

מאשרת

2812 סל

9.6.05

4

מוקד מס'

0039D

נוסח למתן תוקף 29.3.05

חוק התכנון והבניה תשכ"ה, 1965

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו

תכנית מתאר מס' תא/2812 -

רובע עירוני גלילות דרום, חלק דרומי

שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר 1704

שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר 1170

תכנית מתאר מס' תא\ 2812 - רובע עירוני גלילות דרום, חלק דרומי- תוכן (איננו מהווה חלק ממסמכי התכנית):

1. שם התכנית
2. מטרת התכנית
3. מסמכי התכנית
4. מקום התכנית
5. הקרקעות הכלולות
6. שטח התכנית
7. מגישי התכנית
8. בעלי הקרקע
9. עורך התכנית
10. יחס לתכניות אחרות
11. הגדרת התכנית, איחוד וחלוקה, שלביות והתכלות הזכויות
12. יעודי קרקע
 - 12.1 אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור
 - 12.2 דרכים ואז מחלפים
 - 12.3 שטחים לצורכי ציבור
 - 12.4 היקף שטחי ציבור
13. זכויות בניה
14. תכליות ושימושים
 - 14.1 אזור עדיפות למגורים
 - 14.2 אזור לבנייני ציבור
 - 14.3 ש.צ.פ מרכזי
 - 14.4 רשת הדרכים הפנימית
 - 14.5 קווי בנין
15. גובה בניה מכסימלי
16. הנחיות לאישור מתאר מפורט, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה
 - 16.1 היתרי בניה מכח תכנית זו
 - 16.2 מתאר מפורט
 - 16.3 התניות תחבורה
 - 16.4 הוראות איכות הסביבה
 - 16.5 מתן היתרי בניה עפ"י תכנית מפורטת
17. חניה
18. תשתיות
19. מתקנים ביטחוניים
20. תאום תכנון ברובע עירוני גלילות דרום (יחס לתכנית מצרנית רש/ 800)
21. הוצאות תכנון
22. היטל השבחה

חוק התכנון והבניה 1965, תשכ"ה
מחוז תל-אביב
מרחב תכנון מקומי תל-אביב - יפו
תכנית מתאר מס' תא/2812 -
רובע עירוני גלילות דרום, חלק דרומי
שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר 1704
ושינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר -1170

1. שם תכנית:

תכנית זו תקרא - תכנית מתאר מס' תא/2812, רובע עירוני גלילות דרום חלק דרומי (להלן: התכנית), שינוי מס' 1 לשנת 1998 של תכנית מתאר 1704, ושינוי מס' 1 לתכנית מתאר 1170. תכנית זו הינה תכנית מצרנית לתכנית מתאר רש/800 רובע עירוני גלילות דרום, חלק צפוני.

2. מטרת התכנית:

א. תכנון מתארי של השטח על ידי קביעת יעוד קרקע חדש - אזור מגורים מעורב בשטחי ציבור.

ב. קביעת מספר מירבי של 3,000 יח"ד.

ג. קביעת תנאים לקיום זכויות הבניה ולהתכלותן, וקביעת תנאים למימושן.

1) הזכויות המוקנות מכח תכנית זו יכנסו לתוקף רק לאחר פינוי מתקני הדלק והגז.

2) הזכויות המוקנות בתכנית זו יתכלו אם תוך 15 שנה מיום מתן תוקף לתכנית לא יסתיים פינוי מתקני הגז והדלק העל קרקעיים והתת קרקעיים בתחום תכנית רש/800.

ד. קביעת שטח קרקע לצורכי ציבור בהיקף של 60% מכלל שטח התכנית.

ה. שינוי הייעוד הקיים של שטח חקלאי, ושטח לבית קברות.

ו. לאפשר ביצוע מחלפים והפרדה מפלסית של הדרכים בכבישים ההיקפיים, כולל מעברים להולכי רגל.

ז. שינוי תכנית מתאר מס' 1704 (להלן: "התכנית הראשית", אשר אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3381 מיום 23.9.86) ותכנית מתאר מס' 1170 (אשר אושרה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1531 מיום 12.6.69).

ח. לקבוע כי תכנית המתאר המפורטת תקבע את הכמות הכוללת של סה"כ יחידות הדיור בתחומי רובע גלילות דרום (רש/800, תא/2812), את מיקומן וכן את מיקומם של השטחים לצורכי ציבור, לרבות הפארק המטרופוליני שיהווה בין היתר חיץ ירוק בין שתי הרשויות.

3. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם הוראות אלה (להלן: תקנון), תשריט בקנה מידה 1:2,500 (להלן התשריט), נספח תנועה בקנה מידה 1:2,500 (להלן: נספח התנועה), וחוו"ד המשרד לאיכות הסביבה. כל המסמכים הם חלקים בלתי נפרדים של התכנית ויפורשו יחד.

4. מקום התכנית:

מחוז - ת"א, נפה - תל אביב - יפו, מרחב תכנון מקומי - תל-אביב - יפו, תחום השיפוט - עיריית תל-אביב - יפו.

גבולות התכנית: מקום התכנית הוא אזור "גלילות דרום", צפונית לרמת אביב ג', כמסומן בתשריט בתחומי הקו הכחול, בשטח שבין:

- בצפון במזרח ובמערב- גבול מוניציפאלי עם רמת השרון.

- בדרום- גבול גושים 6631 ו-6628.

- וכן רצועת הדרך של כביש מס' 2 (דרך נמיר).

