

מינהל התכנון
זוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוזתל-אביב
מועדה המחוזית החליטה ביום :
27/12/2021
לאשר את התוכנית
19/09/2022
יו"ר המועדה המחוזית
תאריך

תכנית 508-0643635 30/03/2022 14:58:52 נספח חוות דעת סביבתית



לשם שפר
איכות סביבה בע"מ



תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר קרית אונו

מס' 508-0643635

נספח איכות הסביבה



ירושלים – מרץ 2022





תכנית מתאר מקומית כוללנית לעיר קרית אונו
נספח איכות הסביבה



כתיבה ועריכה:
ערן הבריך, לשם-שפר איכות סביבה בע"מ



לשם שפר איכות סביבה בע"מ

סימננו: 56140



מבוא



נספח איכות הסביבה המילולי של תכנית המתאר הכוללת לקרית אונו המובא להלן מצטרף לנספח התשתיות ואיכות הסביבה הגרפי בקנ"מ 1:7,500, ושניהם מהווים חלק ממסמכי התכנית.

הנספח סוקר היבטים סביבתיים, הנוגעים בעיקרם להשפעות סביבתיות פוטנציאליות מתשתיות בעיר ובסביבתה הקרובה. להיבטים נופיים ושימוריים ולהיבטי טבע עירוני, יש לפנות לנספחים הרלבנטיים. גם תשתיות מים, ניקוז וביוב אינן כלולות במלואן בנספח הגרפי אלא מוצגות בנספחים נושאים ייעודיים, להוציא קידוחי מי שתיה, נחלים ותחנות שאיבה לביוב, המובאות בנספח הגרפי כיוון שחלות עליהן הוראות סביבתיות הנוגעות למניעת זיהום מי תהום ונחלים ולמניעת מפגעי ריח, ולהוציא תשתיות ראשיות.

הנספח נחלק לשלושה פרקים:



הפרק הראשון סוקר את המצב הקיים בעיר מבחינה סביבתית. הסקירה כוללת היבטי אקלים ומיקרו-אקלים, איכות אוויר ורעש, קרינה, פסולת, זיהום קרקע וגזי קרקע ובניה ירוקה.

הפרק השני כולל סקירה תמציתית של הליך התכנון – חזון התכנית, פריטות למטרות וליעדים, הכלים המוצעים להשגת מטרות אלו (סטטוטוריים ושאנים סטטוטוריים), והמלצות להוראות בנושאי איכות הסביבה, לצורך הטמעתן בהוראות התכנית.



הפרק השלישי מתייחס לנספח התשתיות ואיכות הסביבה הגרפי, וכולל פירוט של הסימונים בנספח זה – מקור הנתונים לכל סימון וההוראות הרלבנטיות ביחס אליו. בנספח מסומנות מערכות התשתיות הראשיות בלבד, וההוראות הרלבנטיות חלות גם על תשתיות שאינן מוצגות בו, ככל שיש כאלה. חלק מן הסימונים בנספח מעידים על מגמות תכנון של מערכות תשתית כפי שנקבעו בתכניות מתאריות, אולם אין בהם כדי לקבוע את מיקומם הסופי של הקווים והמתקנים ואת המגבלות הנובעות מהם, ואלה ייקבעו בתכניות בעלות הוראות מפורטות. על מערכות אלה יחולו ההוראות הקבועות בתכניות המתאר הארציות והמחוזיות, בתכניות תשתית לאומית או בתכניות המקומיות הרלוונטיות. התשריט מסמן גם מיקומי תשתיות שנקבעו בתכניות מפורטות, אך אלה ניתנים לשינוי במסגרת תכניות מפורטות המשנות אותן, בלא שהדבר יהווה שינוי לתכנית המתאר.

מומלץ כי הועדה המקומית תעדכן את הנספח הגרפי מעת לעת כך שיוכל לשמש ככלי בתכנון העיר.





– ניתוח המצב הקיים

פרק זה נכתב בינואר 2018.

1. אקלים ומיקרו-אקלים

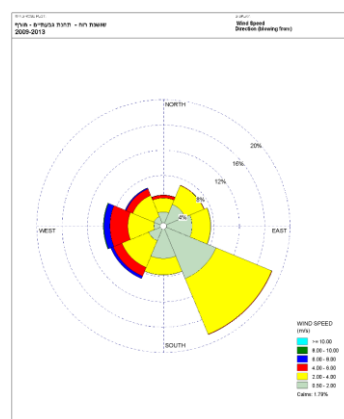
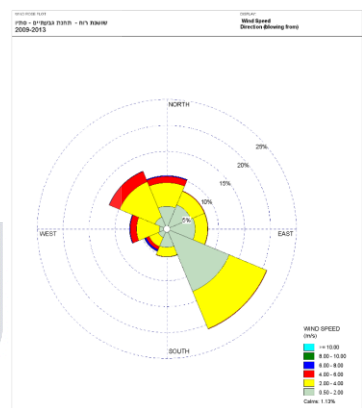
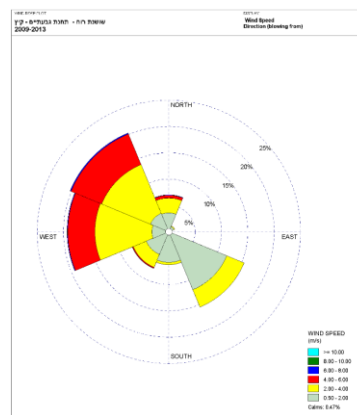
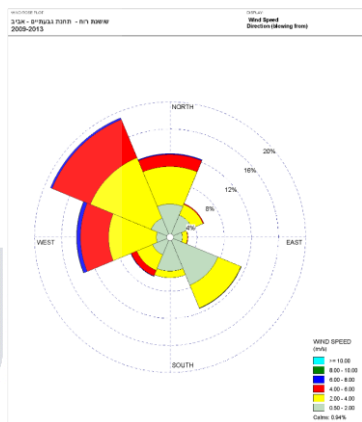
רוחות



מנתוני התחנה המטאורולוגית גבעתיים, הממוקמת מערבית לתחום התכנון, עולה כי בכ-88% מהשנה נושבות באזור רוחות חלשות במהירות של עד 4 מ"ש, בכ-12% מהשנה נושבות רוחות במהירות של 4-8 מ"ש, ואילו רוחות במהירות העולה על 8 מ"ש נושבות רק בכ-0.1% מהשנה. כיווני הרוחות הדומיננטיים הם מערב-צפ' (בקיץ ובאביב), ודר'-מזרח (בחורף ובסתיו). הכיוון השכיח ממנו נושבות רוחות חזקות הינו מערב עד צפ' מערב, והן נושבות בחורף ובעונות המעבר.

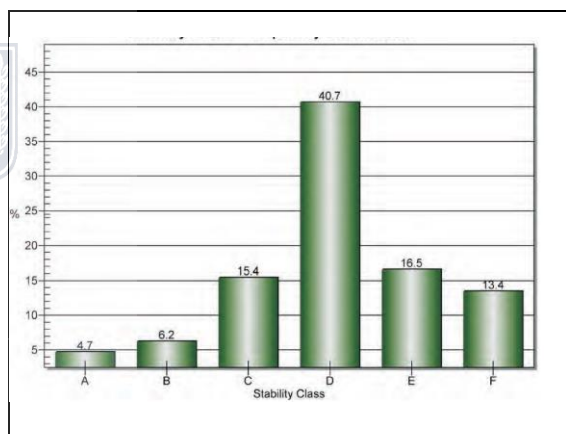
לניתוח רוחות משמעות תכנונית הן בהקשר של העמדת המבנים, באופן שיבטיח איורור מיטבי ויצמצם את הצורך בשימוש במזגנים בעונה החמה, והן לשם בדיקות מצבים לא נוחים במפלס הולכי הרגל, בעיקר עקב התגברות רוחות אופקיות הנתקלות בחזיתות מבנים גבוהים ויוצרות מצבי טורבולנציה. במצבים בהם צפויות רוחות לא נוחות יש לנקוט באמצעים למיתון רוח. על פי המחלקה לאיכות הסביבה, בפרויקט פינוי בינוי ישעיהו קיימת תופעה של רוחות שאינן נוחות במפלס הולכי הרגל.





תרשים א-1: שושנות רוח עונתיות – תחנת גבעתיים

יציבות אטמוספרית



תרשים א-2: התפלגות מצבי יציבות אטמוספרית

היציבות האטמוספרית, המציינת את הערבול האנכי של האטמוספירה, נקבעת על ידי התכונות האקלימיות, אך עשויה להשתנות כפונקציה של אופי האזור ושימושי הקרקע בו. באזור עירוני מושפעת יציבות שכבת האוויר הקרובה לקרקע מפעילות אנתרופוגנית כגון פליטות חום מתחבורה, תעשייה וכו'. היציבות האטמוספרית משפיעה על כושרה של האטמוספירה למהול חומר שנפלט לתוכה ומכאן על ריכוזי מזהמי אויר בסביבה. מצבי היציבות האטמוספרית מתחלקים ל-6 קטגוריות, מהתנאים הבלתי יציבים ביותר (A) עד לתנאים היציבים (F). מנתוני תחנת גבעתיים עולה, כי



בכ-56% מהזמן שולט מצב נייטרלי ובלתי יציב חלש (קטגוריות C ו-D), ובכ-30% שולט מצב יציב. מצבים בלתי יציבים שוררים בכ-11% מהזמן. מצבים יציבים אשר בהם המזהמים אינם מתפזרים בצורה טובה, שכיחים בעיקר בשעות הלילה עד שעות הבוקר המוקדמות. מצבים לא יציבים ונייטרליים, שכיחים יותר בשעות היום.

חשיפה לשמש



תכניות לבינוי גבוה נדרשות לבדיקת השפעת ההצללה של הבינוי המוצע בהן, הן ביחס לחזיתות מבנים בסביבתן, הן ביחס לגגותיהם (על מנת להבטיח אפשרות לניצול אנרגיית השמש), והן ביחס לשצ"פים. לפי הנחיות לשכת התכנון המחוזית של מחוז תל אביב, לתכנית לבינוי גבוה נדרשת בדיקה מפורטת של מבנים בסביבתה בהם צפויות למעלה מ-3 שעות הצללה ו/או תוספת של 20% לסך שעות ההצללה בעונת החורף כתוצאה מהתכנית. בנוסף, יעדי התכנון בנוגע לחשיפה לשמש יוגדרו על ידי הנחיות תכנית המתאר, ובהעדף התייחסות לנושא בתכנית המתאר – על פי הנחיות מהנדס העיר.

תכניות פינוי-בינוי בקריית אונו מאופיינות בהחלפת בינוי צפוף אך נמוך יחסית, ששיעור ההצללה שלו על מבנים בסביבתו הינו נמוך, בבינוי גבוה בעל פוטנציאל להצללה משמעותית יותר.

כך למשל בתכנית פינוי-בינוי רחבת השקד, נקבע על ידי היועצת הסביבתית של הועדה המחוזית, כי נדרשת חשיפה של 50% לפחות משטח הגג לקרינת שמש ישירה במשך 4 שעות ביום שיא החורף בין השעות 9:00 ל-15:00. לגבי שצ"פים בסביבת התכנית, נדרש כי למעלה מ-30% משטח השצ"פ יהיה חשוף לקרינת שמש ישירה ביום שיא החורף.



2. איכות אוויר, רעש

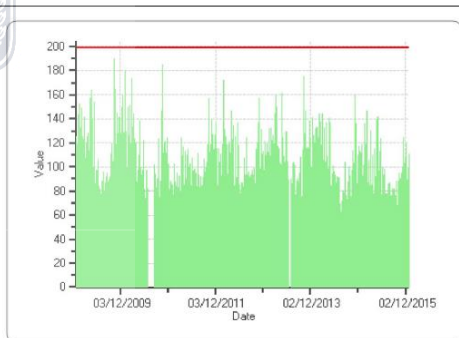
איכות אוויר

מקורות הפליטה העיקריים המשפיעים על תחום התכנון הם תחבורתיים. בנוסף, קיימים מוקדי פליטה מערבית לתחום התכנית, בשטח בית החולים שיבא, הכוללים דודי הסקה וקיטור במרכז האנרגיה ובשני אתרים נוספים (הסקה בגפ"מ ובסולר), ושימושים בבסיסי תל השומר (מכבסה ומרכז אנרגיה).

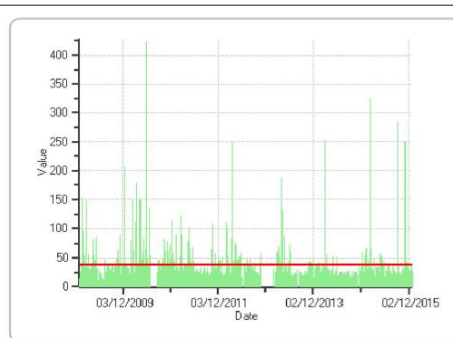




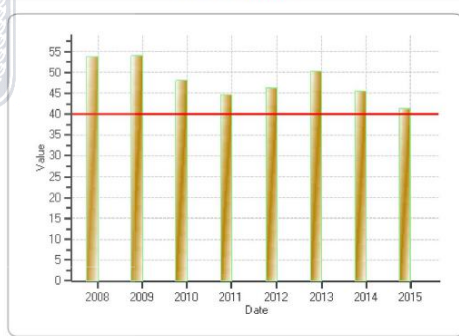
תחנת הניטור "כביש 4", הסמוכה ביותר לתחום התכנון, מייצגת מצב מחמיר, כיוון שהיא ממוקמת בסמיכות מיידית לדרך ארצית מס' 4, המהווה עורק תנועה מטרופוליני מרכזי. בתחנה לא נמדדו חריגות מהתקן השעתי של חנקן דו חמצני, אך נמדדו חריגות מערך הסביבה השנתי התקף, עם מגמה של עליה בשיעור החריגה לאורך השנים 2011-2013 וירידה משמעותית בשנים 2013-2015. חריגות מהתקן היממתי לחלקיקים נשימים עדינים נמדדו לאורך כל חודשי השנה, אך החריגות המשמעותיות הן בעונות המעבר, המאופיינות בריבוי סופות אבק. הריכוז השנתי היה נמוך מהתקן או שחרג במעט, למעט בשנת 2010, ובשנים 2011-2014 חלה מגמת ירידה בריכוזים השנתיים, אך בשנת 2015 נמדדה עליה ואף חריגה מהתקן.



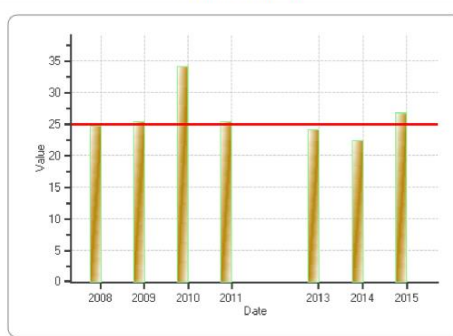
תקן $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ריכוז שעות, תקן: 200 מיק"ג/מ"ק



תקן $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ריכוז יממה, תקן: 37.5 מיק"ג/מ"ק



תקן $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ריכוז שנתי, תקן: 40 מיק"ג/מ"ק



תקן $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ריכוז שנתי, תקן: 25 מיק"ג/מ"ק

תרשים א-3: נתוני תחנת הניטור "כביש 4". מימין: $\text{PM}_{2.5}$. משמאל: חנקן דו חמצני.





רעש

אין מוקדי רעש משמעותיים בתחום התכנון. מקורות הרעש העיקריים הינם תחבורתיים. בנוסף אליהם יש לציין רעש מטיסות מסוקים אל המנחת בבית החולים שיבא וממנו, תנועת כבאיות מתחנת בקעת אונו ורעש מבסיסי תל השומר, הכוללים מערכות כריזה, תנועת משאיות ורעש מנסיעת טנקים במתקן מ"א רק"ם (הרצת מנועים מתבצעת במבנים ממוגנים אקוסטית). שימושים מעורבים של מגורים עם מסחר ו/או תעסוקה מהווים פוטנציאל למטרדים מקומיים.



סקירת תכניות בהן בוצעו בדיקות לאיכות אוויר ולרעש

בתכניות לאורך דרך לוי אשכול עלה צורך במיגון אקוסטי, ומודל חיזוי זיהום האוויר ל-2020 העלה כי ריכוזי החנקן הדו חמצני מגיעים, בקולטים מסויימים, לכדי 60%-93% מהתקן (אך יש להביא בחשבון כי מקדמי הפליטה שבמודל שיקפו את צי הרכב לשנת 2010, והצפי הוא לשיפור במקדמי הפליטה עם השנים). גם התכנון לביצוע של ציר מוטה גור העלה צורך במיגון אקוסטי, וריכוזי תחמוצות חנקן גבוהים במספר קולטים. במסגרת תכנית תל השומר מרכז (צמודת דופן לתחום התכנון) עלה כי ריכוזי חנקן דו חמצני בסביבות ציר מוטה גור אינם עולים על התקן. בתכניות הסמוכות לדרך 471 ולמחלף אונו נמצאו חריגות מקריטריוני הרעש למגורים ולמוסדות ציבור, ובאזור המחלף גם ריכוזי תחמוצות חנקן גבוהים.



