבלת אישורה.
 - ו. במידה וקיים חשש להמצאות קרקע מזוהמת באתר (ע"פ היסטוריה ידועה של האתר, בדיקה חזותית, ריחות), יש לפעול בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

תעודות גמר וטופס חיבור לתשתיות (טופס 4) יינתנו רק לאחר הצגת אישורים המעידים על קליטת הפסולת באתר מוסדר על פי הכמות שהוערכה בהיתר הבנייה.

3.9 פסולת ביתית

- בכל תכנית מפורטת יקבעו הנחיות לעניין אצירת פסולת ואיסוף פסולת בת מיחזור, בהתאם להנחיות קובץ מנהל ההנדסה ותיק מידע להיתר בניה חדשה – הצבת כלי אצירה לאשפה, שיעודכן מעת לעת.
- אצירת פסולת תבוצע בתחום המבנה הבנוי, ובמידת האפשר בתת הקרקע.
- בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר פעילות ליצירת קומפוסט.
- בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר הקמת מרכזי איסוף למיחזור בשטחים ציבוריים ולאורך דרכים, בעדיפות בתת הקרקע ובקו המבנה.
- בכל תכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר מוקדי מיחזור באזורי מגורים במרכזים מסחריים ותעסוקתיים ובחניונים, בתחום קו הבנין ובעדיפות בתת הקרקע.

3.10 חומרים מסוכנים

- בכל תכנית מפורטת הובלת חומ"ס, למעט גז וסולר לחלוקה ודלקים לתחנות דלק, תותר בנתיבי התנועה בהתאם לנוהל העירוני התקף.
- תכניות מפורטות המאפשרות שימוש בחומרים מסוכנים או הסמוכות לאזורים בהם מותר שימוש בחומרים מסוכנים יחויבו בהגשת סקר סיכונים. המלצות סקר הסיכונים יוטמעו בשלב ההיתר.

3.11 קרינה

- בתכניות מפורטות לא תותר הקמת מתקני שידור סלולאריים בתחום מגרשים פרטיים ביעוד מגורים, תעסוקה, ושימושים מעורבים. וכן במגרשים למוסדות חינוך.
- תכנית מפורטת הכוללת מגרשים למוסדות ציבור תכלול התייחסות למיקום חדרי טרנספורמציה. לא תותר הקמת חדרי טרנספורמציה בתחום מבנים המשמשים למוסדות חינוך וגני משחקים לילדים.
- בתכניות מפורטות ניתן יהיה להתיר הקמת חדרי טרנספורמציה במתקנים תת-קרקעיים הן בשצ"פים והן בתחום מגרשים לבנייני ציבור בשטח שמחוץ למבנים והחצרות המשמשים מוסדות חינוך, בכפוף למגבלות קרינה אלקטרומגנטית ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

3.12 קלימטולוגית הבניה

- בכל תכנית מפורטת, לה השפעות אקלימיות פוטנציאליות תידרש בחינה של השפעות רוח וצל על הבניינים והשטחים הפתוחים הכלולים בה והסמוכים לה, לעמידה בקריטריונים הנדרשים ע"י הרשות המוסמכת. האמצעים המפורטים יוטמעו בשלב ההיתר.
- בכל תכנית יוטמעו הוראות אקלימיות באופן הצבת הבניינים למטרות שימור אנרגיה.

3.13 עירוב שימושים

- חזית מסחרית - עסקים שאינם טעוני רשיון עסק וכן עסקים המשרתים את המגורים ושאינם יוצרים מטרדים בהתאם לקריטריונים של איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תעסוקה סיווג 1 – תעסוקה נקייה ללא יצירת מזהמים.
- עסקים המותרים בחזית מסחרית וכן עסקים משרדיים נקיים כגון מרכזי ניהול, בתי תוכנה, חממות תעשייתיות ללא פליטות, מכוני צילום והעתקות אור, משרדי הנדסה ושימושים אחרים ובתנאי שיעמדו בקריטריונים של איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- תעסוקה סיווג 2 - תעסוקה בה קיימות מגבלות סביבתיות וחל איסור גידול בקצב / כמות פליטת מזהמים. עסקים המותרים בתעסוקה סיווג 1 וכן עסקים להם השפעות סביבתיות הניתנות לטיפול באמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים כגון מוסכים, מסגרות, נגריות ובלבד שיינקטו האמצעים הטכנולוגיים הטובים ביותר הקיימים (BAT).
- תעסוקה סיווג 3 - תעסוקה מותנית בנקיטת אמצעים למניעת מטרדים. יותרו כל סוגי העסקים ובלבד שיעמדו בהוראות הסביבתיות שיקבעו ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה.
- מוצע להתיר ב:

- אשכול ביו-טכנולוגיה בצפון העיר – תעסוקה סיווג 1 בלבד.
- אשכול אלקטרוניקה וטכנולוגיית מידע בצפון מערב – תעסוקה סיווג 1 בלבד.
- אשכול תעשיה הורוביץ – תעסוקה סיווג 1 בלבד.
- אשכול תעשיה ושירותים: במערב העיר (מתחם רכטמן) – תעסוקה סיווג 1 + 2 + 3.
- אשכול רפואי: בדרום העיר, בסמוך לבית-חולים קפלן – תעסוקה סיווג 1 בלבד

לסעיף תכליות/הגדרות

"אזור הגבלת תנועת כלי רכב" – שד' הרצל וכן כל אזור אחר שיוחלט עליו ע"י ראש העיריה - מרחב בעיר או ציר תנועה שיוגדר ע"י ראש העיריה, ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה ורשות התמרור המקומית, כאזור בו מוגבלת תנועת כלי רכב בהתאם לסוגיהם או רמת הזיהום הנפלטת מהם, בזמנים שונים ביום ובשבוע ובתנאים שונים.