5. **הקרקעות הכלולות:**
- גוש 6610 - חלק מחלקות - 8, 12, 19.
 - גוש 6617 - חלק מחלקה 5
 - גוש 6618 - חלק מחלקות 3, 9.
 - גוש 6619 - חלקות 5, 6
 - גוש 6620 - חלקה 9.
6. **שטח התכנית:** כ- 315 ד'.
7. **מגישי התכנית:**
- הועדה המקומית תל-אביב - יפו.
 - מינהל מקרקעי ישראל.
 - עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב, מנהלים מטעם בית - המשפט של חלקה 3 בגוש 6618.
8. **בעלי הקרקע:** מ.מ.י ובעלים שונים.
9. **עורך התכנית:** אדם מזור - אלי פירשט, אדריכלים ומתכנני ערים.
10. **יחס לתכניות אחרות:**
- במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות להוראות תכנית זו, תקבענה הוראות תכנית זו.
11. **הגדרת התכנית, איחוד וחלוקה, שלביות והתכלות הזכויות:**
- א. תכנית זו הינה תכנית מתאר כללי אשר על פיה תוכן תכנית מתאר ברמה מפורטת לכלל שטח התכנית (להלן: המתאר המפורט). מכח תכנית זו אפשר יהיה לבצע את האמור בסעיפים 12.2, 16.1.
- ב. כל שטח התכנית מיועד לאיחוד וחלוקה מחדש, למעט הדרכים ההיקפיות (מס' 5, 20, 2). המתאר המפורט יגדיר מתחם או מתחמים לאיחוד וחלוקה. מכח המתאר המפורט יוכנו תכנית ו/או תכניות לאיחוד וחלוקה מחדש, כל אחד מהמתחמים יהווה מסגרת נפרדת לאיחוד וחלוקה.
- ג. שלביות והתכלות הזכויות:
- זכויות הבניה שעפ"י תכנית זו, מותנות בתנאי מתלה, שלפיו יפוננו בפועל מתקני הגז והדלק שבתחום תכנית רש"מ 800, וזאת תוך 15 שנה מיום אישורה של התכנית. אם לא יפוננו, המתקנים האמורים בתוך התקופה האמורה, מתבטלת התכנית מאליה.
12. **יעודי קרקע:**
- הגדרות:**
- **רובע עירוני גלילות זרום (להלן: "הרובע")** - התחום הכלול בתכניות רש"מ/800 ו-תא/2812 ביחד.
 - **מתאר מפורט** - תכנית מתאר לכלל שטח התכנית, הכוללת הוראות ברמה מפורטת.
 - **סימנים מנחים** - אזורים המסומנים בתשריט בפסים צבעוניים מקווקווים על רקע היעוד המסומן בצבע אפור. סימנים אלה מבטאים אזורי העדפה למיקום התכליות והשימושים המפורטים בסעיף 14 להלן, ומהווים הנחייה למתאר המפורט. גודל השטח המסומן הוא לסדרי גודל בלבד, המיקום הינו מיקום מומלץ, הצורה הגיאומטרית אינה מחייבת. שטחים אלה יפורטו במתאר המפורט (גודל צורה ומיקום שימושים אלה).

- **שטחי ציבור מקומיים/שכונתיים** - שטחים ציבוריים פתוחים (נוספים לש.צ.פ. המרכזי), שטח לבנייני ציבור, מוסדות ושירותי ציבור, הכלולים באזורי ההעדפה למגורים כפי שיוגדרו במתאר המפורט.
- **דרכים היקפיות** - דרכים ומחלפים הכלולים בתחום תכנית זו - כביש מס' 2, כביש מס' 5, כביש מס' 20.

12.1 אזור מעורב למגורים ושטחי ציבור הצבוע בתשריט בצבע ירוק מרושת.

באזור מעורב למגורים ושטחי ציבור - שימושים ראשיים למגורים (המסומנים בתשריט בסימון עקרוני מנחה בפסים בצבע צהוב) ולפארק מרכזי (המסומן בתשריט בסימון עקרוני מנחה בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה), כולל שימושים נלווים, לבנייני ציבור (המסומן בתשריט בסימון עקרוני מנחה בפסים בצבע חום), וכן ש.צ.פ. מקומי, ושטחי מסחר ושטחי מסחר ושירותים מקומיים, עפ"י המפורט בסעיף 14 להלן.

לא יותרו שימושים המהווים מטרד למגורים.

המיקום וההיקפים של כל אחד מהני"ל יקבע במתאר המפורט או על פיו, וכמפורט בסעיף 20 להלן.

12.2 דרכים ו/או מחלפים, המסומנים בתשריט בצבע חום בהיר או אדום - שטחים אלה

כוללים רצועות לפיתוח נופי ומעברים להולכי רגל. הוראות נספח התנועה לתכנית זו ביחס לדרכים ו/או מחלפים, הן הוראות תכנית מפורטת, המאפשרות ביצוע בפועל, כולל הפיתוח הנופי והמעברים להולכי רגל, עפ"י תכנית זו - בכפוף להסכמה עם נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ביחס לגבהים ולתנוחה, של מחלף כביש מס' 5 בהיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים.

שינויים בתוואי ובגבהים של המסלולים, המסומנים בנספח התנועה, באישור משרד התחבורה, בתנאי שאינם חורגים מתחום זכות הדרך המסומן בתשריט, לא יהוו שינוי לתכנית.

שטחים אלה יופקעו עפ"י תכנית זו ו/או יוקצו במסגרת החלוקה החדשה (באם הם כלולים בתחום החלוקה), וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית או המדינה.

12.3 שטחים לצורכי ציבור - סימון שטחי הציבור בתשריט, וכן גבולות קטעי העדיפות האפשריים (כאמור בסעיף 14 להלן), למעט דרכים, הם סימנים עקרוניים מנחים בלבד. מיקומם והשטח המחייב יקבעו עפ"י התכנית המפורטת, כפוף לעקרונות התכנון הבאים לביטוי בתכנית זו, בסעיפים 12.4, 14.2, 14.3 ו- 20 להלן.