מודל איכות האוויר של תכנית קא/ 322 (קרית אריאל שרון) מתחם א' העלה כי במרחק של כ-30 מ' מדרך מס' 4 צפויים ריכוזי מזהמים נמוכים במקצת מהתקן (אלא אם נלקחת בחשבון תנועת סע-עצור, שאז הריכוזים במרחק זה גבוהים מעט מהתקן). עם זאת, כיוון שבתחנת ניטור ניידת שהוצבה במרחק 30 מ' מהכביש בבני ברק בדצמבר 2011 נמדדו חריגות מערך היעדר היממתי ל-PM2.5 ב-50% מזמן הניטור, המליץ המשרד להגנת הסביבה שלא להתיר כל בינוי במרחק של 60 מ' מהכביש, ובסופו של דבר שונה הבינוי כך שבקרבת הכביש נקבעו שימושי תעסוקה, ובשימושים ציבוריים לאוכלוסיות רגישות הפעילות תהיה במבנה סגור וללא שהיה בחצרות.

תמל/ 1001 (תל השומר מרכז) קבעה בהוראותיה כי תנאי למתן היתר בניה למבנים הכוללים חזית הפונה לציר מוטה גור ולדרך 461 יהיה הכנת נספח אקוסטי. עוד קבעה התכנית כי בהיתר בניה במבנה הכולל שימושים מעורבים יובטח כי שימושי מסחר ותעסוקה לא ייצרו מטרדי רעש.



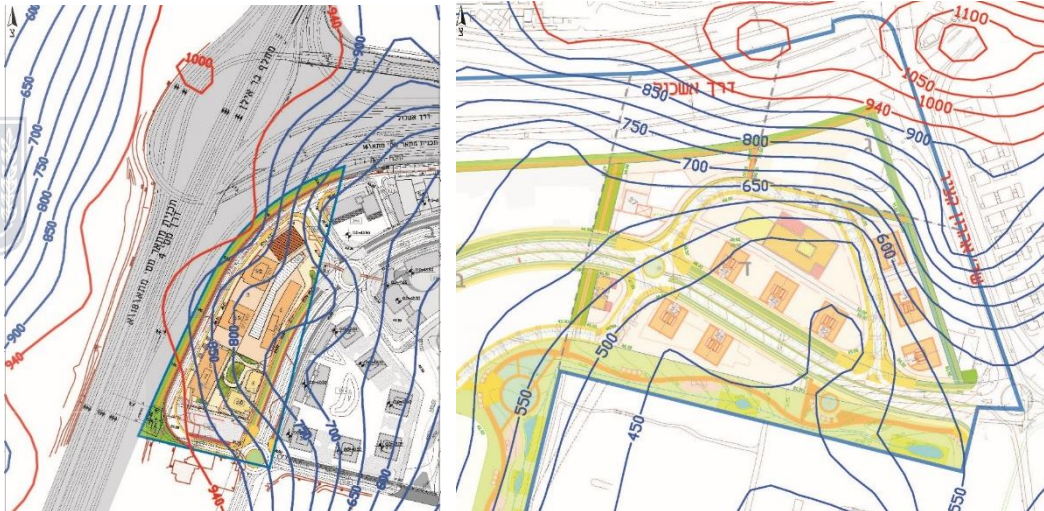
בתכנית שמורת האקליפטוסים נקבעו הנחיות למיגון אקוסטי דירתי לכל מבני המגורים ומבני הציבור הפונים לכביש 4622 ולדרך דורי, וכן סוללה אקוסטית זמנית למיגון מרעשי בסיס תל השומר, ככל שזה לא יפונה בטרם בינוי השכונה.

מסוף האוטובוסים המשמש את חברת "קוים" הועתק ממתחם הסמוך לאשכול גני ילדים בשכונת עבר הירדן למגרש הצמוד למתחם תחנת כיבוי האש הסמוכה לציר לוי אשכול, עקב השפעות זיהום אוויר ביחס לסביבתו. המתחם ממנו הוא פועל מיועד בתשריטי תכניות קא/ 300 א ו-קא/ 300 1 למבנה חינוך (אך הוראות התכניות מאפשרות מוסדות ציבור כלל עירוניים ורב עיוניים לכלל התכליות המנויות בס' 188 לחוק התכנון והבניה). כיום אין שימושים רגישים בפועל סביבו. בתכניות אלו מסומן מצפון למסוף שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור (שגם הוא מיועד בתשריטי התכניות למבנה חינוך, אך ההוראות קובעות כי בתא שטח זה ניתן לאשר תכנית מפורטת לאיצטדיון, בתנאי שתכלול תסקיר השפעה על הסביבה). ממערב





למסוף (וכן ממערב לתא השטח שמצפון לו) מיועדים תאי שטח למגורים ד'. ככל הידוע, לא נערך מסמך לעניין השפעות המסוף (רעש, זיהום אוויר) על השימושים הרגישים המיועדים בסביבתו.



תרשים א-4: מימין: איזופלטות NO₂ חזויות באזור מחלף אונו. משמאל: איזופלטות NO_x חזויות באזור מחלף בר אילן

3. קרינה

קרינה בלתי מייננת - מערכות חשמל

בסמוך לגבול העיר הצפון-מערבי, לאורך דרך ארצית מס' 4, חולף קו מתח חוצה גוש דן, אשר נמצא בעת הכתיבה בתצורה של מעגל מתח על ומעגל מתח עליון (המתוכנן להיות מחושמל למתח על בהמשך). במסגרת תת"ל 19 אמור הקו להיטמן במנהרת תשתיות. קו מתח עליון אור יהודה-בארות יצחק חוצה את שכונת צומת סביון (קא/ 300 / 2), אך אמור להיות מועתק במסגרת תת"ל 61 ב'.

במסמך הסביבתי שהכינה חברת החשמל עבור הסבת קו חוצה גוש דן לקו מתח על דו מעגלי מוצג חישוב שנערך עבור מבנה ציבור פוטנציאלי בן 7 קומות במרחק 79 מ' מציר הקו בתחום תכנית קא/ 322 / א, המעלה כי צפיפות השטף המגנטי בזרמים מירביים צפויים הינה נמוכה (לא צפויה לעלות על 1.3 מיליגאוס). עם זאת, לא הוצגו חישובים עבור מבני התעסוקה והמסחר שבתחום התכנית, אשר הינם מחוץ לתחום הסקירה של המסמך (50 מ' מציר הקו). במרץ 2017 הוציא המשרד להגנת הסביבה מסמך הנחיות להכנת מסמך סביבתי על בסיס המסמך האמור עבור הסדרת מעמדו הסטטוטורי של הקו בתמ"א 10 / ג / 12.

תחמ"ש ארעית מכביית נמצאת בצפון-מזרח העיר, ומוזנת מקווי מתח עליון החולפים לאורך דרך ארצית מס' 471 (מיקומה של תחמ"ש קבועה נבחן בעת הכתיבה, כאשר חלופה למיקומה הנוכחי הינה לולאת מחלף אונו). תחמ"ש אונו ממוקמת מדרום למתחם אריאל שרון, כ-140 מ' מגבול תחום השיפוט (בשטח רמת גן).

9



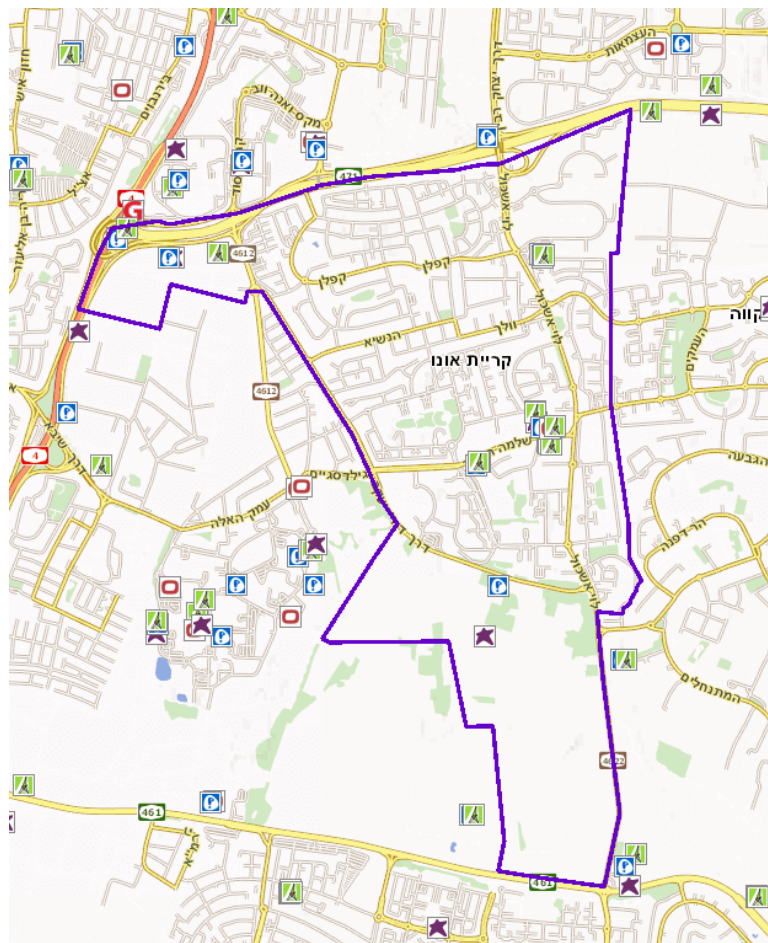
במרבית התכניות המפורטות החדשות בתחום העיר כלולה הוראה להטמנת רשתות החשמל ולאיסור על שנאים על עמודים (כך למשל בתמ"ל 1001).

קרינה בלתי מייננת - אנטנות סלולריות



מחלקת ההנדסה של חברות הסלולאריות קובעות את מיקום אתרי השידור בכפוף לאישור ולפיקוח המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה בודק ומאשר את הפעלת אתרי השידור בארץ מהיבט בטיחות קרינה, ומנפיק היתר קרינה פרטני לכל מוקד שידור. לנוכחות מתקני השידור בעיר משמעות נופית ובטיחותית, וכן השפעה על ערכי הקרקע בשל חששות התושבים מהשפעות בריאותיות. התפיסה הסביבתית כיום היא כי באזורים בנויים יש להעדיף מספר גדול של אנטנות נמוכות ודלות הספק בצפיפות יחסית, שכן הקירבה לאנטנה מורידה את רמת הקרינה הנפלטת מפעילות של המכשירים הניידים עצמם.

על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה, האנטנות הסלולריות בעיר מרוכזות באזור הקניון (שלמה המלך) ובאזור העיריה, ובנוסף קיימות אנטנות באזור מחלף בר אילן וברובע בר אילן.



תרשים א-6: מיקום אנטנות סלולריות בקריית אונ ובסביבתה (מקור: המשרד להגנת הסביבה, govmap)





קרינה מייננת

על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה, בשמונה מדידות ראדון שנערכו בתחום העיר נמדדו ריכוזים הנעים בין 25 ל-283 בקרל/מ"ק (ממוצע 69 בקרל/מ"ק). רמת הסף לנקיטת פעולות שיפור הינה 200 בקרל/מ"ק.

4. פסולת



פסולת ביתית, הפרדת פסולת

מערך פינוי הפסולת העירוני בקריית אונו נסמך בעיקר על רכבי פינוי עירוניים ועל עובדי עירייה, המתגברים בחברות קבלניות. טמוני קרקע מפונים על ידי קבלנים, וכך גם הדחסות שבבנייני הבניה הרוויה. הפינוי מבוצע לאתר הפסולת בחירייה.

בעיר בוצעה במשך מספר שנים הפרדת פסולת במקור לשני זרמים (יבש ורטוב). לאור עלויות התפעול הגבוהות של הפינוי הכפול, בוצע במהלך 2017 מעבר להפרדת אריזות בלבד. בחלק מן הרחובות בהם קיימים מבנים צמודי קרקע הגומחות בגדרות הבתים אינן מספיקות לאכסון שני כלי אצירה, והפחים מונחים על המדרכות ופוגעים בהליכות. מגבלות גודל ופריסה של כלי האצירה מביאים ברחובות מסוימים לצורך בפינוי יומיומי, ולהקצאת פח כתום משותף למספר בתים.



בנוסף קיימים בעיר למעלה מ-20 מרכזי איסוף פסולת למיחזור – בקבוקי פלסטיק, נייר, קרטון, בגדים, זכוכית ופסולת אלקטרונית.

ריבוי צמודי הקרקע והשטחים הירוקים מצריך פינוי גזם תדיר (פעמיים בשבוע). בעיר מוצבות מספר מכולות גזם, אך ההצבה זוכה לעתים לתגובות שליליות מצד תושבים בבתי סמוכים, וממילא מרבית הגזם מונח על המדרכות ביום שלפני יום הפינוי, ויוצר מפגע להולכי הרגל.

דו"חות מאזן הפסולת בשנים האחרונות מעלים מגמה של עליה בשיעור חלק הפסולת המיועד למיחזור/השבת משאבים, שהגיע לכדי 84% ב-2015. המעבר ליישום חוק האריזות במקום הפרדת הזרם הרטוב עשויה לשנות מאזן זה.



פסולת בניין

החלטת ממשלה מס' 2927 משנת 2003 הטילה על השר לאיכות הסביבה "להסדיר את הטיפול בפסולת הבניין ברחבי ישראל בתוך 3 שנים... במטרה לנקות את השטחים המזוהמים בפסולת בניין". עוד הוחלט כי תקינים בחינה עם משרדי התחבורה, הבינוי והשיכון, הביטחון והתשתיות הלאומיות, וכן עם מינהל מקרקעי ישראל, "במגמה שכל אחד בתחומו ובמסגרת סמכויותיו יחייב את גורמי הביצוע במשרד ומחוצה לו, להשתמש בכל פרויקט בניה ותשתיות ב-20% פסולת בניין ממוחזרת לפחות".

בתחום הרשויות המקומיות קובעת ההחלטה כי הן תונחנה להכין תכניות להסדרת הטיפול בפסולת הבניה, שיכללו הוראות והסדרים בין היתר בעניינים הבאים:

- הקמה והפעלה של תחנת מעבר לפסולת בניין או משטח לפינוי פסולת גושית
- ביצוע מיחזור פסולת בניין בתחנה עצמה, או העברתה למפעל מיחזור





- חיוב קבלנים המבצעים פרויקטי הריסה או בניה בהיקף גדול לבצע גריסה של פסולת הבניין באתר הבניה ולמחזרה במטרה להגיע להיקף של 50% לפחות

הוראת תכ"מ 7.12.7 של החשב הכללי באוצר מנחה את משרדי הממשלה לגבי יישום ההחלטה לעיל במכרזים והתקשרויות שהם עורכים, וקובעת כי "בהתקשרויות לצורך הקמת תשתיות הכוללות שימוש בחומרי מחצבה כחומר מילוי מובא ואשר ניתן להשתמש בהן בחומרי בניה ממוחזרים ... יכלול עורך המכרז בתנאים להשתתפות במכרז תנאי המחייב שימוש ב-20% לפחות מחומר המילוי כחומר בניה ממוחזר". במכרזי תשתית גדולים בשיטת Public-Private Partnership ניתן ניקוד עודף למציעים המתחייבים לשימוש בשיעור גבוה יותר, ולמציעים מיחזור פסולת הבניין באתר הבניה.



בהמשך להחלטת הממשלה, מקדם המשרד להגנת הסביבה החלטה לחיוב כלל משרדי הממשלה, יחידות סמך, חברות ממשלתיות והשלטון המקומי לעשות שימוש בחומרי בנייה ממוחזרים בהיקף של לפחות 20% מחומרי המילוי הנדרשים (מאתרי אספקה שמרחקם אינו עולה על 50 ק"מ מאתר השימוש).

תכניות התחדשות עירונית ותכניות פינוי מחנה תל-השומר צפויות לייצר כמויות פסולת בניין משמעותיות בזמן ההריסה. בחלק מן התכניות, ובפרט בתכניות תל-השומר, מדובר גם ברכיבי אסבסט-צמנט. תגפ/ 599/ 1 (תל השומר מזרח) ותמל/ 1001 (תל השומר מרכז) לא קבעו בהוראותיהן דרישה למיחזור פסולת ההריסה והבניה בהיקף כלשהו, אלא דרישה לפינוי לאתר מאושר בלבד. הוראות תכנית התחדשות עירונית במתחם "רחבת השקד" מציעה אפשרות לגריסת הפסולת לשימוש חוזר בתחום האתר, אך לא מחייבת זאת. טיפול ברכיבי אסבסט מוסדר ממילא בחוק, אך יש תכניות המציינות זאת במפורש (דרישה לפירוק מוסדר בטרם ההריסה).