12.4 שטח הקרקע לצורכי ציבור, שיוקצה בתכנית יהיה לפחות 60% מכלל שטח התכנית. שטח התכנית לעניין זה אינו כולל את שטח הדרכים ההיקפיות הקימות- דרך מס' 2, 20 ו- 5. מתוך סה"כ שטחי הציבור יוקצו לפחות 70 ד' שטחים לרווחת הציבור, הכוללים- בנייני ציבור, ש.צ.פ. וש.צ.פ. - מרכזי (כמפורט בסעיף 14.3 להלן). שטחים נוספים לרווחת הציבור יקבעו במתאר המפורט, שטחים בנויים לרווחת הציבור יוקצו בשטחי קרקע נפרדים או בבניינים לשימושים משולבים, או שטח לבנין ציבור בלבד, הכל בתחום שייעודו מגורים.

12.4.1 היקף שטחי הבניה לצורכי ציבור, בנוסף לש.צ.פ. המרכזי, יקבע במתאר המפורט, עפ"י "תדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור" המעודכן מעת לעת, בהתאם למספר יחידות הדיור וגודלן, לכל שלב, שטחים אלה אינם כלולים בשטחים המפורטים בסעיף 13 להלן.

12.4.2 ש.צ.פ. המרכזי (סעיף 14.3 להלן) יותרו פארק, גופי מים, ומתקני פארק כגון סככות וכיוב', כל המתקנים יהיו פתוחים לכלל הציבור, לא יהיו מתקנים מגודרים, ככל הניתן. יותרו שטחי בניה הכוללים, שייעודו למבנים הדרושים לאחזקת הפארק, שירותים ציבוריים, ובתי קפה, לא יעלו על 0.5%. בתחום הפארק לא תותר חנייה למעט חניית נכים ומוגבלים, שטחי החנייה במוסדות הציבור ישמשו את הש.צ.פ. המרכזי.

13. זכויות הבניה :

סה"כ הבניה של שטחים עיקריים לכל התכליות -

13.1 300,000 מ"ר שטח עיקרי, לא כולל שטחי ציבור. מספרן המרבי של יח"ד בתחום תכנית זו יהיה 3,000 יח"ד, כפוף למפורט בסעיף 20 להלן.

13.2 מיצוי זכויות הבניה יותנה בעמידה בהוראות התכנית, ובמילוי התנאים הבאים :

- א. שמירת השטחים הפתוחים והרווחה לציבור.
- ב. מגבלת גובה הבניינים תהיה עפ"י אישור משרד הביטחון ומינהל התעופה האזרחית.
- ג. מגורים - כמות יח"ד הסופית תקבע במתאר המפורט לכלל הרובע, על בסיס פרוגרמה לצורכי ציבור, (ראה סעיף 12.4.1) ואיתור בשטח התכנית של שטחי הקרקע ושטחי הרצפות הנדרשים לצורכי ציבור, תוך הבטחת רווחת המגורים ושירותי ציבור נאותים.

13.3 זכויות הבניה המוענקות מכח תכנית זו ניתנות בתנאי שלא יסתרו את המשך פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים, כאמור בסעיפים להלן.

14. תכליות ושימושים :

ההוראות בסעיף זה מתייחסות לאזורים המסומנים בתשריט בסימנים מנחים, לפיהם גודל השטח המסומן הינו לצורך סדרי גודל בלבד, המיקום הינו מומלץ, והצורה הגיאומטרית אינה מחייבת. שטחים אלה יפורטו במתאר המפורט, מבחינת גודל, מיקום וצורה גיאומטרית. גודלם של שטחי ציבור - שב"צ שכונתי ושב"צ שכונתי, יבדקו במתאר המפורט בנוסף לאמור לעיל.

14.1 **אזור עדיפות למגורים**, המסומן בתשריט בפסים מקווקים צהובים, כסימונים עקרוניים מנחים, על רקע ירוק. שימוש ראשי באזור זה למגורים ו/או ש.צ.פ, כן יותרו שירותים הנלווים למגורים. השטחים הנלווים למגורים יקבעו במתאר המפורט.

14.2 **אזור לבנייני ציבור** - הסימון בתשריט, בסימנים מנחים בלבד, בפסים מקווקים חומים על רקע ירוק, מבטא את פיזורם המרחבי. איתורם המדויק של המגרשים והשטח המחייב יקבעו במתאר המפורט, סך שטח המגרשים בתכנית לא יפחת מ-9 ד', גודל כל מגרש יקבע על פי התכליות במתאר המפורט.

תכליות מותרות : תותרנה התכליות שנקבעו בתכנית "ל-3" - תנאים להקמת בניינים ציבוריים, למעט שרותי חרום. סך השטחים המותרים לבניה (שטחים עיקריים) לא יעלה על 135% משטח המגרש, שטחים אלה יהיו בנוסף למפורט בסעיף 13.

הבניה במגרשים אלה תהיה עפ"י הוראות תכנית "ל-3". בנוסף למגרשים ביעוד בנייני ציבור, יקבעו שטחים למוסדות ובנייני ציבור מקומיים, משולבים ביעודים אחרים. היקף שטחי הבניה לצורכי ציבור יקבע עפ"י "תדרך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור". שטחי החניה במוסדות הציבור ישמשו את הש.צ.פ המרכזי.

14.3 **ש.צ.פ מרכזי**-

תחום הרובע העירוני גלילות זרום, בשלמותו (בתחום הרשויות תל-אביב - יפו ורמת-השרון), כולל, כחלק משטחי הקרקע לצורכי ציבור ש.צ.פ. מרכזי. הש.צ.פ המרכזי יהיה מורכב משטח פארק במרכז הרובע ורצועות רוחב המתחברות אליו. מיקום הפארק יקבע במתאר המפורט ובמסגרתו ישולבו במידת האפשר ערכי הטבע הקיימים באזור, ויכללו הוראות לשימורם.

הפארק שבמרכז הרובע - שישתרע בכיוון צפון-דרום (המשכי בתחום רמה"ש ות"א), ברוחב מינימלי של 100 מ', לא כולל דרכים, ככל הניתן. יכלול רצועות רוחב - ליצירת רצף מטרופוליני ירוק, בין השטחים המיועדים לנופש ברמה"ש לבין רצועות הירק המערביות בת"א, המוליכות לחוף הים. רצועות אלה יכללו ציר ירוק ראשי ברוחב של 100 מ' לפחות, וציר ירוק משני ברוחב של 20 מ' לפחות.

בש.צ.פ. המרכזי כל הדרכים החוצות יהיו במפלס נפרד (גשרים או מנהרות), ככל הניתן, תוך הבטחת הרצף הירוק בתוך הפארק. מעבר של הרכבת הקלה, במפלס הש.צ.פ., יותר במידה ויהיה חיוני מבחינה הנדסית.

בתחום תכנית זו:

שטח הש.צ.פ. המרכזי, המסומן בתשריט בסימנים מנחים בלבד בפסים מקווקים ירוקים כהים, על מרכיביו דלעיל, לא יפחת מ- 50 ד', ויחולו לגבין ההוראות המפורטות לעיל.

רצועות ש.צ.פ. שרוחבן פחות מ- 100 מ' לא יכללו במניין שטחים אלה.

בנוסף לאמור לעיל, השטחים הפתוחים במגרשים למוסדות ציבור ישולבו עם הש.צ.פ. המרכזי.

שטחי הבניה בש.צ.פ. המרכזי לא יעלו על 0.5% כמפורט בסעיף 12.4.2 לעיל, שטחים אלה אינם כלולים במפורט בסעיף 13 לעיל.

14.4 **רשת הדרכים הפנימית** - תתחבר אל צמתי החיבור לרשת הדרכים שמחוץ לתכנית. התווית רשת דרכים פנימית ראשית תעשה במתאר המפורט, ותותאם למערכת מקומית של איסוף והורדה (שאטל).

קישוריות התכנית לשכונות מדרום תיבדק במסגרת התכנית המפורטת.

התוואים למעבר הולכי רגל ואופניים, המסומנים בקווים ירוקים מרוסקים ובחצים, הם תוואים עקרוניים מנחים בלבד. התווית המחייבת תעשה במתאר המפורט, כולל גישור על דרך חיפה ונתיבי איילון, והאמצעים לכך.

14.5 **קווי הבניין** - מהכבישים ההיקפיים הינם לפי הוראות ת.מ.א - 3, 23, 23א, על תיקוניהן, המתאר המפורט יקבע את קווי הבניין המדויקים עפ"י פרוט השימושים והבינוי.

15. גובה בניה מכסימלי:

גובה בניה מכסימלי יהיה כפוף למגבלות תעופה, כולל הגבלות בניה הנובעות מקיומו של שדה תעופה "שדה דב", המסומנים בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע סגול וציון הגובה האבסולוטי. גובה הבניה בכל מתחם יקבע במתאר המפורט, גובה המבנים לא יעלה על הגובה המצוין בקווי הגבלות הבניה המופיעים בתשריט. גובה זה כולל תרנים, מתקנים וכל חלק מבנה שהוא (מעל גובה פני הים). היתר בניה למבנה שגובהו המרבי עולה על 55 מ' מעל פני הים, יותנה באישור מינהל התעופה האזרחית, ובהסכמה עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית, ביחס להיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים. גובה הבניינים בכל מתחם יקבע במתאר המפורט שיוכן לאזור, ובכל מקרה יותאם לעקרון של דרוג כלפי השכונה הקיימת מדרום.

16. הנחיות לאישור מתאר מפורט, תכניות מפורטות ומתן היתרי בניה:

16.1 מכוח תכנית זו ניתן להוציא היתרים ו/או מתן הרשאה:

לדרכים המהוות צמתי חיבור לרשת דרכים חיצונית, להקמת מחלפים, ולמעברים החוצים את הדרכים ההיקפיות במפלס נפרד.

דרכים בהן כלולה רכבת קלה או החוצות תוואי רכבת או רכבת קלה, יקבלו היתר לאחר הצגת תכנון כולל משולב לדרך ולמסילות, לגורמים המוסמכים.

הכל כמסומן בתשריט ובנספח התנועה לתכנית זו, בכפוף לתאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית, ביחס לגבהים ולתנוחה של מחלף כביש מס' 5, בהיבטים הנוגעים להבטחת פעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים הסמוכים.

שינויים לא מהותיים במיקומם של הדרכים והמחלפים ביחס למסומן בתשריט, הנובעים מרמת הדיוק וקנה המידה של התשריטים, לא יחשבו כסטיות מהתכנית.

16.2 למעט הנושאים המפורטים בסעיף 16.1 לעיל, היתרי בניה, לחלקים אחרים מתכנית זו מותנים באישור מתאר מפורט לכלל האתר, שיבטיח את מאזן השטחים הבנויים והשטחים הפתוחים, והדרישות הסביבתיות, ויאשרר ע"י הולקחש"פ, וכן מותנים גם בתכנית ו/או תכניות מפורטות הכוללות חלוקה חדשה שיאשרו לאחר שיאשר המתאר המפורט הכולל, כמפורט להלן.

16.2.1 המתאר המפורט יכלול בין היתר:

- א. קביעת מתחמי תכנון, הכוללים - יעודי קרקע וזכויות בניה לכל מתחם.
- ב. הקצאת שטחי ציבור- שטח ציבורי פתוח ובנייני ציבור, ושטחים לשימושי ציבור המשולבים ביעודים אחרים, שיענו לצורכי האוכלוסייה בכל שלב ושלב, בהתאם לנורמות המקובלות בזמן אישור התכנית (ראה סעיפים 12.3, 12.4 לעיל).
- ג. התווית דרכים פנימיות ראשיות ופרוודורי תשתית, כולל שטחים למתקני תשתית.
- ד. מתחמי התכנון יכללו את החלק היחסי של שטחי הציבור, כולל טיפול נופי ואקוסטי לצידי הדרכים, וגישורים למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ה. הגדרת היקף שטחי שרות, בנוסף לשטחים עיקריים שפורטו בסעיף 13 לעיל, עפ"י השימושים והיעודים.
- ו. נספח בינוי, הכולל - גובהי בניה, קווי בנין, והנחיות עיצוב, בתוך המתחם, כפוף למגבלות המפורטות לעיל. בתכניות המפורטות תידרש יצירת רצועת שצ"פ בגבול הדרומי וכן התאמת הגובה והבינוי לזה הגובל בשכונות הקיימות, וזאת ככל הניתן במסגרת מיצוי זכויות הבניה המוקנות עפ"י התכנית.
- ז. הגדרת מבנים להריסה.
- ח. הוראות בדבר פיתוח הפארק המרכזי, על כל מרכיביו, לרבות הגישור, מעל או מתחת, לדרך מס' 20 ודרך מס' 2, להתחברות עם הרצף הירוק מרצועת הנופש במזרח ולכיוון הים ממערב. שלביות הפיתוח תהיה מתואמת עם ביצוע מתחמי הבינוי.
- ט. בתכנון המפורט ישולבו ערכי ארכיאולוגיה, טבע, נוף, חי וצומח, הקיימים באזור. נושא זה ייבדק גם במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה שיערך לתכנית המפורטת.
- י. מלוי הנדרש בהוראות איכות הסביבה, סעיף 16.4 להלן, ביחס למתאר מפורט.
- יא. קביעת מתחם ו/או מתחמים, לאיחוד וחלוקה מחדש במסגרת תכנית מפורטת, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק.

- יב. הגדרת שלבי ביצוע בהתאם להתניות התחבורה.
- יג. הגדרת שלבי הפיתוח, והתנאים למימושם.
- יד. תובטח העתקת פקעות הנרקיסים בתחום התכנית.
- טו. במתאר המפורט ניתן יהיה לקבוע, כי נושאים מסוימים מהני"ל יוסדרו בתכנית המפורטת.

16.2.2 אישור תכנית/תכניות מפורטות הכוללות איחוד וחלוקה יעשה בכפוף לאישור מתאר מפורט לפי סעיף 16.2 לעיל, ותכלול בין היתר תנאים כדלקמן:

- א. במידה ויקבעו במתאר המפורט מספר מתחמים לאיחוד וחלוקה, טבלאות ההקצאות והאיזון יבוצעו באופן נפרד ועצמאי לכל מתחם.
- ב. דרכים ארציות ותחום דרך לטיפול נופי יירשמו על שם המדינה.
- ג. במיקום שיקבע בתכניות המפורטות תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור לצורך ביצוע תשתיות, וכן להבטחת כניסה לצורך תחזוקת וביצוע תשתיות אלה.

16.3 **התניות תחבורה** – ההתניות להלן, לשלבי ביצוע ותנאים להוצאת היתרי בניה, יחולו ברובע עירוני גלילות דרום בשלמותו (בתחום הרשויות תל-אביב – יפו ורמת-השרון). המתאר המפורט יקבע התניות תחבורה נפרדות לתחום תכנית רש"מ 800 ולתחום תכנית תא" 2812.

התניה תחבורתית	היקף הבניה
לא יוצאו היתרי בניה, לשלב אי כני"ל, אלא לאחר שיאושר ע"י משהת"ח תכנון להסדרת צומת הגישה מדרך נמיר(הצומת המרכזי הכלול בתכנית רש"מ/800, כולל תכנון רימזור הצומת. לא יאוכלס, שלב אי כני"ל, אלא לאחר השלמת ביצוע הסדר הצומת ורמזורו, בהתאם לתכנון שיאושר כאמור לעיל.	שלב א' - עד 1,000 יח"ד
לא יוצאו היתרי בניה מעל 1,000 יח"ד (שאושרו בשלב א'), ועד 2,500 יח"ד (מצטבר) אלא לאחר שיאושר ע"י משהת"ח תכנון למנהרה בדרך נמיר, להגדלת קיבולת צומת הגישה למתחם מדרך נמיר. לא יאוכלסו 1,500 יח"ד הנוספות כני"ל, אלא לאחר השלמת המנהרה בדרך נמיר (בצומת לעיל), בהתאם לתכנון שיאושר.	שלב ב' - עד 2,500 יח"ד (מצטבר משלב א').

שלבי בניה נוספים – יקבעו במתאר המפורט, לאחר שיערכו בדיקות תחבורתיות מעודכנות של השלכות הבניה הנוספת המוצעת על רשת הדרכים, ולאחר שיקבעו התניות התחבורה הנדרשות לכל שלב ביצוע בכפוף לאישור משרד התחבורה.

16.4 **הוראות איכות הסביבה** - תסקיר ההשפעה על הסביבה (המשותף לתכנית רש"מ/800), יהיה פתוח לעיון הציבור, בתקופת ההפקדה של תכנית זו.

16.4.1 ועדה מקצועית לאיכות הסביבה - תוקם ועדה מקצועית שתלווה ותנחה את הכנת המסמכים הסביבתיים למתאר המפורט, בהרכב: מתכנן המחוז והיועץ משפטי במשרד הפנים, נציג המשרד לאיכות הסביבה, נציג ממי"י, נציג ועדה מקומית רמה"ש, נציג ועדה מקומית ת"א.