5. זיהום קרקע וגזי קרקע

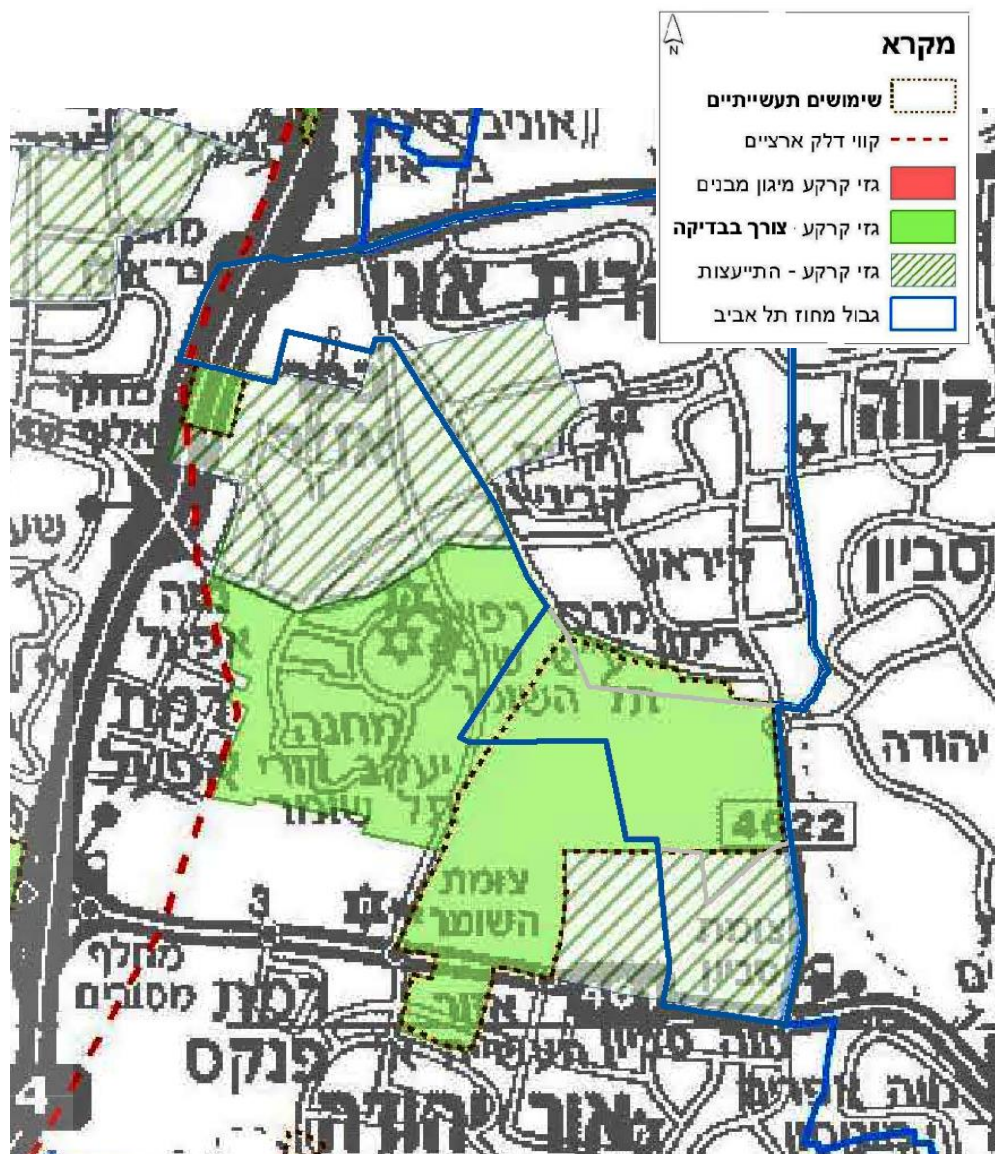
לפי המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע ובגזי קרקע במסגרת הליכי תכנון ובניה במחוז ת"א (המשרד להגנת הסביבה, 2009, עדכון 2014), שטחים ניכרים בעיר מסומנים כדורשים בדיקה או כמחוייבים בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.

ככלל, קרקע מזוהמת ניתנת לטיפול או לפינוי, אך אם מתגלים גזי קרקע ההשלכות עשויות להיות דרישה לאיטום מרתפים ואיסור על שימושים עיקריים בתת הקרקע.



סקר היסטורי שנערך במסגרת תמ"ל 1001 (תל השומר מרכז) ב-2014 ע"י חברת אדמה מציין מקורות זיהום פוטנציאליים רבים בתחום המחנה, ומסמן אזורים מוצעים לביצוע סקרי גז קרקע. הסקר מביא נתונים מרשות המים על פיהם אותרו חריגות מערכי הסף בשלושה קידוחי מי שתיה, בעקבותיהן נסגר קידוח אחד (פ תל השומר 7) וקידוח נוסף (פ תל השומר 6) פועל עם מתקן טיוב. התמ"ל קבעה בהוראותיה כי תנאי לאישור תכנית בינוי ופיתוח הינו הכנת תכנית לטיפול בזיהום מים ובזיהום קרקע, ותנאי לביצוע תכנית הפיתוח הינו טיפול בזיהום הקרקע ככל שיידרש. תנאי למתן היתר בניה או חפירה הוא הגשת תכנית קידוחים מפורטת, אישורה וביצוע קידוחים ובדיקות קרקע, גזי קרקע ומים בתחום התכנית, טיפול בקרקע המזוהמת וביצוע דיגום מוודא. מסמך שלביות הביצוע שיוגש לאישור הצוות המלווה לתכנית נדרש בין היתר להתייחס לזיהום המים והקרקע.





תרשים א-7: מתווה לטיפול בגזי קרקע במחוז ת"א – אזור קרית אונו (מקור: המשרד להגנת הסביבה, 2009)



גם בסקר ההיסטורי שנערך בשנת 2008 באזור תל השומר מזרח (תגפ/ 599/ 1 – האקליפטוסים) זהו אזורים מזוהמים או בעלי פוטנציאל זיהום. בסקר גזי קרקע נמצא זיהום בגזי קרקע ברוב שטח התכנית, שהביא לדרישה למיגון מבנים. בסקר היסטורי, שנערך במסגרת תכנית שכונת צומת סביון (קא/ 300/ 1), לא זוהו בתחום התכנית שימושים היסטוריים בעלי פוטנציאל זיהום למעט חקלאות, ונקבעה תכנית קידוחים ודרישה לסקר גז קרקע.

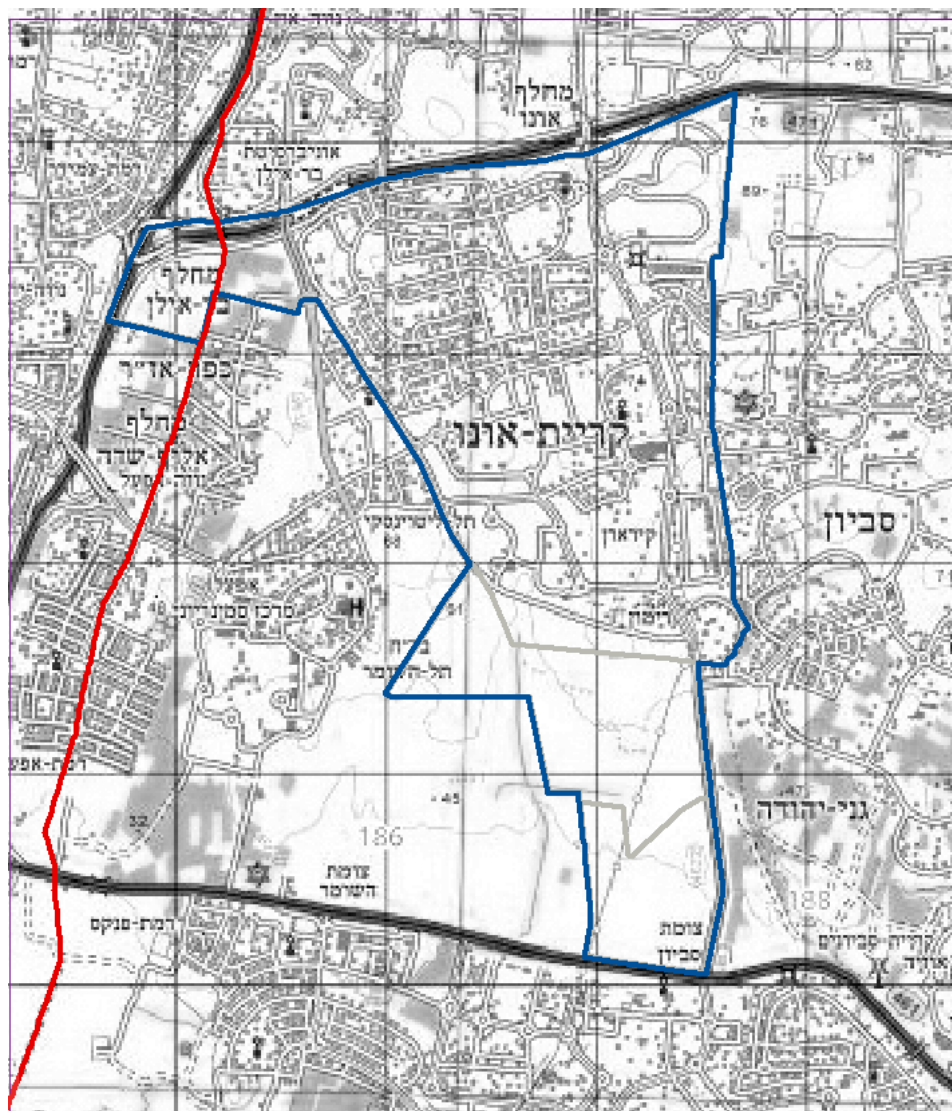
בקריית אונו הותיקה התקיים אזור מלאכה בהתאם לתכנית תממ/ 14. ככל הידוע לא בוצע סקר היסטורי באזור זה.

קוי דלק עלולים להוות מקור לזיהום קרקע, כתלות בתנאי אחזקתם. בתחום התכנית חולף קו דלק אשדוד-גלילות בקוטר 6" של חברת תש"ן. הקו הינו קו לחץ, ומערכות הבקרה עליו אמורות לאתר דליפות. בחלק





מקידוחי בדיקה לגזי קרקע שנערכו במסגרת תכנית קא/322 (נאות אריאל שרון) במתחם ד' התגלו חריגות קלות, אולם אלה נמצאו בריחוק יחסי מצינור הדלק.



סקר גז קרקע אקטיבי ודיגום חלל אוויר תוך מבני שנערך במבנה גן ילדים ברחוב עבר הירדן ובב"ס אביגדור ורשה ב-2014 העלה כי לא קיימת סכנת חשיפה לגזי קרקע לשהים בהם בתנאי אוורור רגילים.

תרשים א-8: תוואי קו דלק אשדוד-גלילות "6 של חברת תש"ן

6. בניה ירוקה

מדיניות מחוז ת"א





תמ"מ 5 קובעת כי "בתכנון אזורי בניה חדשים ייבחנו כיצד ניתן לשלב בתכנון בניה אקולוגית ירוקה, לרבות שימוש חסכוני במים ומחזור, ייעול וחיסכון השימוש באנרגיה ומערכת טיפול מתקדם בפסולת לרבות מיחזור". בהחלטת הועדה המחוזית בישיבה מס' 745 מ-2008 הוחלט לאמץ את מסמך המדיניות ליישום בניה ירוקה ופיתוח על בסיס עקרונות בני קיימא. המסמך קובע כי תכנית מקומית תכלול בחינת העקרונות הכלליים, ותכנית מפורטת תיתן הנחיות מפורטות לשלב היתרי הבניה. אלה יכללו מרכיבי בניה ירוקה בהתאם להוראות התכנית ו/או בכפוף לדרישות מהנדס העיר. יושם דגש על תכניות בהן יישום המדיניות ישיג תרומה סביבתית משמעותית, וינתן דגש למרכיבי יעילות השימוש באנרגיה.



נספח בניה בת קיימא לתכנית מפורטת ולהיתר יכול להתייחס, בין היתר, למיקום ולהעמדת המבנה, לנוחות תרמית, לחסכון ויעילות בצריכת האנרגיה, לניצול אנרגיה טבעית, לצמחיה, לחזית חמישית, לפסולת, לבניה חוסכת ומשמרת מים, לתחבורה ולחומרים ושיטת בניה.

מדיניות פורום ה-15

פורום הערים העצמאיות (פורום ה-15), אשר קרית אונו אינה חברה בו, אימץ כמדיניות את תקן הבניה הירוקה (ת"י 5281), כתקן מחייב למבני מגורים שאינם צמודי קרקע, למבני משרדים (ברמה של כוכב אחד, למעט מבנים מעל 20 אלף מ"ר ברוטו, הנדרשים לשני כוכבים), למוסדות חינוך (לפחות מבנה חינוך אחד בשנה העומד בתקן ברמת כוכב אחד), בנייני התקהלות ציבורית ומבני אכסון תיירות. בינואר 2016 הוחלט כי מבני מגורים (כולל דיור מוגן ומעונות סטודנטים) ומבני משרדים עד 20 אלף מ"ר ברוטו יידרשו לעמידה ברמה של כוכב אחד בלבד, ורק מבני משרדים גדולים יותר יידרשו לעמידה ברמה של שני כוכבים. החלת התקן ברמה של שני כוכבים במבני מגורים מעל 15 קומות ובמבני מסחר ברמה של כוכב אחד נדחתה, ואמורה היתה להיבחן מחדש במהלך 2016, לאחר פרסום הרביזיה לתקן, אך נכון לינואר 2018 טרם התקבלה החלטה בנושא.



בניה ירוקה בקריית אונו

על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה, נכון לינואר 2018 בתחום קריית אונו קמו 6 מבני מגורים אשר קיבלו תו תקן (על פי התקן הישן), כולם בפרויקט חלומות קריית אונו (שיכון ובינוי נדל"ן). המבנים קיבלו ציונים נמוכים יחסית – בין 55 ל-63.



מסקירת התכניות המאושרות עולה כי בחלקן הגדול אין דרישה חד משמעית לעמידה בתקן 5281 לבניה ירוקה או דרישה לדירוג צריכת אנרגיה לפי תקן 5282, אך יש תכניות הכוללות אלמנטים של בניה ירוקה. בתמ"ל/ 1001 נקבע כי הוראות לבניה ירוקה ישולבו בהיתרים על פי הנחיות לבניה ירוקה של הועדה המקומית או הועדה המחוזית או תקנות שייקבעו לנושא זה. בהוראות תגפ/ 599/ 1 (האקליפטוסים) נקבעו הנחיות לבניה ירוקה הנוגעות לריכוז מערכות תשתית, להצללה בתכניות פיתוח ולתכנון משמר מים. בהוראות תכנית התחדשות עירונית במתחם "רחבת השקד" נקבעה דרישה לעמידה בתקן 5281. בהוראות תכנית שכונת צומת סביון נקבעה דרישה לעמידה בתקן 5281 ובדרגה 2 של תקן 5282.





7. סיכום ומסקנות

אקלים ומיקרו אקלים: קריית אונו אינה נתונה לתנאי אקלים קיצוניים. והיא בעלת משטר רוחות נוח, שראוי לנצל בבינוי לשם אוורור טבעי. עם זאת, בבניה גבוהה יש לבצע בדיקת רוחות על מנת לוודא כי מפלסי שהיה אינם נתונים לרוחות שאינן נוחות. בניה גבוהה נדרשת גם לבדיקות השפעת הצללה על בינוי סמוך ועל שצ"פים.



איכות אוויר: מקורות הפליטה העיקריים המשפיעים על תחום התכנון הם תחבורתיים. מודלי זיהום אוויר ומדידות בפועל מעלים כי בסמיכות לדרכים הראשיות ייתכנו חריגות מתקני איכות האוויר.

רעש: מקורות הרעש העיקריים בתחום התכנון הינם תחבורתיים. מדידות וחיזויים שבוצעו במסגרת תכניות שונות בקרבת צירים ראשיים בתחום התכנית ובגבולותיה מעלים כי קיים צורך במיגון אקוסטי (קירות אקוסטיים ומיגוני מבנים) על מנת לעמוד בקריטריונים המקובלים.

על תכניות לשימושים רגילים בסמיכות לדרכים הראשיות הסובבות את שטח התכנון והמצויות בתחומו לבצע בדיקות זיהום אוויר ורעש. בהתאם לתוצאות יש לבחון צמצום הפתחים והחצרות המופנים לעבר הדרכים הראשיות, קביעת מיקום שימושים רגילים, וצורך במיגון.



קרינה: קווי מתח עליון ומתח על חולפים צמוד לגבולות העיר במערב (קו המיועד להטמנה בעתיד במנהרת תשתיות) ובצפון. קו נוסף חולף בתחום שכונת צומת סביון המאושרת, אך זה צפוי להיות מועתק במסגרת תת"ל 61 ב'. תחנת משנה "מכבית" קיימת ותחמ"ש נוספת מתוכננת בגבולות אזור התכנון. יש להתייחס למקורות קרינה פוטנציאליים בכל תכנון של שימושים המיועדים לשהיית אדם.

פסולת: בעיר מתקיימת הפרדה של אריות (פחים כתומים), וקיים מערך מרכזי איסוף למיחזור. הפרדת הפסולת לזרם יבש ולזרם רטוב, שהתקיימה בעבר, הופסקה עקב עלויות תפעול גבוהות. תכניות פינוי בסיס תל השומר ותכניות להתחדשות עירונית צפויות ליצור היקפי פסולת בניין משמעותיים. בהתאם למדיניות המחוז יש לבחון הקצאת מגרש באזור תעסוקה לשימושי תחנת מעבר או מתקן טיפול בפסולת.



זיהום קרקע: לפי המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע ובגזי קרקע, שטחים ניכרים בעיר מסומנים כדורשים בדיקה או כמחויבים בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה. בשטחים בתחום בסיסי תל השומר אותרו מוקדי זיהום קרקע קיימים או פוטנציאליים, וכן התגלו גזי קרקע בשטחים נרחבים. ככלל, קרקע מזוהמת ניתנת לטיפול או לפינוי, אך אם מתגלים גזי קרקע ההשלכות עשויות להיות דרישה לאיטום מרתפים ואיסור על שימושים עיקריים בתת הקרקע.

בניה ירוקה: על פי נתוני המשרד להגנת הסביבה, בתחום קריית אונו קמו 6 מבני מגורים אשר קיבלו תו תקן 5281 לבניה ירוקה (על פי התקן הישן), בציונים נמוכים יחסית. במרבית התכניות המאושרות אין דרישה חד משמעית לעמידה בתקן או דרישה לדירוג צריכת אנרגיה לפי תקן 5282, אך יש תכניות הכוללות אלמנטים של בניה ירוקה. הצפי לבניה בשטחי מחנה תל השומר ובהתחדשות עירונית מעלה צורך בקביעת מדיניות עירונית בנושא זה.







פרק ב' – עיקרי תכנית המתאר

1. רקע ומאפיינים

שטח העיר קרית אונו כ-4,500 ד' ומספר תושביה היום כ-39,000 נפש. תחום השיפוט של העיר צפוי לגדול בכ-850 דונם שיצורפו אליה משטחי בסיס תל השומר המתפנה. בשטחים אלה תוכננו ואושרו לאחרונה שכונות חדשות ואזורי תעסוקה במסגרת תכניות מועדפות למגורים, הצפויות להתממש עם פינוי הבסיס הצבאי. בשנים האחרונות תוכננו בגבולות תחום השיפוט שלוש שכונות חדשות ולצידן שטחי תעסוקה: בצפון מזרח – פסגת אונו ופארק המדע (השכונה מאוכלסת, פארק המדע טרם נבנה), בדרום-מערב – שער הקריה (השכונה בבניה, אזור התעסוקה טרם נבנה) ובצפון-מערב שכונת נאות אריאל שרון ושטחי תעסוקה (טרם נבנו). במקביל אושרה ב-2011 תכנית התחדשות עירונית בעיר הותיקה בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, ומסמך המשקף את מדיניותה של העיריה בנושא ההתחדשות העירונית בעיר וכולל התייחסות לפינוי-בינוי ולחיזוק מבנים. שיעורי המימוש של תכנית זו ניכרים, במיוחד לאורך רחוב לוי אשכול, המהווה ציר עירוני מרכזי.

העיר חסרה היום שטחי תעסוקה בנויים ופעילים, ואף כי המלאי הסטטוטורי בתכניות מאושרות (כולל תכניות שאושרו אך לאחרונה) מספק, העיר מתקשה לממש גם את השטחים הזמינים לפיתוח מיידי ולהקים בהם אזורי תעסוקה אטרקטיביים וצומחים.

2. תסריט החזון הנבחר לקרית אונו

במסגרת תהליך התכנון, החליטה ועדת ההיגוי של התכנית על תסריט החזון הנבחר לעיר. קרית אונו תהיה יישוב עירוני הנטוע ברצף מעוייר, בית לקהילה עירונית מגובשת, שומר על ייחודו, איכויותיו ומורשתו, בד בבד עם תיאום, קישור ושיתופי פעולה במערך העירוני הסובב אותו.

קרית אונו תפתח, בשיתוף עם ערי בקעת אונו, מרכז על-עירוני ראשי, הנשען על צירי אורך ורוחב מרכזיים בבקעת אונו ("קארדו" ו"דקומנוס"), המקבלים משקל דומה גם בתכנית המתאר של אור יהודה: דרך 461 ורחוב יגאל ידין/אלון בהתאמה. מרכז על-עירוני זה יהווה בסיס לשיתוף פעולה והקטנת התחרות בין רשויות השונות. מרכז זה, שקיבל ביטוי גם בתכנית האב לבקעת אונו, ובתמ"מ 5/5 שבאה בעקבותיה, ישורת בצורה מיטבית בתח"צ, יאופיין בבינוי אינטנסיבי ומעורב שימושים, ויכלול שירותים על-עירוניים דוגמת מרכז תחבורה משולב (מתח"מ), מוקד תעסוקה גדול ושטחי ציבור שונים המתאימים לסף כניסה גבוה, ואשר לא נמצאו הקצאות הקרקע הנדרשות להם במסגרת הערים הסובבות.

פיתוח שטחי מסחר ותעסוקה במסגרת המרכז העל-עירוני האינטנסיבי יאפשר לקרית אונו לייחד את המסחר הקיים והמתפתח ברחוב לוי אשכול ולמתגו כמוקד מסחרי עירוני ייחודי שמרכזו הקניון. שדרות לוי אשכול, יחד עם שדרות בן גוריון, ימשיכו להוות ציר תנועה מרכזי פנימי בעיר, הקושר את ליבת הישוב המקומית לשכונותיה החדשות מצפון ומדרום וכן למרכז העל עירוני במגוון אמצעי תחבורה, בדגש על תח"צ ותחבורה פעילה. בהתאם למסמך המדיניות העירוני, הבניה המתוכננת בשד' לוי אשכול תכלול מסחר ושירותים מלווי רחוב, ומעליהם תמהיל מגורים מגוון, ליצירת רחוב פעיל וחיות עירונית. במרכז הרחוב מצוי הקניון העירוני, שיהווה מוקד עירוני מסחרי מקומי. בשדרה העירונית (לוי אשכול) תצומצם ותמותן התנועה העוברת וייקבעו



אמצעים לגישור בין שתי גדות הרחוב, תוך אימוץ חתך רחוב המתעדף תחבורה ציבורית. רחוב שלמה המלך יפותח, בין היתר, במסגרת התחדשות עירונית, כציר רחב מרכזי בעיר, שהמשכו (רח' יחזקאל – הגליל) קושר מוקדים ציבוריים בגני תקווה.

בגבם של שד' לוי אשכול ורח' שלמה המלך יישמרו אזורי המגורים הותיקים על אופיים הקיים, תוך חיזוק ומיצוב מאפייני השכונות המקומיות, על מרכזיהן המסחריים והציבוריים הפעילים. התחדשות עירונית שלא על בסיס ציר לוי אשכול ושלמה המלך תהיה מתונה באופן יחסי, מוגבלת לתמ"א 38 - חיזוק ועיבוי (על בסיס קא/ 413), תוך שמירה על מרקמים וערכים בנויים ופתוחים קיימים.



מיסוד ציר חינוך ותרבות על עירוני, בחלקו רעיוני (תימתי) ובחלקו פיזי, הקושר מוסדות חינוך והשכלה עירוניים ועל עירוניים כאוניברסיטת בר אילן, מכללת אונו, מכללת אור יהודה ואחרים, בשיתופי פעולה חינוכיים, אקדמיים, תרבותיים ואחרים.

תעסוקה, שאינה במסגרת אזור מעורב שימושים, תתקיים באזורי התעסוקה הקיימים והמתוכננים בגבולות העיר, אשר מחד יהיו אזורי חייץ העוזרים בהגדרה ובשימור של הזהות העירונית של קרית אונו והערים השכנות במרחב, ומאידך מאפשרים פיתוח נושאי של אזורי תעסוקה מתמחים (למשל בהתאם לסמיכותם למוקדים במרחב - אונ' בר אילן, תל השומר), תוך שיתוף פעולה ותיאום בין הרשויות במרחב.



אמצעי תחבורה מגוונים, בדגש על תחבורה ציבורית לסוגיה, יבטיחו קישוריות מירבית בין מוקדי ביקוש במרחב, בהם מתחמי המסחר והתעסוקה, ובינם לבין מרכז המטרופולין. מערכת משלימה של תנועות שאינן ממונעות תפותח כדי לאפשר את קיומן של שכונות המגורים המשמרות את אופיין הנוכחי, תוך שמירה מחד גיסא על ליבת ישוב מקומית, ומאידך גיסא על מעטפת עירונית אינטנסיבית ומקושרת למרחב ואל ליבת הישוב.

קרית אונו תקיים שיתופי פעולה נושאים עם ערים שכנות וישובים סמוכים במגוון נושאים: תמהיל אזורי התעסוקה, מוסדות חינוך מתמחים, תחבורה ציבורית ופרטית, תחבורה פעילה ורציפות שלד ירוק, שירותי תרבות, צריכה ואחרים.

3. מטרות, יעדים וכלים

פריסת החזון למטרות וליעדים, והאמצעים להשגתם, מוצגת להלן.



1. מטרה - אטרקטיביות למיגוון אוכלוסיות.

1.1 יעדים

- היצע דיור איכותי ומגוון לתושבי העיר בהווה ובעתיד, כולל אוכלוסיה צעירה, סטודנטים וותיקים.
- טיפוח ופיתוח מסגרות חינוך והשכלה משלימות וייחודיות תוך ניצול תשתיות קיימות ומתוכננות בעיר ובמרחב.
- תוספת מיגוון יח' דיור כולל דיור בר השגה ומעונות סטודנטים במסגרת התחדשות עירונית ופרוייקטים עתידיים.
- טיפוח ופיתוח מסגרות חינוך והשכלה משלימות וייחודיות תוך ניצול תשתיות קיימות ומתוכננות בעיר ובמרחב.





2. מטרה - פיתוח וטיפול המרחב הציבורי

2.1 יעדים

- הנגשה של יעדי ביקוש בעיר ובמרחב להולכי רגל ורוכבי אופניים ברשת ירוקה בטוחה ונוחה.
- קידום תרבות הליכה רכיבה וצמצום השימוש ברכב פרטי.
- שימור וטיפול ערכים קיימים ורצויים בסביבות המגורים הותיקות ושאלתם לסביבות מגורים חדשות.
- גישור בין ישן לחדש ושימור הד.נ.א העירוני במרחב הציבורי
- משיכת גורמי פיתוח כלכליים.
- טיפוח ומיתוג מוקדים מסחריים קיימים ומתוכננים
- איזון התקציב.

2.2 אמצעים

- שימור פיתוח והשלמה של רצפים ירוקים ומוצלים במרחב העיר, וקישורם לאזורי המגורים ולמוקדי ביקוש.
- טיפוח מוקדי המסחר השכונתיים כחלק ממרחב ציבורי שכונתי איכותי.
- טיפוח במרחבי תפר - ממשקים חסרים בין אזורים בעיר ובינה לבין רשויות סמוכות.
- שיקום ופיתוח ערוצי הנחלים.
- קביעת הנחיות מרחביות.
- מוקדי השכלה, הכשרה מקצועית אחרים (דוגמת ביה"ח) לאזורי תעסוקה.
- פיתוח מוקדים מסחריים סביב תחנות רק"ל.
- מיתוג מוקד מסחרי קיים במרכז העיר (ל.אשכול/ש.המלך)



4. מטרה - מורשת הסטורית, נופית ותרבותית.

4.1 יעדים

- טיפוח אתרי ומתחמי מורשת במרחב העיר.
- מתן ביטוי לרוח המקום והמורשת בעיצוב המרחב הציבורי.

4.2 אמצעים

- גיבוש כלים סטטוטוריים לתיעוד ושימור מרקמים וקהילות.
- עיגון הוראות למניעת הריסה וטשטוש ערכים.
- פיתוח מסלולים ואתרי סיור נושאים.



5. מטרה - טיפוח הקהילה ושיתוף הציבור

5.1 יעדים

- שיתוף הציבור במדיניות תכנון והגדרת מטרות.
- טיפוח ועידוד היוזמה במסגרת קהילתית ושכונתית

5.2 אמצעים

- הקמת מנגנוני שיתוף (נציגויות, פלטפורמות שיתוף אינטרנטי).
- שילוב מתקני ציבור לארועים קהילתיים בשצ"פים.
- הנגשה ושקיפות של תהליכי תכנון.
- מנהלת עירונית לסיוע ועידוד יוזמות קהילתיות/שכונתיות



6. מטרה - פיתוח ושיפור מערך התנועה בעיר, יצירת מערך מוסה תח"צ ותחבורה פעילה.

6.1 יעדים

- פיתוח תשתית לתחבורה ציבורית לא מזהמת
- פיתוח ממשקים בין תנועות.
- שיפור חידוש המרחב הציבורי ובתוך זה שלד מערכות הדרך.
- שיתוף פעולה ותיאום איזורי ובין עירוני.

6.2 אמצעים

- תיאום ושיתוף פעולה בתכנון פיתוח ובקרת תנועה עם הרשויות במרחב.
- תכנית אב לתחבורה כולל הסדרה והשלמה של צירי תנועה חסרים (בעיקר מזרח-מערב), ומיתון תנועה באחרים.
- הטית רחובות להולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ.
- התאמת חתכי הרחוב תוך שימוש אינטנסיבי בנטיעות, לרווחת והעדפת הולכי רגל, רוכבי אופניים ותח"צ.
- שיפור ופיתוח ממשקי תח"צ ותחבורה פעילה.



7. מטרה - שיתופי פעולה כלכליים, חברתיים, חינוכיים, סביבתיים, תחבורתיים ועוד, עם רשויות ומוסדות, במסגרת על עירונית, לצד שימור וטיפול המסגרת הקהילתית העירונית.

7.1 יעדים

- הנגשה הדדית בין העיר לערים שכנות ולמוקדי הביקוש במרחב ובמטרופולין.
- הנגשה של המרחב החקלאי ושל ערכי טבע ונוף.
- איגום שירותים (תחבורה, חינוך וכד') במסגרות על עירוניות.
- תיאום פיתוח איזורי התעסוקה ומוקדי המסחר בשטחי תה"ש.

7.2 אמצעים

- הכשרה משותפת ומתואמת של שבילים וצירים ירוקים.
- קישור המרחב הציבורי העירוני אל ערכי טבע ונוף ממזרח ואל הפארקים המטרופוליניים בדרום ובמערב בשלל אמצעים.
- הסכמי שיתוף וחלוקת רווחים במיזמי פיתוח משותפים.
- קידום פרויקטים קהילתיים במסגרות עירוניות ועל עירוניות



כאמור, קרית-אונו היא עיר ללא עתודות קרקע פנויות לתכנון. העובדה כי שטח העיר כולו מתוכנן במסגרת תכניות תקפות, תכניות חדשות בחלקן הגדול, מציבה בפני העיר אתגרים שאינם קשורים במישרין לעוצמות או לכיווני פיתוח, כי אם בעיקר לאופן המימוש של תכניות אלו לכדי תמונת עתיד רצויה לעיר. בין מטרות תכנית המתאר לפיכך, הצורך לקיים פיתוח המצמצם מחד את ההשלכות השליליות האפשריות, ומאידך ממנף הזדמנויות וערכים רצויים בהתאם לחזון העיר. לפיכך, עקרונות התכנון הפיזי הינם:

- השענות על תשתיות תחבורה אזוריות מגוונות ומתקדמות, בדגש על תחבורה ציבורית הקושרת ביעילות בין מוקדי ביקוש בעיר ובמרחב.
- שימור ליבת ישוב מקומית בצפיפות נמוכה והתחדשות עירונית מתונה ומוגבלת, ויצירת מעטפת עירונית אינטנסיבית הכוללת גם את אזורי התעסוקה הגדולים ומקושרת למרחב הסובב.
- יצירת שדרה עירונית ראשית, פעילה וחיונית, מעורבת שימושים ברח' לוי אשכול, הקושרת את העיר הותיקה לשכונותיה החדשות ולמרחב העירוני שמצפון ומדרום לה.
- יצירת ציר רוחב מרכזי בעיר על בסיס רח' שלמה המלך, המהווה הזדמנות לשיתופי פעולה עם גני תקוה ממזרח.
- ביסוס מרכז על-עירוני ראשי על דרך 461 בדרום, המהווה בסיס לשיתופי פעולה על עירוניים.



4. היבטים סביבתיים בתכנית

להלן נסקרים היבטים סביבתיים בתכנית המתאר, הנוגעים לצמצום השפעות שליליות ממקורות מטרדיים פוטנציאליים. להיבטים נופיים ושימוריים, ולהיבטי טבע עירוני, יש לפנות לנספחים הרלבנטיים.



לתכנית מצורף נספח תשתיות ואיכות סביבה בק"מ 1:7,500, המשקף את הרכיבים אליהם צריכות תכניות מפורטות להתייחס בעת בחינת היבטי איכות סביבה. בכלל אלה: השפעות ממערכות התחבורה – כבישים, רק"ל ומרת"ח, אזורי תעסוקה 2 (ר' להלן), אזורים החשודים בזיהום קרקע, קו הדלק, תחמ"שות וקווי מתח עליון ועל-עליון, תחנות שאיבה לביוב ומתקנים הנדסיים, עורקי ניקוז, מגבלות תעופה, קידוחי מים, ושימושים עירוניים בעלי פוטנציאל מטרדי. פרק ג' במסמך זה מפרט את המקורות לסימונים שבנספח, ומפנה להוראות החלות עליהם.