16.4.2 בטרם הפקדת מתאר מפורט, לכל תחום התכנית, יוגש תסקיר השפעה על הסביבה המפרט את הנושאים הסביבתיים הבאים:

- א. בצוע תכנית ניטור מי תהום וקרקע מזוהמים מדלקים עפ"י ההנחיות המפורטות בחו"ד לתסקיר ובמסמך המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. בצוע "ניטור קרקע ומי תהום באס"פ רמה"ש" עפ"י ההנחיות המפורטות במסמך מחודש מאי 2000, המצורף לתסקיר השפעה על הסביבה, ההנחיות יעודכנו עפ"י המידע והשינויים שיחולו במהלך הזמן.
- ג. בצוע דו"ח הערכת סיכונים סביבתיים לאתר, בהתחשב בנתונים טכניים של מוקדי שידור בסביבה, בצוע מדידות רקע וחשובים של הרמות הצפויות באזורים שאוכלסו בעתיד.
- ד. פרוט החישובים והחיזוי לרמות הרעש ממסילת הברזל, ובחינת נושא הרעידות.
- ה. ביצוע חישוב מפלסי הרעש הצפויים בהתאם לנתוני התנועה, ובהתאם להחלטת הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מכבישים, שתהיה תקפה במועד הגשת התכנית.
- ו. בדיקת יעילות אקוסטית של כל האמצעים המיועדים להפחתת מפלסי הרעש מכלי רכב ופרוטתם ביחס לאמצעים תכנוניים כגון: הרחקת קו הבניין מהכביש, מיקום מושכל של שימושי הקרקע הרגישים, מבני מסוך וכיו"ב.
- ז. השלמות להערכות זיהום האוויר שנעשו בתסקיר לתכנית רש/800, כמפורט בחו"ד לתסקיר בסעיף 4.3.1.
- ח. תכנית ביוב וניקוז.

16.4.3 תנאים להפקדת תכנית מפורטת:

- א. הוראות התכנית יכללו את תוצאות ומסקנות תכנית הניטור, והנחיות הביצוע הנדרשות.
- ב. יובטחו האמצעים לטהור הקרקע, בהתאם לדרגות סף שיקבעו עפ"י השימושים, שימנעו וימזערו את מידת החשיפה של אוכלוסיית התכנית למוקדי הזיהום האפשריים בתחום התכנית.
- ג. בהוראות התכנית יכללו התנאים שיבטיחו כי ביצוע המבנים בתחום התכנית לא ימנע את האפשרות הטכנית לביצוע טיהור המים.
- ד. יובטחו האמצעים כי רמות החשיפה לקרינה אלמ"ג (ממקורות שונים) אינן חורגות מתקן ICNIPR, בכל האזורים בהם תהיה פעילות אנושית.
- ה. הכללת הוראות ל"בניה ירוקה" - ידידותית לסביבה.
- ו. הכללת הוראות בדבר הקמת שבילי אופנים והולכי רגל.

16.4.4 תנאים להיתרי בניה ותכניות פיתוח (למעט היתרים לדרכים):

- א. גמר פינוי בפועל של כל מתקני התשתית שבתחום תכנית רש/800, המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לאכלוסיה בכל תחום הרובע. למעט אלמנטים ארכיטקטוניים שימוחזרו לשימוש הציבור, כפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. פינוי קרקע מזוהמת, הכל בהתאם להנחיות תכנית הניטור והוראות המתאר המפורט.
- ג. קביעת אופן הטיפול בשיקום מי התהום בתחום התכנית, הכל בהתאם להנחיות תכנית הניטור והוראות המתאר המפורט.

16.5 מתן היתרי בנייה עפ"י התכנית המפורטת יותנה בין היתר בתנאים כדלהלן:

- א. קיום תכנון מפורט לפיתוח, והבטחת ביצוע תשתיות, ש.צ.פ., ובנייני ציבור, כולל תכנון נוף וחייצים אקוסטיים לצידי הדרכים וגישורים למעבר להולכי רגל, אופניים ורכב, הנדרשים לכל שלב.
- ב. גמר פינוי בפועל של כל מתקני התשתית שבתחום תכנית רש/800, המהווים סיכון בטיחותי וסביבתי לאכלוסיה בכל תחום הרובע. למעט אלמנטים ארכיטקטוניים שימוחזרו לשימוש הציבור, כפוף להוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מילוי הדרישות המפורטות בהוראות איכות הסביבה, סעיף 16.4 לעיל, ביחס למתן היתרי בניה והיתרי איכלוס.
- ד. מילוי התנאים ביחס לשלבים התחבורתיים כמפורט בסעיף 16.3 לעיל.

17. חניה -

- א. החניה בתחום התכנית תהיה ברובה תת קרקעית.
- ב. תקן החניה יהיה מכסימלי עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה. לכשיקבע תקן ל"אזור מוטת תח"צ" הוא ייושם בתחום תכנית זו.
- ג. במתחמי הפארק המרכזי וב-ש.צ.פ. השכונתי לא תותר תניה.

18. תשתיות -

כל התשתיות, כגון: טלפון, חשמל, מים ביוב, ניקוז, וכבלי תקשורת יהיו תת קרקעיות.

19. מתקנים ביטחוניים:

1. מתקנים בתחום התכנית: עד לפינוי המתקן הקיים בתחום התכנית, יחולו ההוראות כפוף לאמור בסעיף 2 להלן.
2. מתקנים בסמוך לשטח התכנית:
 - 2.1 בסמוך לשטח התכנית מצויים מספר מתקנים ביטחוניים, כמפורט בהחלטות ולמ"ב. מימוש התכנית, ללא התחשבות במתקנים אלה, עלול ליצור הפרעה לפעילותם התקינה של מתקנים ביטחוניים אלו (להלן: "המתקנים הביטחוניים").
 - 2.2 כל האמור בתכנית זו: לרבות כל הזכויות המוענקות על ידה, בין במישרין ובין בעקיפין, מותנה במניעת פגיעה בפעילותם התקינה של המתקנים הביטחוניים.
 - 2.3 מניעת פגיעה כאמור מחייבת נקיטת אמצעים שונים, לרבות: פעילויות בינוי, מיגון המתקנים הביטחוניים ו/או העתקתם כפי שיקבע ע"י מערכת הביטחון. הפעולות הנ"ל, המיועדות למניעת פגיעה בתפקודם של מתקנים ביטחוניים, כרוכות בעלויות כספיות שונות.