בהוראות התכנית שולבו סעיפים המחייבים את התכניות המפורטות שניתן לאשר מכוח תכנית המתאר. בין אלה נכללות הגדרת תכניות בעלות השפעה סביבתית, הנדרשת להגשת נספח סביבתי, הגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית, והוראות בתחומים הבאים: צמצום מטרדים לשימושים רגישים (באזורים מעורבי שימושים ובסמיכות לשימושים בעלי פוטנציאל מטרדי), זיהום אוויר וריחות, צמצום מטרדי רעש, שימור מים, מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים, חומרים מסוכנים, קרינה אלקטרומגנטית, פסולת ומיחזור, בניה בת קיימא וייעול אנרגטי. כמו כן, בהוראות למתחמי התכנון הרלבנטיים שולבו הוראות לעניין איכות סביבה הרלבנטיות למתחם הספציפי. לפירוט ההוראות המומלצות ר' להלן. לא כולן נכללו בסופו של דבר בהוראות התכנית המחייבות.

בדיוני הועדה המחוזית ובהחלטה בהתנגדויות הוחלט לכלול גם שימושי מגורים באזורי התעסוקה והמסחר במתחמים 5A ו-6. אמנם על פי ס' 4.1.5 ס"ק א' (2) בהוראות נדרשת הכנת מסמך מדיניות לאזורים אלה, בין היתר לצורך בחינה כוללת של השילוב בין תעסוקה למגורים, אך לפי הוראה 4.1.2 ס"ק ה' ניתן לאשר תכניות מפורטות נוקדותיות למגורים אף ללא הכנת מסמך מדיניות למתחם. פעולה כזו עלולה לגרום לחשיפת שימושי המגורים למטרדים משימושי תעסוקה מאושרים בקרבתם מחד גיסא, ומאידך גיסא – להגביל שימושי





תעסוקה עתידיים בלא שבוצע תכנון כולל למתחם, ועל מוסד התכנון לתת את דעתו לכך בדונו בתכנית כאמור.

הגדרות

רשות סביבתית מוסמכת - המשרד להגנת הסביבה או כל גוף שהוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה לבחינה ולאישור של תכניות ו/או היתרים ו/או שימושים בתחום הסביבתי הרלבנטי.



שימושים רגישים - שימושים בעלי פגיעות גבוהה ממטרדים סביבתיים, ובכללם מגורי קבע, מוסדות חינוך עד גיל 18 (מעונות, גני ילדים, בתי ספר יסודיים ותיכונים), מוסדות המשמשים לשהייה ממושכת, כגון בתי אבות, בתי חולים ובתי החלמה וכיוצא באלה.

הוראות להכנת תכניות מפורטות

1. תכניות מפורטות יתואמו עם הרשות הסביבתית המוסמכת ויקיימו את ההוראות נספח איכות הסביבה.

2. ניתן לקבוע בתכנית המפורטת הוראות ותנאים שיגבילו שימושים ראשיים ו/או יאסרו שימושים משניים או נלווים, כולם או חלקם, בחלקים מהתכנית או בשטח כולו, על פי קריטריונים של התאמה בין שימושים, איכות הסביבה ושימור משאבי מים.



3. תכנית בעלת השפעה סביבתית - כל תכנית מפורטת אשר על פי חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת הינה בעלת פוטנציאל להשפעה מהותית על הסביבה, או הנתונה להשפעה פוטנציאלית כזו מסביבתה, וכן כל תכנית הנמנית עם אחת או יותר מאלה:

א. תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף.

ב. תכנית הקובעת שימושים רגישים לרעש בסמוך לזכות הדרך של דרך פרברית מהירה, דרך עורקית עירונית או דרך שהיא חלק ממחלף, או בטווח של 50 מ' מקווי מתע"ן.

ג. תכנית למרכז תחבורה, לחניון ציבורי או לחניון "חנה וסע", ותכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לשימושים אלה.



ד. תכנית הקובעת עירוב שימושים רגישים עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, מלונאות, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור שפעילותם עלולה לגרום למטרד רעש או אחר.

ה. תכנית לשימושי תעסוקה הסמוכים לשימושים רגישים, או תכנית לשימושים רגישים הסמוכים לשימושי תעסוקה קיימים או מתוכננים.

ו. תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים.

ז. תכנית המאפשרת שימוש בחומרים מסוכנים בתחומה, ותכנית שהמרחק בין גבולה לבין גבול של ייעוד, אשר מאפשר בתחומה שימוש בחומרים מסוכנים, אינו עולה על 50 מ'.

ח. תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה.

ט. תכנית המאפשרת בינוי של 10 קומות ומעלה, לעניין מיקרו-אקלים (הצללה ורוחות).

י. תכנית הכוללת בתוכה קרקעות ו/או מי תהום מזוהמים או החשודים כמזוהמים על פי חוות דעת של רשות סביבתית מוסמכת ו/או של רשות המים, או קרקעות המסומנות כמזוהמות או חשודות כמזוהמות





עפ"י תשריט המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות וגזי קרקע והנחיות המשרד להגנת הסביבה בנדון, או שטח לבדיקת זיהום קרקע כמסומן בנספח איכות הסביבה ומגבלות בניה לתכנית זו.

יא. תכנית לתחנת מעבר או למתקן טיפול בפסולת, ותכנית המאפשרת שימושים רגישים בסמוך לתחנה או למתקן כאמור.

יב. תכנית לשימושים רגישים לריח ו/או לשימושי מזון בטווח של 50 מ' מגבול מגרש של תחנת שאיבה/סניקה לביוב.



יג. תכנית המאפשרת שהיית בני אדם בטווח של עד 120 מ' מקו מתח על-עליון, או עד 70 מ' מקו מתח עליון עילי או מתחמ"ש, או עד 20 מ' מקו מתח עליון תת קרקעי.

4. תכנית בעלת השפעה סביבתית תידרש להגשת נספח סביבתי. הנספח הסביבתי יערך על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת, ותחומי ההתייחסות שלו יותאמו לנושא התכנית, למיקומה, להשפעות הצפויות עליה מסביבתה ולהשפעות הפוטנציאליות של התכנית על סביבתה. הנספח יכלול, ככל שיידרש על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, המלצות בנוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים ממימוש התכנית או מביצוע העבודות למימושה.

5. אישור הנספח הסביבתי על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת יידרש כתנאי להפקדת התכנית, לאישורה או לקבלת היתר בניה על פיה לפי העניין.



6. מסקנות הנספח הסביבתי יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטת ו/או בהיתר הבניה על פי העניין. בכלל זאת יכול שייכללו בהוראות התכנית התניות הנוגעות לטיפול במטרדים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים. כל החלטה שלא לאמץ המלצה מהמלצות הנספח הסביבתי תלווה בהנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקולי דיוני מוסד התכנון הדן בתכנית.

7. דרישות סביבתיות קונקרטיות, וכן הוראות בדבר נספחים סביבתיים נושאים, דוגמת חוות דעת אקוסטית וסקר שימושי קרקע היסטורי, מובאות בהמשך. נספחים כאמור יכול שיהיו משולבים בנספח סביבתי כולל.

8. הוראות סעיף זה לא יחולו על תכנית שנקבע כי היא מחוייבת בתסקיר השפעה על הסביבה.

הגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית



1. בנוסף על מגבלות השימושים המותרים בהוראות התכנית ובתשריט ייעודי הקרקע, יחולו המגבלות הבאות בכל מקום בו מתירות הוראות התכנית שימושי תעסוקה:

א. באזורים המסומנים בתשריט בייעוד מסחר ותעסוקה; מסחר ותעשייה; מסחר ומבנים ומוסדות ציבור; מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור; תעשייה ומשרדים. בכל יתר תחום התכנית, ככל שמותרים שימושי תעסוקה בהוראותיה, יותרו שימושי תעסוקה 1 בלבד.

ב. באזור לתעסוקה 1 יותרו רק שימושים שאינם גורמים להיווצרות ולפליטה של מזהמים מחוץ לגבולות המגרש, וכן כל עסק, אשר לפי צו רישוי עסקים (עסקים טעוני רישוי) מטרות הרישוי 3 ('הבטחת איכות נאותה של הסביבה ומניעת מטרדים סביבתיים') ו-4 ('מניעת סכנות של מחלות בעלי חיים ומניעת זיהום מקורות מים בחומרי הדברה, בדשנים או בתרופות') אינן נכללות בין מטרות הרישוי העיקריות שלו, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שלהלן.





ג. באזור לתעסוקה 2 יותרו שימושים אשר ניתן, באמצעות אמצעים טכנולוגיים, תפעוליים ואחרים, מוכרים ושימיים, למנוע או למזער פליטות והשפעות שלהם על הסביבה, כך שהשפעתם לא תורגש מחוץ לגבולות האזור, הכל בכפוף לטבלת המגבלות שלהלן.

ד. בתחום התכנית ייאסרו שימושים אשר לא ניתן, גם באמצעים טכנולוגיים, כי יעמדו בדרישות לשמירת איכות סביבה נאותה, וכאלה העלולים להוות סיכון משמעותי לזיהום מי תהום ונחלים.

ה. למען הסר ספק, בחלק מן הפרמטרים הסביבתיים קובעת טבלת ההגבלות איסור השפעה מחוץ לגבולות מצומצמים יותר מהאמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל ('עסק' ולא 'מגרש', 'מגרש' ולא 'אזור תעסוקה'). במקרים אלה, כאמור, מתחייבת כפיפות לטבלת ההגבלות.



2. לא יאשר מוסד תכנון חריגה ממגבלות אלו אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:
 - א. הוגש מסמך סביבתי המתאר את החריגה המוצעת ואת השלכותיה על השימושים הקיימים והמאושרים הסובבים אותה, ואושר על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
 - ב. התקבלה חוות דעת של הרשות הסביבתית המוסמכת לעניין החריגה ובאשר לאמצעים לצמצום השפעתה, ככל שנדרשים כאלה.
 - ג. הותנו התניות בתכנית או בהיתר לפי העניין בהתאם לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.
3. פירוט של ההגבלות לפליטת מזהמים לסוגיהם או לשימושים בחומרים מסויימים לפי סיווגי התעסוקה המפורטים לעיל מוצג בטבלה שלהלן.





פרמטר סביבתי	הגבלות סביבתיות לעסק	
	תעסוקה 1	תעסוקה 2
יצירה של פסולת מוצקה	מותרת יצירת פסולת משרדית ובכלל זה נייר וקרטון, וכן פסולת ביתית בלבד.	מותרת יצירת כל פסולת מוצקה, למעט פסולת אורגנית פריקה ביולוגית, שאינה פסולת ביתית.
יצירה ואצירה של פסולת רעילה	אסורה.	יצירה ואצירה של פסולת רעילה מותרת רק בהגבלות כמות ואצירה לפי אפיון הפסולת. אסורה פסולת רעילה של חומרים נדיפים.
שימוש ואיכסון חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים	מותרים מסוגים ובכמויות שאינם מחייבים היתר רעלים.	מותרים כל עוד שמרחקי ההפרדה כהגדרתם בחוזר המנכ"ל – מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים (מרץ 2014), או מסמך מעודכן לעניין זה, אינם חורגים מתחום <u>המגרש</u> .
שפכים	שפכים סניטריים ושפכים המותרים להזרמה למערכת הביוב העירונית, בהתאם לתקנות, ללא טיפול מוקדם למעט מפרידי שמנים.	שפכים תעשייתיים הדורשים מתקני קדם לטיפול בשפכים לעמידה בתקן המאפשר הזרמה למערכת הביוב העירונית, ובתנאי שאלה יהיו בתחום המגרש.
רעש ורעידות	איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ <u>למבנה</u> , למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.	איסור יצירת רעש הנשמע מחוץ <u>למגרש</u> , למעט רעש מערכות אוורור ומיזוג.
ריחות	אסורה פליטת ריחות שתורגש מחוץ לגבולות <u>העסק</u> .	אסורה פליטת ריחות רעים שתורגש מחוץ לגבולות <u>המתחם</u> .
זיהום אוויר	אסורה פליטת מזהמים, כך שריכוזם יעלה על על ריכוזי הרקע בגבולות <u>העסק</u> .	מותרים עסקים אשר אינם טעוני היתר לפי התוספת השלישית לחוק אוויר נקי.

4. כניסת מפעל / עסק חדש או פעילות חדשה של עסק קיים לאזור תעסוקה:

א. כניסת מפעל / עסק חדש או פעילות חדשה של עסק קיים לאזור תעסוקה תתבסס על בחינה ראשונית של כל מפעל על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת, וקביעת מסלול אישור מתוך שלושת המסלולים המפורטים להלן, לפי מידת העמידה של המפעל בתנאים ובמגבלות כפי שהוגדרו בטבלה לעיל, בתאם לסיווג המפעל.

ב. מפעל / עסק חדש, וכן מפעל / עסק קיים המבקש להוסיף פעילות חדשה, יידרשו להגשת "ד"ח איפיון עסק", אשר יציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור, המוצרים, הפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל/העסק והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

ג. מסלולי האישור:

על בסיס ד"ח איפיון העסק, יקבע לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי – "עסק מותר" או "עסק על תנאי" או "עסק בלתי מתאים", כמפורט להלן:

- "עסקים מותרים" – עסקים שקיבלו המלצה לאישור פעילות באזור התעסוקה על בסיס ד"ח האיפיון בלבד, ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.





- "עסקים על תנאי" – עסקים שקיבלו המלצה לאישור פעילות באזור התעסוקה, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספח/ים סביבתי/ים בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת בשל חשש לפוטנציאל לגרימת מטרדים.
- עסקים על תנאי יקבלו אישור להגיש בקשה להיתר בניה רק לאחר שתאשר הרשות הסביבתית המוסמכת את הנספח הסביבתי שנדרשו להגיש, ואת מיקומו של העסק במתחם בעל הסיווג המתאים.
- עסק אשר על בסיס הנספח הסביבתי תקבע הרשות הסביבתית המוסמכת כי הוא עלול לחרוג מהדרישות הסביבתיות הנדרשות עפ"י הוראות התכנית או המדיניות הסביבתית העירונית, ו/או לגרום למפגעים או לסיכונים סביבתיים, יידרש בהוספת אמצעים ומתקנים למניעת זיהום כתנאי מוקדם לקבלת אישור להגשת היתר בניה.
- "עסקים בלתי מתאימים" – עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.



צמצום מטרדים לשימושים רגישים

1. לתכניות מהסוגים הבאים יצורף מסמך סביבתי בהתאם לדרישת הרשות הסביבתית המוסמכת, אשר יבחן את השפעות השימושים הקיימים, המתוכננים והמאושרים בתחומה ובסביבתה ביחס לשימושים הרגישים המוצעים בתחומה, ויציע תכנון פיזי והוראות למיזעור השפעות שליליות משימושים אלה. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. אישור התכנית יותנה בהטמעת ההמלצות בתכנית ו/או בקביעת התניות הנוגעות לפינוי שימושים מטרדיים בטרם מתן היתר איכלוס לשימושים רגישים:
- א. תכנית הכוללת עירוב שימושים רגישים עם שימושים בעלי פוטנציאל מטרדי, כגון תעסוקה, מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור שפעילותם עלולה לגרום למטרד רעש או אחר.
- ב. תכנית לשימושי תעסוקה הסמוכים לשימושים רגישים, או תכנית לשימושים רגישים הסמוכים לשימושי תעסוקה קיימים או מתוכננים.



איכות אוויר וריחות

1. כללי: תכניות מפורטות המאפשרות שימושים הפולטים מזהמים יכללו הוראות בדבר טיפול במזהמים ופינויים.
2. שימוש בדלקים: ככל שתחובר העיר בעתיד למערכת ההולכה לגז טבעי, יאסר בתחום התכנית השימוש במזוט ובסולר לייצור אנרגיה. ייצור אנרגיה יותר במערכות המזונות בחשמל, בגז טבעי, בגפ"מ ובאנרגיות מתחדשות בלבד, למעט שימוש בגנרטורים בשעת חרום.



3. אוורור:

- א. אספקת אוויר צח בכל מבנה תהיה ממקור מרוחק ככל האפשר ממקורות זיהום אוויר מקומיים.
- ב. תכניות מפורטות המתירות שימוש בתת הקרקע יקבעו הוראות בדבר הגשת תכנית אוורור וניקת אוויר צח, לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. מיקום מוצאי מערכות האוורור של שימושים תת קרקעיים, לרבות חניונים, יבטיח פליטה באופן שאינו יוצר מטרדים לשימושים במבנה ובסביבתו, בשטח שאין בו פעילות ציבורית או שהיית בני אדם דרך קבע,





או שתוגבה מעל גובה 3 מ' מפני המדרכה או הפיתוח, ועיצובם יהיה באופן המשתלב עם עיצוב המרחב הפרטי והציבורי לפי העניין, ואינו מצמצם את מידת השימוש האפשרית במרחב הציבורי.
ד. ארובות מנדפים וגנרטורים יגיעו אל מעל לחלקו הגבוה ביותר של המבנה, בתיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.



4. שימושים חקלאיים: תכניות המצויות בקירבה לשימושים חקלאיים קיימים יעמדו בהנחיות המשרד לחקלאות ולפיתוח הכפר לגבי מרחק מינימלי משימושים אלו.

5. עבודות פיתוח ובניה: תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר מיזעור מטרדי אבק וזיהום אוויר כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

6. תחנות שאיבה לביוב: בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנות שאיבה לביוב לא יותרו שימושים רגישים לריח.

7. מערכות תחבורה: לכל תכנית הכוללת דרך ארצית או מחלף ולכל תכנית לשימושים רגישים לזיהום אוויר הגובלת בזכות הדרך של דרך ארצית ראשית או מחלף תצורף חוות דעת סביבתית לעניין איכות אוויר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת

רעש



1. כללי: במידת הצורך ולפי העניין, תכניות מפורטות יכללו הוראות בדבר:
 - א. שמירה על מרחקים נדרשים בין שימושים היוצרים מטרדי רעש לבין שימושים רגישים, בהתייחס לשעות הפעילות.
 - ב. נקיטת אמצעים למיגון אקוסטי במקור וביעד בהתאם לבדיקה אקוסטית שתביא בחשבון את מיקום המקורות והשימושים הרגישים.
 - ג. צמצום מטרדי רעש כתוצאה מעבודות פיתוח ובינוי בתחומן.

2. מערכות תחבורה:

- א. לכל תכנית הכוללת דרך ארצית, דרך אזורית, דרך עורקית עירונית, מחלף או מסילת ברזל, ולכל תכנית לשימושים רגישים לרעש הגובלת או מצויה בסמיכות מיידית לשימושים אלה או שהמרחק בין גבולה לזכות הדרך של דרך ארצית או מחלף או מסילת ברזל קיימים או מאושרים אלו קטן מ-300 מ', תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ב. מסקנות חוות הדעת האקוסטית יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מהכנת חוות דעת אקוסטית בליווי הנמקה מתאימה שתפורסם כחלק מפרוטוקול דיוני מוסד התכנון הדין בתכנית.
- ד. תכנון אקוסטי בתכניות לדרכים ובתכניות המצויות בסביבת דרכים יתבצע על פי מדיניות המשרד להגנת הסביבה בדבר מתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים.



3. אולמות ארועים ומקומות בילוי: לכל תכנית מפורטת המתירה שימושים של אולמות אירועים ומקומות בילוי בסמיכות למגורים, תצורף חוות דעת אקוסטית לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחסת





לטיפול אקוסטי במעטפת המבנים למניעת רעש. מסקנות חוות הדעת יוטמעו בהוראות התכנית ובתשריטה, בהתאם להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

4. רעש משימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה ושימושים מעורבים:

א. בכל תכנית מפורטת הכוללת שימושים מעורבים, יבחנו היבטים למניעת מטרדי רעש בין השימושים השונים, בהתייחס, בין היתר, לשעות הפעילות.

ב. תכניות מפורטות המאפשרות שימושי מסחר, תעסוקה, מלאכה ותעשייה יכללו נספח אקוסטי לעניין רעש פוטנציאלי משימושים אלה, אשר תתייחס למערכות מכאניות, לאיזורי פריקה וטעינה, למערכות כריזה, לתחבורה וכי"ב. הנספח יתייחס לקולטים רגישים מתוכננים ויכלול המלצות להפחתת מפלס הרעש שישולבו בתכנית.

5. רעש בשכונות מגורים ובמבני ציבור:

א. תכניות מפורטות לאזורי מגורים ולמבני ציבור יכללו הוראה המחייבת התקנת מיגון אקוסטי למניעת רעש ורעידות ממזגנים וממערכות מכניות המשתלב בחזות הבניין, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.

ב. בכלל מבני המגורים ובמבני הציבור ידרש מיגון אקוסטי דירתי ברמה מינימלית של $dB A_{20}$ לפחות, כהגנה מפני רעש שכונתי.



שימור מים

1. תכניות באזורי פיתוח חדשים ובאזורים בהם מתבצע שדרוג תשתיות יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית נפרדת להשקיה בקולחין במרחב הציבורי, בכפוף להנחיות משרד הבריאות להנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה, ולמתן היתרים להשקיה בקולחין.

2. תכניות למבני ציבור, מסחר ותעסוקה יכללו הוראות בדבר הקמת תשתית ויישום בפועל לשימוש רב ככל האפשר במים ממוחזרים, כגון של שימוש במי עיבוי מזגנים להשקיה ולהדחת אסלות, בכפוף להנחיות משרד הבריאות.

מניעת זיהום נחלים, מים וקרקע וטיפול בזיהום קיים

1. תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה על אחד או יותר מן השטחים הבאים, יהיה הכנה ואישור של סקר מפורט של שימושי קרקע היסטוריים, על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת ורשות המים:
א. שטח המסומן בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה של תכנית זו כשטח לבדיקת זיהום קרקע
ב. שטח המסומן בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה, או במסמך מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת המעדכן סימון זה, בסימון "גזי קרקע – צורך בבדיקה"
ג. שטח החשוד בזיהום קרקע על פי מסמך לעניין זה מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת

2. תנאי להפקדת תכנית מפורטת החלה בשטח המסומן בסימון "גזי קרקע – צורך בהתייעצות" בתשריט התשתיות ואיכות הסביבה, או במסמך מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת המעדכן סימון זה, יהיה קבלת הנחיות מהרשות הסביבתית המוסמכת ומרשות המים בדבר צורך בסקר מפורט של שימושי קרקע היסטוריים ו/או בסקר גזי קרקע / מים.





3. א. הסקרים האמורים בס"ק 1 ו-2) לעיל יאושרו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת ועל ידי רשות המים, ובהתאם לממצאיהם יבוצעו הכנת תכנית לסקר קרקע ו/או סקר גזי קרקע / מים, ביצוע הסקרים וניתוח ממצאיהם, טיפול בזיהום ככל שימצא כזה, ניטור, מיגון והגבלות שימושים, ככל שיידרשו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת ועל ידי רשות המים.
- ב. כלל ממצאי הסקרים יסופקו גם כשכבות מידע לקליטה ב-GIS, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה, שיאפשרו הכנת תמונת מצב עדכנית כלל עירונית.
- ג. הדרישות בס"ק 2) יכול שיהיו תנאים להפקדת התכנית או לאישורה או הוראות בתכנית, ובכללן הוראות למתן היתרים, על פי העניין.
- ד. בסמכות הרשות הסביבתית המוסמכת לפטור תכנית מפורטת מדרישות לביצוע סקרים כאמור בס"ק 1 ו-2 לעיל.



4. טווח של 5 מ' מכל כיוון של קו הדלק (לא מסומן בנספח) מוגדר כרצועת קו הדלק. ברצועה זו ייאסר כל שימוש למעט הקווים עצמם, מתקני קו עבורם, דרך לצורכי שרות לקווים ושטחים פתוחים למיניהם. בשטח רצועת קווי דלק חל איסור נטיעת עצים וגינון, ותותר שתילת דשא והנחת מצעים בלבד.

5. תנאי לביצוע עבודות בתוואי קו הדלק המסומן בנספח התשתיות ואיכות הסביבה, ובכללן פעולות לחידוש הצנרת או להסטתה, יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע בתוואי הקווים הקיימים ו/או בשטח המתקן הקיים וטיפול בזיהומי קרקע אם יתגלו כאלה, על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. תכנית לצנרת חליפית / הסטת צנרת, תכלול גם את שטח הצנרת היוצאים משימוש.



6. תנאי להיתר בניה בתחום תחנות תדלוק קיימות יהיה אישור הרשות הסביבתית המוסמכת הקובע כי לא קיים זיהום קרקע הנובע מפעילות התחנה בעבר או בהווה. ככל שקיים זיהום כאמור ייקבע אופן הטיפול בו כתנאי להיתר.

7. תכניות מפורטות באזורי תעשייה, תעסוקה ומתקני תשתית, המאפשרות שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע, יידרשו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

8. תכניות מפורטות יכללו הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר בקיום או בהתקנה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת אותו, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב.



9. לכל שימוש בעל פוטנציאל זיהום מי נגר יתוכננו פתרונות גיבוי למקרי תקלה במערכת השפכים אשר ימנעו הזרמה אשר תגיע למערכת הניקוז.

10. תכניות מפורטות המפנות נגר עילי למערכת ניקוז תת קרקעית יכללו הוראה המתנה מתן היתר בקיומו או בהתקנתו של מסנן פסולת במערכת הניקוז המשרתת אותו, למניעת זרימת הפסולת עם מי הנגר לנחלים.

11. תכניות המתירות הקמת תחנות דלק יידרשו לביצוע של סקר הידרולוגי סביבתי בהתאם להנחיות רשות המים והמשרד להגנת הסביבה.

12. הוראות בדבר החדרת מי נגר ייקבעו לפי הנחיות רשות המים.





13. הוראות תכנית מפורטת החלה באזורי מגן סביב קידוחי מי שתיה יהיו בהתאם לתקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), והתכנית תידרש לחוות דעת משרד הבריאות.

14. תכנית החלה במרחב נחל (אפיק הנחל, רצועת המגן ורצועת ההשפעה) ראשי או משני כהגדרתו בתמ"א 1 לא תאפשר שימושים העלולים לגרום לזיהום מי נגר. תכנית כאמור תועבר לקבלת חו"ד רשות הניקוז, וכן תקבע בהוראותיה כי תנאי להיתר בניה בתחום מרחב הנחל יהיה קבלת חו"ד רשות הניקוז.



חומרים מסוכנים

1. שימושי קרקע בתחום התכנית יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים.

2. לא תאושר תכנית מפורטת הכוללת בתחומה רצפטור ציבורי, כהגדרתו בהנחיות המשרד להגנת הסביבה, החופף תחום מרחקי הפרדה של מקור סיכון קיים או מתוכנן, אלא אם הובטחו ההתניות והפתרונות התכנוניים, ההנדסיים והתפעוליים שיבטיחו עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה למניעת סיכון ממקור סיכון.



3. חל איסור על הקמת מפעל/מתקן העוסק בחומרים מסוכנים, אשר על פי המדיניות העדכנית של המשרד להגנת הסביבה עלול לסכן בריאות, חיים או רכוש מחוץ לגדר המפעל/מתקן, פרט למפעלים הקיימים בעת אישור תכנית זו, ככל שיש כאלה.

4. בתכנית מפורטת המאפשרת שימושים הכרוכים בחומרים מסוכנים או בפסולת מסוכנת יש לכלול הוראות בדבר שטחים ייעודיים לאכסוןם ובדבר פינוי פסולת מסוכנת.

5. תכניות בשטחים בהם קיימים מבנים עם רכיבי אסבסט צמנט או אסבסט פריך או מפגעי אסבסט קיימים יכללו הוראות לגבי פינוי האסבסט.

6. תכניות הכוללות מבנים המיועדים לשהיית בני אדם הנמצאים בטווח של 100 מ' משטחי חקלאות, יכללו התייחסות להגנה מפני ריסוס בשטחים החקלאיים, על פי הנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת.



7. ככל שתחובר העיר למערכת הגז הטבעי, תכניות הכוללות שטחים בהם עוברת רשת החלוקה של הגז הטבעי, אשר יוגשו למוסדות התכנון לאחר הקמת הרשת בתחומן, יצמצמו למינימום ההכרחי את מגבלות הבניה, שהוטלו מכוח תכנית העבודה למערכת החלוקה, לשם ניצול מיטבי של משאב הקרקע.

קרינה אלקטרומגנטית

1. תכניות מפורטות יודאו כי המרחק בין מקורות קרינה אלקטרומגנטית לבין אזורים שנועדו לשהיית בני אדם ימנע אפשרות לחשיפה לקרינה העולה על הספים המותרים על פי הנחיות הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, בהתאם לשימושים השונים.

2. לתכניות הכוללות מתקני חשמל שאינם ביתיים וקווי חשמל חדשים ובתכניות לשימושים בקרבתם יוגש מסמך אומדן קרינה והערכת סיכונים על פי נתוני המתקנים לאישור המשרד להגנת הסביבה, והתכנון יותאם





אליו. לחילופין, ניתן להשתמש בהנחיות שניתנו בהיתרי סוג למתקני החשמל על ידי הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, ככל שיש כאלה לסוג המתקן המדובר.

3. תכניות מפורטות המציעות מבנים לאיכלוס אדם בטווח של עד 70 מ' מציר קו מתח עליון עילי או מתחמ"ש ו-120 מ' מציר קו מתח על יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע לפי 60% מהזרם המירבי המתוכנן בקו. תכניות כאמור יסמנו בתשריטתן קווים שווי ערך של 2 מיליגאוס ו-4 מיליגאוס בשני גבהים – 1 מ' מעל הקרקע, וגובה בו מתקבל ערך שדה מקסימלי.



4. א. תכנית מפורטת תכלול התייחסות למיקום חדרי השנאה, בהעדפה למיקומם במתקנים תת קרקעיים, שלא בצמוד לשימושים הכרוכים בשהיית אדם בסמיכות אליהם.
ב. לא תותר הקמת חדרי השנאה בתחום מבנים המשמשים למסדות חינוך ובתחום גני משחקים לילדים.
ג. לא יותרו תחנות השנאה על עמודים אלא כתחנות זמניות לצרכי בינוי והקמה לתקופה שתקצב על ידי מהנדס הועדה המקומית ועל פי אישורו ואישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

פסולת ומיחזור

1. הפרדת פסולת:

א. תכניות מפורטות יכללו הוראות שיוודאו תשתית מאפשרת להפרדת פסולת במקור בכל השימושים שבתחומן, ובכלל זה התייחסות למצנחי אשפה, לחדרי אשפה מוגדלים, למתקני אצירה מספקים, ולנגישות לרכבי האיסוף.
ב. תכניות מפורטות לשימושי תעשייה ומלאכה יכללו הוראות שיאפשרו תשתית מאפשרת להפרדה בין פסולת ביתית לבין פסולת תעשייתית ופסולת אינרטיית.
ג. תכניות מפורטות יכללו הנחיות להקצאת שטח למרכזי איסוף פסולת למיחזור, ובכלל זה במרחב הפרטי, לנגישות לרכבי האיסוף ולהשתלבות מרכזי האיסוף בעיצוב העירוני, בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל.
ד. תשתיות איסוף הפסולת יוקמו במקומות ייעודיים ומוצנעים בבינוי.
ה. תכניות באזורי מגורים צמודי קרקע יכללו הוראות להקצאת שטח לתחנות איסוף לגזם בהתאם לצורך.



2. מערכת פניאומטית לפינוי פסולת:

א. בעת תכנון מתחמי מגורים חדשים תבוצע בדיקה לבחינת פוטנציאל יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת בעלת כושר להפרדת פסולת בהתאם לחוות דעת מהנדס/ת העיר.
ב. ביצוע דרכים בתחום התכנית יהיה כפוף לאישור מהנדס העיר בדבר אימוץ או דחיית יישום מערכת פניאומטית לפינוי פסולת.
ג. הועדה המקומית רשאית להטיל, לפי שיקול דעתה, על בעלי המגרשים התקנת תשתית תת-קרקעית לפינוי אשפה פניאומטית בתחום המגרש עד לנקודות החיבור למערכת עירונית וכן הקמת מצנחת (שוט) אשפה בבניין, כתנאי להיתר בניה. ככל שתיושם מערכת פניאומטית לפינוי פסולת, ייקבעו בחדר האשפה פתחים המאפשרים הפרדת פסולת בהתאם ליכולות המערכת.

3. פסולת שאינה רעילה - תחנות מעבר ומתקני טיפול:

א. על אף האמור בסעיף 5.2.1 לעניין מגבלות שימושי תעסוקה, בתכנית מפורטת לאזור התעסוקה שבמתחם 6 יוקצה מגרש של 10 דונם למתקן לטיפול בפסולת שאינה מסוכנת, ותתאפשר הקמת תחנת





מעבר לפסולת יבשה ולפסולת בניין. תיבחן אפשרות לביצוע ריסוק גזם לשימוש עירוני ולגריסה והפרדה של פסולת בניה במקום¹.

ב. תכנית מפורטת למתקן או לתחנת מעבר כאמור תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות תמ"א 1 והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידיה. התכנית תכלול הוראות בדבר נקיטת אמצעים לצמצום מטרדים כתוצאה מפעילותה.

4. פסולת בניה

א. תכנית מפורטת לבניה חדשה, ותכנית ל"פניוי-בינוי", עיבוי ו/או חיזוק מבנים, יכללו הוראות לטיפול בפסולת בניה ועודפי עפר, ובכללן דרישה לעמידה בנוהל מטעם הרשות הסביבתית המוסמכת לאכיפת פינוי מוסדר של פסולת בניה, ודרישה כי באתר הבניה יבוצעו אחסון והפרדה של פסולת בניין הניתנת למיחזור או לשימוש חוזר, טרם העברתה לתחנת מעבר או לאתר מיחזור פסולת בניין. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מתחמים לאתרי ההפרדה בפסולת בניה.

ב. תכנית מפורטת המאפשרת תוספת שטח המיועד לבינוי בהיקף של 10,000 מ"ר או יותר למטרות עיקריות, או המאפשרת הריסה הצפויה ליצור מעל ל-1,000 מ"ק פסולת, יכללו הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר בהיקף נפחי או משקלי מוערך של 50% או יותר בהתאם לסוג הפסולת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור חלק מפסולת הבניין מחובת מיחזור. משיקולים תכנוניים, הנדסיים או כלכליים, שיפורסמו לידיעת הציבור, או לחייב שיעור מיחזור גבוה יותר.