20. תאום תכנון ברובע עירוני גלילות דרום (יחס לתכנית מצרנית רש/800):

- המתאר המפורט בתחום תל אביב ובתחום רמת השרון, יסדירו את הנושאים הבאים:
- הכמות הכוללת של יח"ד בתחום רובע גלילות דרום (רש/800 + תא/2812), וכן מיקומן בתחומי הרובע יקבע במתאר המפורט.
 - תכנית המתאר המפורטת תקבע את מיקומם הסופי של השטחים לצורכי הציבור, בתחום הרובע, לרבות הפארק המטרופוליני, שיהווה בין היתר חץ ירוק בין שתי הרשויות, תוך שמירת המשכיות ה-ש.צ.פ. המרכזי ורצועות הרוחב הירוקות. מכסת שטחי הציבור הפתוחים בשתי התכניות תחושב במשותף.
 - התניות תחבורה יקבעו לשלבי המימוש של כל תכנית בנפרד.
 - תאום הדרכים הראשיות לצורך הבטחת הנגישות לדרך נמיר ולמתנ"ח בתחום רש/800.

- תאוס מובלי תשתיות מרכזיות.
- תיקונים טכניים ממופת ההכרזה וגבולות מרחבי התכנון של שתי הרשויות.

21. הוצאות תכנון:

הועדה המקומית רשאית לגבות את הוצאות התכנית, עפ"י סעיף 69, סעיף קטן (12) לחוק התכנון והבניה.

22. היטל השבחה: היטל השבחה יהיה כחוק.

מגישי התכנית

- מינהל מקרקעי ישראל
- הועדה המקומית רמת השרון
- עו"ד משה שוב וד"ר יוסף שגב - מנהלים מטעם בית-המשפט של חלקה 3 גוש 6618.

אדם מזור אלי פירשט
 אדריכלים ומתכנני ערים
 בית המגורים, אלון ת"א, תל אביב 67445
 פקס: 03-5628033, טל: 03-5628072
 עורכי התכנית

חתימות:

מזור-פירשט-אדריכלים ומתכנני ערים
גאל אלון 67 ת"א

חתימת בעל הקרקע:

מסכת משטח
 מפקד תחום אזורי
 קבע ישראל

המפקד האזורי הממונה על התחום הנ"ל, אשר כולל את החלקה הנ"ל, אינו אחראי על ההסדרים הנ"ל, אשר נעשו על ידי המבקשים, וכן אינו אחראי על ההסדרים הנ"ל, אשר נעשו על ידי המבקשים, וכן אינו אחראי על ההסדרים הנ"ל, אשר נעשו על ידי המבקשים.

חתימת הועדה המקומית:

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז תל-אביב

1.6.05 אריז

גילי
 מתכנת מחוז ראש תל אביב
 ממייך מחוז ת"א

28.6.05 . 2.2

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מסי 2812/101

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 14.2.2005 לאשר את התכנית.

גילי אריז

מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

נספח לתכנית מתאר תא/ 2812 - הנחיות לביצוע תכנית הניטור (משותף ל-רש/ 800)

חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה לתסקיר השפעה על הסביבה - 12 בנובמבר 2000

(הערה: ההנחיות שלהלן הוכנו על סמך הידע הרלוונטי הקיים כיום. לפיכך, טרם ביצוע תכנית הניטור על היזם לתאם את ההנחיות עם המשרד לאיכות הסביבה לצורך בדיקת שינויים ועדכונים במידע שיחולו במהלך הזמן).

1. ניטור קרקע:

- א. יש לסווג את שטח התכנית לשלושה אזורים כדלקמן:
 - אזור א': אזורים מזוהמים ו/או אזורים בעלי פוטנציאל של זיהום מדלקים.
 - אזור ב': אזורים אשר בהם התבצעה (או יתכן שהתבצעה) בעבר פעילות עם פוטנציאל של זיהום מדלקים.
 - אזור ג': אזורים שבהם ידוע שלא התבצעה פעילות כלשהי עם פוטנציאל לזיהום מדלקים.
- ב. יש להגדיר מיקום לקיחת דוגמאות רקע מחוץ לאתר.
- ג. בכל אזור יש לקבוע ולסמן רשת של קידוחים ובהתאם לכך לקבוע את גודל השטח המיוצג ע"י כל קידוח בהתאם לאזורים השונים שנקבעו, תוך שימוש בשיטות גיאוסטטיסטיות.
- ד. יש לקבוע את עומק הקידוחים בהסתמך על תוכניות הפיתוח, עומקי חפירה מתוכננים, עומק ביסוס מבני וכד'. בהמשך לכך, יש לקבוע את נפח הקרקע המיוצגת ע"י כל קידוח בהתאמה עם הנאמר בתת סעיף ג' לעיל.
- ה. יש לאפיין את כל מרכיבי הדלק (מידת פריקות, מסיסות במים, רעילות, ריכוזי סף בקרקע ובמים על לחץ אדיר ועוד) העלולים להימצא בשטח ולסכן אוכלוסייה, צמחייה ומי התהום בעת דליפה, בהקשר לכך יש להתייחס לערכי הסף המותרים להישאר בקרקע של כל אחד מהמזוהמים, שנקבעו בהתאם לתקן בינלאומי מוסכם, מההיבט של סכנה לאוכלוסייה ומההיבט של סכנה למי תהום (עם הדגשה לגבי הנמוך מבין השניים).
 - ו. יש לבצע בדיקת ריכוזי עופרת בכל מקום בו נבדקת תכולת חומר אורגני.
 - ז. יש להציג את הטופוגרפיה בהווה ובעתיד.