ג. תכנית לשכונות מגורים חדשות, בהן קיים תכנון לבינוי של מעל 500 יח"ד, יכללו פתרונות זמניים לתחנות טיפול ומעבר לפסולת בניה והריסה במהלך בינוי השכונה, הוראות למיקומן בהתאם להתקדמות מימוש התכנית והוראות לפינוי. באתרי הטיפול תיבדק אפשרות גריסה של פסולת בנין לצורך שימוש חוזר או מיחזור. תכנית כאמור יידרשו להגיש נספח פסולת בניין ועבודות עפר לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

ד. תכנית כאמור בס"ק ב' ו-ג' לעיל יאפשרו בהוראותיהן הצבת מגרסה ניידת זמנית והקמת עמדה זמנית למיון פסולת, ויקבעו תנאים למניעת מטרדים סביבתיים משימושים זמניים אלה. בתכנית הבינוי יאותרו ויסומנו מיקומי המגרסה והעמדות. התנאים והאיתורים יובאו לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. הרשות הסביבתית המוסמכת רשאית לפטור תכנית מגרסה באתר התכנית משיקולים סביבתיים ואחרים.

בניה בת קיימא וייעול אנרגטי

1. בניה בת קיימא

א. תכנית מפורטת ידרשו עמידה של כלל המבנים בתחומן, בכל השימושים, להוציא בניה צמודת קרקע למגורים, בתקן הישראלי 5281 לבנייה ירוקה, שיהיה תקף לעת הוצאת היתרי בנייה, ברמה של שני כוכבים לפחות.

ב. תכנית מפורטת למבנים שאינם צמודי קרקע, לשימושים עליהם חל תקן ישראלי 5282 לדירוג בניינים לפי צריכת אנרגיה, ידרשו עמידה בתקן בדרגה B לפחות.

ג. תכנית לעיבוי מבנים קיימים תשקולנה שילוב דרישה לתוספת בידוד מעטפת תרמי למבנים.

¹ המלצה זו נדונה בדיון להפקדת התכנית ולא התקבלה כהוראה מחייבת. במקום זאת נקבע כי מתקנים הנדסיים יכללו בין היתר שימוש של מתקנים למיון פסולת, ותשריט התכנית מסמן סימבולים של מתקנים הנדסיים בתחום התכנית (בין היתר גם במתחם 6).





ד. שילוב מרכיבים נוספים של בנייה ירוקה בתנאים להיתרי בניה יהיה בהתאם לנוהל הנחיות עירוני התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה. אגף הנדסה ותשתיות, יהיה אמון על עדכון נוהל זה בהתאם להתקדמות הטכנולוגית והתקינתית בתחום.

ה. תכנית מפורטת תכלול זכויות בניה לקירוי באמצעות תאים פוטו-וולטאיים בשטח שימצה את האפשרויות להתקנת מערכת כאמור מעל כלל שטחי הגגות בתכנית ומעל חניונים פתוחים, שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל ואזורי שהיה ומצללות שבתחומה. תכנית למבנה ציבור תחייב הקמת מתקן להפקת חשמל מאנרגיות מתחדשות.



ו. תכנון החזית החמישית יהיה כגגות ירוקים, תוך מתן דגש על ההיבט החזותי הנצפה ממבנים אחרים. מערכות לניצול אנרגיית השמש ובכללן מערכות פוטו-וולטאיות והמערכות המכניות של המבנים ישולבו בבניין ובחזות האדריכלית, ותיבחן אפשרות לגינון חלק משטחי הגגות ולגגות חיים.

ז. על מנת להבטיח את האפשרות לעמוד בתנאים לעיל בשלב ההיתר, תכניות מפורטות הכוללות נספח בינוי יכללו גם נספח בניה ירוקה, ערוך בידי מלווה בניה ירוקה, שהוכשר על ידי מכון התקנים או מי מטעמו ללוות פרויקט בניה ירוקה לפי המהדורה התקפה של תקן ישראלי 5281. הנספח יתייחס להתאמת התכנון לעקרונות בניה ירוקה הרלוונטיים לשלב תכנוני זה, ובכללם צורת המבנים, העמדתם במגרשים, כיווני פתחים וגודלם, הצללות, גובה מפלס כניסה, בהתייחס לתנאים האקלימיים, משטר הרוחות כיווני קרינת השמש וכי"ב. הנספח יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.



2. נצילות הקרקע בשטחים המפותחים: תכניות מפורטות למתחמים חדשים ולמתחמים מתחדשים ישימו דגש על נצילות גבוהה של השטחים המפותחים, ובכלל זה בחינת השימוש בתת הקרקע לצרכים מתאימים (אולמות תרבות וספורט, שימושים לוגיסטיים – בדגש על מוצרים רגישים לחום, שטחי מסחר), איגום חניונים והקמת חניונים מתחת למרחב הדרך.



3. אמצעים לצמצום השימוש בתנועה ממונעת ולעידוד השימוש בתחבורה ציבורית:

א. בעת דיון בתכניות לשכונות חדשות יבחנו, בין היתר, הנושאים הבאים:

- מידת עירוב השימושים והקירבה המוצעת בין שימושי המגורים לסוגיהם, לבין שימושי חינוך ושירותים, מסחר ותעסוקה, בתכנית ובסביבתה, מתוך מגמה למזער את הצורך בתנועה ממונעת.
- עיצוב המרחב הציבורי בתחום התכנית, בדגש על נגישותו ורציפותו, לרבות תנאים פיזיים ואמצעים ליצירת נוחות אקלימית לעידוד השהיה במרחב הציבורי ותנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים;
- התאמת התכנית לתנועה שאינה ממונעת, ובפרט מידת התמיכה בהתניידות עצמאית של ילדים לפעילויות ולשירותים המשמשים אותם, תוך מתן דגש על מיזעור הצורך בחציית כבישים, רציפות מדרכות ומרחב הליכה בטוח ממקומות המגורים לבתי הספר ולמוסדות הציבור המשמשים ילדים ובני נוער.

ב. בתכנון מתחמים חדשים או מתחדשים יש לבחון נחיצות וחלופות לכל פרויקט הקוטע את רצף המדרכות באזורי מגורים וכן באזורי התעסוקה והמסחר, במיוחד במסלולי ההליכה מתחנות תח"צ ורכבת. בפרט יש להתייחס לאלטרנטיבות לכניסות לחניונים, דוגמת הכללת רמפות הכניסה והיציאה במרחב הדרך ככניסה מן המיסעה בלא קטיעת רציפות המדרכות, ולהעדיף חניונים תת קרקעיים מאוגמים או כניסה ויציאה משותפות לכלל החניונים התת קרקעיים בבלוק בינוי. בצירי נת"צ, מטע"ן ומסחר לא ניתן יהיה לגשת לחניה מכיוון הציר הראשי, אלא מהרחוב האחורי, למעט פתרונות של איגום חניה בחניון ציבורי.





ג. תכניות למתחמים חדשים או מתחדשים יכללו תכנון גם למרחב הציבורי הסמוך לשטחי הבינוי אותם הם מציעות. תכניות מפורטות הכוללות מרחב ציבורי או זיקה לציבור יכללו הוראות בדבר רציפות מדרכות ונוחות הליכה, ובכלל זאת התייחסות מיקרו-אקלימית, דרישה להצללה רציפה ובמידת האפשר אף קירוי בתוואי ההליכה בתחומן, ובמיוחד בין מתחמי מגורים ותעסוקה מרכזיים לבין תחנות תח"צ ורכבת, ובין מתחמי מגורים לבין מרכזים עירוניים. פתרונות הצללה יכול שיהיו בין היתר נטיעה צפופה ככל הניתן של עצים בעלי נוף רוחבי וצפוף, קולונדות, פרגולות רחוב או חיפוי בתאים פוטו-וולטאיים. התכניות יכללו ניתוחי הצללה של אמצעים אלה על פי שעות הפעילות ועונות השנה בהתאם לחתך המשתמשים.



חניונים ציבוריים

תכניות מפורטות הכוללות חניונים, תכלולנה הוראות להקצאת מקומות חנייה ייעודיים ומועדפים לכלי רכב מעוטי פליטות מזהמים בחניונים ולתשתית טעינה לכלי רכב חשמליים.

חשמל

תכניות לבינוי למגורים ולתעסוקה יכללו דרישה להצגת הכנה לתשתית טעינה לכלי רכב חשמליים בכלל מקומות החניה שבתחומן, ובכלל זה הקצאת חדרי השנאה בהיקף מתאים.





הוראות סביבתיות למתחמים

מתחם	הוראות סביבתיות
1 כפר אונו	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471 והקו הסגול), לשטחים החשודים בזיהום קרקע בהם נדרש סקר היסטורי, לשטחים המסומנים כדורשים התייעצות לעניין גזי קרקע, ולאזורי מגן של קידוחי מי השתיה
2 קראון ורימון	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (ציר לוי אשכול והקו התכלת), ולהוראות ביחס לסמיכות לנחלים (נחל אונו)
3 מרכז העיר	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471, מחלף אונו, דרך לוי אשכול והקו התכלת) ולמגבלות קרינה מתחמ"ש פסגת אונו המתוכננת. לתחמ"ש ולקווים המזינים אותה יש לערוך דו"ח אומדן קרינה, שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, ולהטמיע את קווי המגבלות בתכנית מפורטת.
4 שכונת התפר המזרחית	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך לוי אשכול והקו התכלת).
5 פרדס רייספלד, עבר הירדן ושער הקריה	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך יעקב דורי והקו התכלת), לאזורי מגן של קידוחי מי השתיה ולמגבלות שימושי התעסוקה.
6 אזור תעסוקה צומת סביון	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך לוי אשכול, כביש 4611 והקו הסגול), לשטחים המסומנים כדורשים התייעצות לעניין גזי קרקע ולמגבלות שימושי התעסוקה. כל עוד לא הועתק קו המתח, יש להתייחס למגבלות הקרינה הנובעות ממנו. על תכנית מפורטת להקצות מגרשים לתחנת מעבר וטיפול בפסולת. במסגרת התכנון המפורט למרכז התחבורה בצומת סביון, בין אם יישאר במקומו המאושר ובין אם יוצע לו מיקום חדש, יוגש נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. בין היתר יש להקפיד על מעברים נוחים בין אמצעי התחבורה, הן מבחינת מרחקי הליכה קצרים ככל הניתן והן מבחינת נוחות אקלימית בכל תנאי מזג האוויר.
7 פסגת אונו ופארק המדע	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך ארצית מס' 471, מחלף אונו, דרך לוי אשכול והקו התכלת), ולמגבלות שימושי התעסוקה, ולמגבלות קרינה מתחמ"ש מכבית כל עוד שימוש זה מתקיים, מתחמ"ש פסגת אונו המתוכננת ומהקווים המזינים אותן. לתחמ"ש המתוכננת יש לערוך דו"ח אומדן קרינה, שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה, ולהטמיע את קווי המגבלות בתכנית מפורטת.





מתחם	הוראות סביבתיות
8 נאות אריאל שרון	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרכים ארציות מס' 4 ו-471 והקו הסגול), למגבלות קרינה מקו מתח חוצה גוש דן, למגבלות לשימושים רגישים לריח מתחנת השאיבה לביוב, להוראות ביחס לקו הדלק, למגבלות שימושי התעסוקה ולהוראות ביחס לסמיכות לנחלים (נחל כופר).
9 תל השומר	על התכנון המפורט במתחם להתייחס להשפעות סביבתיות פוטנציאליות ממערכת התחבורה (דרך יעקב דורי, דרך החיבור דרומה לכיוון דרך 461, החיבור הרוחבי בינה לבין דרך לוי אשכול והקו התכלת), לשטחים המסומנים כדורשים בדיקה או התייעצות לעניין גזי קרקע, להשפעות פוטנציאליות של השימושים במתחם 6 הסמוך ולהוראות ביחס לנחלים (ראש תעלת קרית אונו). כל עוד לא הועתק קו המתח, יש להתייחס גם למגבלות הקרינה הנובעות ממנו. לתכנית למרכז שירותי החירום ולמוקד הספורט ולתכנית לשימושים רגישים לרעש הסמוכים להם יש להכין נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת המתייחס להשפעותיהם. תכניות לשימושים רגישים המצויות בסמיכות למסוף התחבורה הזמני יכללו נספח סביבתי לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת, המתייחס להשפעותיו, או יתנו מתן היתרים בהעתקת המסוף.





פרק ג' - פירוט הסימונים שבתשריט התשתיות ואיכות הסביבה

1. שימושי תחבורה והשפעותיהם

א. מקור הנתונים



סביב קווי הרק"ל המוצעים – הקו הסגול וקו התכלת, סומנה רצועה של 50 מ' כתחום לבדיקת השפעות ממתע"ן. ככל שישתנה שתוואי הרק"ל לעת התכנון לביצוע, יש לדייק את הרצועה. יצוין כי המגבלות בפועל צפויות להיות מצומצמות בהרבה. התסקיר שנערך עבור תת"ל 70 א' לקו הסגול בציר רפאל איתן ע"י חברת אתוס – אדריכלות, תכנון וסביבה בע"מ, העלה כי בתנאים הקיימים בתחום התכנית מוערך כי חריגות מהקריטריונים שנקבעו לרעש ולרעידות יתקבלו בטווח של עד 13 מ' מציר המסילה הקרובה.



מסוף תחבורה זמני המשמש את חברת "קווים" סומן לפי המגרש בו הוא ממוקם בפועל (שלא בהתאם לתכנית מאושרת), בעקבות העברתו ממגרש הכלול במתחם 5 שיועד לשימוש זה בתכנית קא/ 393, עקב מפגעי זיהום אוויר לשימושים רגילים סמוכים למיקומו המאושר. כל עוד שימוש זה מתקיים, חלות על סביבתו ההוראות הסביבתיות שבסעיף המוקדש למתחם 9 בתכנית המתאר הכוללנית. המיקום המאושר בתכנית המפורטת האמורה סומן לביטול. מרכז התחבורה בתכנית שכונת צומת סביון מס' 508-0255349 המאושרת סומן כמסוף תחבורה. טרם הוצאת היתר למרכז התחבורה, וכן לבינוי בתחום של 50 מ' סביון, מומלץ לבצע בדיקת השפעות סביבתיות.

מעבר לכך, בהוראות התכנית נדרשת התייחסות לאיכות אוויר בתכניות המצויות בטווח 150 מ' מהדרכים הארציות מס' 4 ו-471 וממחלפים, ולחווות דעת אקוסטית בתכניות גובלות או המצויות בסמיכות מיידית לדרכים עירוניות עורקיות (דרך לוי אשכול - 4611, דרך יעקב דורי, דרך 461, דרך החיבור דרומה ל-461 והחיבור הרוחבי בינה לבין דרך לוי אשכול), ולתכניות המצויות במרחק של עד 300 מ' מהדרכים הארציות, מסילת הברזל המאושרת והמחלפים. תחום זה, כמו גם התחום לבדיקת השפעות מרכז התחבורה בצומת סביון, לא סומנו בנספח הגרפי.



ב. הוראות סביבתיות

ביחס לדרכים ולמתע"ן חלות הוראות תכנית המתאר הכוללנית בסעיף איכות הסביבה הנוגעות לבדיקת השפעותיהן (זיהום אוויר ורעש) של תכניות מפורטות חדשות הקובעות מסילות או דרכים עורקיות עירוניות או דרכים בדרוג גבוה יותר (או המרחיבות דרכים כאמור), ושל תכניות הגובלות שימושים קיימים/מאושרים אלה.

על תכניות מפורטות חדשות בתחומים לבדיקת השפעות תחבורה חלות הוראות תכנית המתאר הכוללנית בסעיפי ההוראות למתחמים הרלבנטיים, הנוגעות לדרישה להתייחסות להשפעות סביבתיות פוטנציאליות (זיהום אוויר, רעש, רעידות) ממערכות התחבורה, וההוראות בסעיף איכות הסביבה הנוגעות לחור"ד אקוסטית ולתכנון אקוסטי ככל שנדרש.





2. מגבלות שימושי תעסוקה

א. מקור הנתונים

אזורי התעסוקה סומנו כך שיכללו את השטחים המסומנים ב"ייעוד מסחר ותעסוקה ובייעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" בתשריט יעודי הקרקע של תכנית המתאר. כל השטחים שבייעודים אלו, וכן הדרכים שביניהם (אך לא הדרכים שבינם לבין ייעודים אחרים), סומנו **כאזורי תעסוקה 2**. בצפון-מזרח העיר סומן אזור תעסוקה 2 רק בחלק שמצפון לרצועת המגורים, מתוך מגמה לאפשר ביתר התחום שימושי מסחר ותעסוקה 1 בלבד.

על השטחים הללו חלות תכניות מאושרות. תכנית המתאר מאפשרת שינוי להוראות ולתשריטים של תכניות אלה בתכנית מפורטת שתהיה תואמת להוראות תכנית המתאר.

ב. הוראות סביבתיות

הוראות בנוגע להגבלות שימושי תעסוקה בתחום התכנית (באזורי תעסוקה 2 וביתר תחום התכנית, ככל שמתירים שימושי תעסוקה) כלולות בסעיף איכות הסביבה בהוראות התכנית, ומפורטות בפרק ב' בנספח זה.

השפעות סביבתיות של שימושי תעסוקה תלויות לא רק בשימוש עצמו, אלא גם בטכנולוגיות ובאמצעים הננקטים על מנת לצמצם אותן. לפיכך, תכנית המתאר אינה קובעת אילו שימושי תעסוקה מותרים או אסורים, אלא מתייחסת לפרמטרים הנוגעים להשפעותיהם ביחס לאזורים בהם מתאפשרים גם שימושים רגילים (דוגמת מגורים ומוסדות ציבור). באופן זה מאפשרת תכנית המתאר גמישות, כך ששימושי תעסוקה היכולים להתקיים בצוותא עם שימושים רגילים יתאפשרו באזורים מעורבים, ושימושים בעלי השפעה משמעותית יותר יוכלו להתקיים באזורים המשיקים למגורים או לשימושים רגילים אחרים, באופן שהשפעותיהם לא יחרגו מחוץ לאזור התעסוקה. יוצא כי במגרשים באזור התעסוקה המרוחקים משימושים רגילים המגבלות בפועל יכולות להיות קלות יותר מאשר במגרשים הסמוכים יותר לשימושים רגילים.

3. נגר עילי, זיהום קרקע ונחלים

א. מקור הנתונים

נספח התשתיות ואיכות הסביבה הטמיע את תשריט המתווה הסביבתי לטיפול בגזי קרקע ובזיהום קרקע במסגרת הליכי תכנון ובנייה במחוז ת"א. בהתאמה סומנו שטחי **בדיקה** ושטחי **התייעצות**. ככל שיעודכן תשריט המתווה, יש לפעול לעדכון תשריט תכנית המתאר הכוללנית בהתאם.

שטח לבדיקת זיהום קרקע סומן באזור המלאכה ההיסטורי שבמתחם 5, על פי ייעודי הקרקע למלאכה בתכנית תממ/ 14 לקרית אונו הותיקה. לא נכללו בסימון זה מרכזי מסחר ותיקים – שטחי מסחר בתכניות גני אילן - תממ/ 195 ותממ/ 153, שטחי מסחר ומשרדים בשיכון רסקו לפי תכנית 10/ 43 / 3, בקיראון לפי תכנית 8/ 43 / 3, ברימון לפי תכנית 11/ 43 / 3, במרכז לפי תכנית תממ/ 66 / א וברחוב הכלנית לפי תכנית קא/ 402.





אזורי רגישות להחדרת נגר עילי סומנו על פי תמ"א 1.

קו הדלק סומן על פי נתונים שהתקבלו מחברת "קו מוצרי דלק" (חברת בת של תש"ן). בשל קנה המידה של הנספח, לא סומנה רצועת קו הדלק סביבו.

הנחלים ותחומי ההשפעה שלהם בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה סומנו על פי תמ"א 1.



גבול בין שטחים בעלי חשיבות בינונית להחדרה ולהעשרה של מי תהום לבין שטחים בעלי חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום סומן לפי התשריט המשני של תמ"א 1.

ב. הוראות סביבתיות

תכנית מפורטת בשטחי הבדיקה לפי מתווה המשרד להגנת הסביבה ובשטח המסומן לבדיקת זיהום קרקע תכלול סקר שימושי קרקע היסטוריים, בהתאם לסעיף איכות הסביבה בהוראות תכנית המתאר הכוללת. תכנית מפורטת בשטחי ההתייעצות דורשת קבלת הנחיות מהמשרד להגנת הסביבה ומרשות המים בדבר צורך בסקר כאמור, ו/או בסקר גזי קרקע/מים.

בשטחי הבדיקה וההתייעצות יש לפעול לפי הוראות המתווה הסביבתי המעודכן, בהתאם לשלב התכנוני הרלבנטי.



על השטחים המסומנים כבעלי רגישות להחדרת מי נגר חלות הוראות תמ"א 1.

על קו הדלק חלות הוראות סעיף איכות הסביבה בתכנית המתאר הכוללת בדבר עבודות בתוואי הקו.

טווח של 5 מ' מכל כיוון של קו הדלק מוגדר כרצועת קו הדלק (הרצועה אינה מסומנת בנספח מטעמי קנה מידה). ברצועה זו ייאסר כל שימוש למעט הקווים עצמם, מתקני קו עבורם, דרך לצורכי שרות לקווים ושטחים פתוחים למיניהם. בשטח רצועת קווי דלק חל איסור נטיעת עצים וגינון, ותותר שתילת דשא והנחת מצעים בלבד. כמו כן חל איסור על ביצוע עבודות כלשהן לרבות חפירה וכל בניה שהיא, ובכלל זה הקמת כבישים, כיכרות, מעברים, דרכים, מבנים יבילים, גדרות, מחסנים, מסלעות, טרסות, חניות, מחזומים, מעבירי מים, מבני דרך וכיוצא באלה. לא יינתן היתר לכל פעילות חפירה או בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע בלא שיובטח כי בביצוע הפעולה לא תהיה פגיעה בקווי הדלק. רצועות קו הדלק תישאר פנויה ופתוחה, ללא גידור או מחסומים המונעים או מעכבים את הגישה אליה, על מנת לאפשר לחברה המתפעלת ומתחזקת את הקו נגישות באופן רציף ושוטף לשם בדיקות תקינות ובטיחות, לביצוע עבודות אחזקה שונות ולהנחת קווים נוספים.



על הנחלים ועל תכניות בתחומי ההשפעה שלהם חלות הוראות תמ"א 1. תכנית החלה במרחב הנחל (האפיק, רצועת המגן ותחום ההשפעה) לא תאפשר שימושים העלולים לגרום לזיהום מי נגר, ותקבע כי תנאי להיתר הינו קבלת חוות דעת רשות הניקוז.

בנוסף, קובעת תכנית המתאר כי תכניות מפורטות יכללו הוראה המתנה מתן היתר לשימוש בעל פוטנציאל לזיהום מי נגר במערכת לטיפול בחומרים בעלי פוטנציאל הזיהום, וכן בקיום או בהתקנה של פתרונות גיבוי שיפנו נגר מזוהם אל מערכת הביוב וימנעו חדירתו אל מערכת הניקוז או אל הקרקע. תכנית כאמור יידרשן לחוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת כתנאי לדיון בהן.





לעניין זה שימושים בעלי פוטנציאל לזיהום מי נגר כוללים, בין היתר, שימושים הכרוכים בתהליכי ייצור או בתהליכים אחרים העושים שימוש בסולבנטים, מתכות כבדות, דלק נוזלי, פחמימנים (PAHs) ושמנים מינרליים, חומרים אורגניים נדיפים, חומרי הדברה, תמלחות, חומרי נפץ (כולל מטווחי ירי פתוחים) וכי"ב, או המייצרים שפכים תעשייתיים, וכן מתקני טיפול בפסולת, מכבסות ומוסכים (למעט מוסכים יבשים).

כמו כן, תכניות מפורטות המפנות נגר עילי למערכת ניקוז תת קרקעית נדרשות לכלול הוראה המתנה מתן היתר בקיומו או בהתקנתו של מסנן פסולת במערכת הניקוז המשרתת את הנבנה במסגרת ההיתר, למניעת זרימת הפסולת עם מי הנגר לנחלים, ובקיומה או התקנתה של תחנה לשאיבת מי קיץ במוצא הנקז המשרת את הנבנה במסגרת ההיתר, לשם הפניית זרימה בעלת פוטנציאל זיהום אל מערכת הביוב ולא אל הנחלים.



כלל שטח התכנית מסומן כשטח לשימור משאבי מים בתמ"א 35, הקובעת כי מוסד תכנון הדין בתכנית בשטח זה ישקול את הצורך בקביעת הוראות בדבר חלחול והשהיה של מי נגר עיליים. תכנית העלולה לגרום לזיהום מי התהום תלווה בחוות דעת הידרולוגית ובהוראות למניעת הפגיעה.

בתמ"א 1 מסומן חלק משטח התכנית כבעל חשיבות גבוהה להחדרה ולהעשרה של מי תהום, ויתרת השטח מסומנת כבעלת חשיבות בינונית. הוראות פרק המים בתמ"א לעניין זה חלות על תכניות בעלות פוטנציאל נמוך או גבוה לזיהום מי תהום, כהגדרתן בפרק המים, בהתאם למידרג החשיבות להחדרה ולהעשרה של מי תהום של השטח בו הן חלות.



4. חשמל וקרינה אלקטרומגנטית

א. מקור הנתונים

קווי מתח עליון (161 ק"ו) עיליים ותת קרקעיים, קווי מתח על-עליון (400 ק"ו), תחמ"ש וקיימות ומתוכננות וגבולות מסדרונות תשתיות עיליים ותת-קרקעיים סומנו בהתאם לנתונים שהתקבלו מחברת החשמל.

הסדרה סטטוטורית של קו חוצה גוש דן לאורך דרך ארצית מס' 4, כולל חישוב של מעגלי הקו המערבי כקו מתח על-עליון, מתבצעת במסגרת תמ"א 10/ ג' 12. בעתיד אמור הקו להיות מוטמן במנהרת תשתית במסגרת תת"ל 19.



תחמ"ש מכבית הארעית אמורה להיות מוחלפת ע"י תחמ"ש קבועה. לעניין זה הועדף על ידי צוות עורכי תכנית המתאר מיקום תחמ"ש פסגת אונו הקבועה בלולאת המחלף. תחמ"ש תל השומר ומסדרונות התשתיות המשרתים אותה, המקודמים במסגרת תמ"א 47/ ב' 3/ 1, סומנו אף הם בנספח, למרות ריחוקם היחסי מתחום התכנית, כיוון שתחמ"ש זו מיועדת להחליף את התחמ"ש שתוכננה בתכנית קא/ 393 בתחום קרית אונו. בהתאם לכך סומן שטח זה כתחמ"ש מאושרת לביטול.

תחום לבדיקת השפעות קרינה אלקטרומגנטית סומן בטווח של 70 מ' מציר קווי המתח העליון ומהתחמ"ש, ו-120 מ' מקו חוצה גוש דן (עבורו אמורה חברת החשמל להכין נספח סביבתי על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה). נכון למועד כתיבת מסמך זה, אין לקווי מתח על-עליון, לקווי מתח עליון עיליים ולתחמ"ש היתרי סוג מטעם הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, הקובעים מרחק של שימושים הכרוכים בשהיה ממושכת לידם. לפיכך, משיקולי זהירות מונעת ועל סמך נסיון במדידות ובמודלים עבור קווי מתח עליון במקומות אחרים, נקבע תחום זה כטעון בדיקה ככל שיוצעו שימושים כאלה בתחום.





לקו המתח העליון התת קרקעי קיים היתר סוג, הקובע טווח של 20 מ' לבניה לאיכלוס בני אדם. תחום מגבלות זה אינו נופל בתחום קרית אונו, ולא סומן בנספח. קו המתח אור-יהודה-בארות יצחק החולף בתחום התכנית מסומן כקו מתח עליון להעתקה, בהתאם לתת"ל 61/ב. הקו אמור להיות מועתק אל מחוץ לתחום התכנית, ובהתאם יתבטל התחום לבדיקת קרינה אלקטרומגנטית המסומן סביבו.

ב. הוראות סביבתיות



נוסף על מרחקי הבטיחות הנדרשים ע"י חברת החשמל ביחס למתקנים ולקווים, יחולו עליהם הוראות סעיף איכות הסביבה הנוגעות לקרינה אלקטרומגנטית בתכנית המתאר הכוללנית. הוראות אלה דורשות מסמך אומדן קרינה או שימוש בהיתר סוג למתקני חשמל שאינם ביתיים ולקווי חשמל. לתכנית מפורטות בתחום לבדיקת קרינה אלקטרומגנטית המציעות מבנים לאכלוס אדם בתחום זה יידרשו להגשת מסמך לאומדן שטף השדה המגנטי על פי מרחק וגובה מן הקרקע, לפי 60% מהזרם המירבי המתוכנן בקו. תכנית כאמור יסמנו בתשריטתן קווים שווי ערך של 2 מיליגאוס ו-4 מיליגאוס בשני גבהים – 1 מ' מעל הקרקע, וגובה בו מתקבל ערך שדה מקסימלי.

עוד קובעות הוראות התכנית כי יש להכין תכנית המבטלת את ייעוד התחמ"ש במתחם 5.



5. פסולת

א. מקור הנתונים

על פי החלטת ועדת המעקב לנושא הטיפול בפסולת במחוז ת"א מיום 9/3/2015, נדרשת הקצאת שני מגרשים בשטח כל רשות לצרכים מטרופוליניים בנושאי תשתית, בהם יסומן גם סימבול לתחנת מעבר/מתקן לטיפול בפסולת, במסגרת תכנית המתאר הכוללנית המקודמות במחוז.

בתשריטת תכנית המתאר מסומנים סימבולים למתקנים הנדסיים, ועל פי הוראותיה מתאפשרת בהם, בין היתר, הקמת מתקן טיפול בפסולת. בין היתר מסומן סימבול כאמור במתחם 6, ובהתאם סומן סימבול כאמור במתחם 6, ללא איתור ספציפי.



ב. הוראות סביבתיות

תחנות מעבר/טיפול בפסולת כפופות להוראות להוראות תמ"א 1 לתכנית מפורטת לאתר פסולת. לפיכך, תכנית מפורטת למתקן או לתחנת מעבר כאמור תוגש בצירוף תסקיר השפעה על הסביבה או נספח סביבתי שיוכנו לפי הוראות התמ"א והנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת ויאושרו על ידיה, ותכלול הוראות למניעת מפגעים בהתאם לממצאים.





6. מים וביו

א. מקור הנתונים

קידוחי מי שתיה ואזורי מגן סומנו בהתאם למידע המשוקף בנספח הביו. סומנו קידוחים פעילים בלבד. תחנת שאיבה לביו סומנה כמתקן הנדסי בהתאם להקצאת המגרש לתחנת השאיבה לביו בתכנית קא/322 א. סביב התחנה סומן תחום השפעה לשימושים רגילים של 50 מ' מגבול המגרש (שלא כמו בתכנית המפורטת, בה סומן רדיוס של 50 מ' ממרכז המגרש). מתקנים הנדסיים נוספים, שאין בגינם מגבלות סביבתיות, לא סומנו. קו/מובל מים, רצועה לתכנון קו מי מערכת וקו קולחין ארצי סומנו לפי תמ"א 1. קו ביו ראשי סומן לפי תוואי שהתקבל ממתכני הקו.



1. הוראות סביבתיות

על אזורי המגן של קידוחי מי השתיה חלות תקנות בריאות העם (תנאים תברואיים לקידוח מי שתיה), המגבילות שימושים בתחומם.

על תחנות השאיבה לביו חלה ההוראה הקובעת כי תיכנון ומיקומן יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, והן יכללו אמצעים למניעת גלישת ביו בעת תקלות, לרבות ציוד גיבוי והתראה. תחנות השאיבה ימוקמו ככול הניתן בתת-הקרקע ובמידת הצורך יכללו גם אמצעים למניעת רעש וריחות בטווח מגבלות של 50 מ' מתחנת שאיבה לביו לא יותרו שימושים רגילים לריח.



על הסימונים מכוח תמ"א 1 חלות הוראות התמ"א. רוחב רצועה לתכנון קו מי מערכת נקבע ל-60 מ' סביב ציר הקו, והוא ניתן לצמצום על פי הוראות התמ"א. על תחום הרצועה לתכנון חלה, בין היתר, ההוראה הקובעת כי תכנית בתחום זה לא תפגע באפשרות לתכנן ולבצע הנחת קווים, ודורשת אישור הועדה המחוזית. משני צידי קו יש לשמור על רצועת אחזקה ברוחב 5 מ' סה"כ.

קו הביו הראשי מונח בתוואי של דרך מאושרת במתחם קא/300, ואינו יוצר מגבלות בניה מעבר לאלה של הדרך.



7. מגבלות מתעופה

א. מקור הנתונים

קווי מגבלות בניה לגובה וגבולות אזורי סיכון ציפורים סומנו בהתאם לתמ"א 4/2, על פי דיגיטציה שהתקבלה מרשות התעופה האזרחית.





ב. הוראות סביבתיות

בתחומי המגבלות חלות ההוראות הרלבנטיות מפרק ד' ומפרק ו' בתמ"א 4 / 2.



8. תחנות תדלוק

א. מקור הנתונים

תחומי תחנות דלק סומנו באופן מקורב. סביב סימון זה סומנו תחומי מגבלות מרחק משימושים רגישים – 40 מ' למגורים ו-80 מ' למוסדות ציבור.

ב. הוראות סביבתיות

בתחומי המגבלות חלות ההוראות הרלבנטיות מתוך ס' 15 של תמ"א 18 / 4 על שינוייה. כיוון שסימוני המגבלות בתשריט הינם מקורבים בלבד, בתכנון מפורט יש לבצע מדידה של תחנת הדלק, שתכלול את איי עמדות התדלוק, נקודות המילוי של מיכלי הדלק וצינורות האוורור של המיכלים התת קרקעיים (ככל שלא מותקנת בתחנה מערכת אוורור סגורה).