2. בקרת ואבטחת איכות (QA/QC) על עבודות שדה ומעבדה:

העבודה תבצע בכפוף למערכת של אבטחת איכות (QA). פירושו של דבר שבמערכת זו כל המידע, הנתונים והתוצאות המתקבלות יבוצעו נכון מבחינה טכנית, יהיו תקפות מבחינה סטטיסטית ויהיו מתועדות על פי אמות מידה מקובלות של בקרת איכות (QC), להלן מספר דוגמאות מתיאור העבודה הנדרש:

- א. קביעת שיטת הקידוח (לדוגמא: מקדח ספירלי, מקדח חלול) לנטילת דוגמאות קרקע ושיטה לנטילת דוגמאות של חומרים נדיפים.
- ב. קביעת סוג הקרקע ותכונותיה, קביעה באמצעות בדיקה תקנית של המוליכות ההידראולית של הקרקע.
- ג. דרישות כגון:
 1. מספר הדוגמאות הכפולות הנחוצות לצורך בקרה על עבודת המעבדה.
 2. מספרי הזיהוי של השיטות וגבול רגישותן.
 3. שיטות בדיקה חליפיות המיועדות לעזור לזהות בעיות אפשריות בשיטה הנבחרת.
 4. אופן נטילת דוגמאות בשטח, באופן שתימנע בנדידת זיהומים בין דוגמאות, ושינוע למעבדה.
 5. תדירות בדיקות חוזרות.
 6. איכות כוח האדם.
 7. אחזקת הציוד.
 8. ניהול יומן שדה ויומן תקלות בעת העבודה.

3. ניתוח נתונים:

יש להציג את הנתונים באופן הבא:

- א. ריכוז המזהמים שנקבעו בנקודות המדידה (בהתאם למיפוי נקודת דגימה במרחב ובעומק).
- ב. קביעת הריכוז המייצג במרחב (בכל חתך אנכי) ובהסתמך על עומקי הדגימה בחתך.
- ג. השוואה בין הריכוזים המוזכרים בסעיף 4.1.1 הי לבין הריכוזים שנקבעו בסעיף ב', וקביעת מרכיב הזיהום הנותן את כמות הקרקע המירבית בכל חתך לטיפול ואו פינוי.
- ד. על סמך הסעיף הקודם והמרחקים בין נקודות הדיגום בכל איזור באמור בסעיף 4.1.1 ג', יש לחשב את כמות הקרקע המזוהמת המיועדת לטיפול ואו פינוי.

4. שימושי קרקע מתוכננים:

- א. יש להציג את שימושי השטח המתוכנן כדלקמן:
 1. שטח בנוי עם גינון.
 2. שטח בנוי ללא גינון.
 3. אזורים לגידול של צמחי מאכל.
 4. פארקים, שטחים פתוחים ואזורי משחקים.
 5. אזורי מסחר ומשרדים.
 6. אחרים (נא לציין).
- ב. יש לציין את הרומים המתוכננים על פני השטח.
- ג. יש לסמן ע"ג מפת שימושי הקרקע ולרשום בטבלה את ריכוזי הדלק המירביים שנמצאו ואת כמות הקרקע המזוהמת בהתאם לאמור בסעיף 4.1.3 ד'.

5. ניטור בעת פעילות המסוף:

בהתחשב בעובדה שחלק מעבודת הניטור תתבצע תוך כדי פעילותו של המסוף הקיים, יש להתייחס לנאמר בסעיפים 1 (ניטור קרקע), 2 (בקרת איכות) ו-3 (ניתוח נתונים) ביחס לכל שטח התכנית, למעט שטחים שלא ניתן לבצע בהם פעילות ניטור בעת עבודת המסוף.

6. הוראות כלליות בעת פרוק האתר:

טרם פרוק ופינוי יש לנקז מדלק ולנקות מכלים, צנרת ושאר אמצעי הובלת דלקים וזאת מבלי לגרום לזיהום הסביבה. כמו כן יש להבטיח שלא יגרם לסביבה כל זיהום הנובע משימוש חוזר או מיחזור של מתקני הדלק השונים.

7. טיפול בקרקע ובמים תוך כדי עבודות בנייה ומגורים:

- א. יש להציג את אופן הטיפול בקרקע המזוהמת (במידה וקרקע אינה מפונית מהמקום) ומבלי לגרום למטרדים (כגון: מטרדי ריח וזיהום אויר).
- ב. יש להציג את אופן הטיפול במים מזוהמים.

הערה: יש להראות כיצד יש לתכנן מבחינה לוגיסטית את הפעילויות הנ"ל במשולב עם עבודות הפיתוח של האתר.

8. ביצוע סקר סיכונים:

יש לבצע סקר סיכוני בריאות לאוכלוסיה כתוצאה מחשיפה לקרקע ולמי תהום מזוהמים בדלקים, סקר זה יתבצע על פי ההנחיות הרשומות במסמך הבא (או מסמך דומה אחר).

ASTME 1739 – Standard Guide for Risk-Based Corrective Action Applied Petroleum Release Sites.

כמו כן יש להשתמש במודל סיכונים מקובל ע"י הרשות האמריקאית להגנת הסביבה (USEPA). התרחישים צריכים לקחת בחשבון את ההסתברות לכך שלא כל הקרקע המזוהמת פונתה או טופלה. זאת תוך כדי השוואה למצב ה"אפס" אשר על פיו הקרקע המזוהמת לא פונתה כלל מהאתר לצורך ביצוע מטלה זו יש:

- א. לחשב את ההסתברות שקרקע מזוהמת (מעל לריכוזי הסף שנקבעו) אשר קיימת בפועל לא אותרה ולא טופלה או פונתה). זאת בהסתמך על מדידות רשת הניטור בשטחים השונים, איכות העבודה בשטח ועוד, יש לחשב באופן פרטני ולמפות את ההסתברות לקיומו של זיהום עם ערך ושונות מוגדרים מראש.
- ב. לחשב ולמפות את רמת הסיכון לאוכלוסיה מחשיפה לתוצרי דלק נדיפים (VOC) מהקרקע וממי תהום.
- ג. יש להציג את התוצאות ע"ג מפת שימושי שטח אזורי סיכון לאוכלוסייה השוהה מחוץ ובתוך מבנים. יש לחשב את ההסתברות ואת הסיכונים לאוכלוסייה העלולה לבוא במגע ישיר עם מים מזוהמים.

הערה: התרחישים לביצוע הסקר יובאו לדיון לפני ביצוע.

9. סיכונים למי תהום עקב נוכחות של קרקע מזוהמת:

על סמך המצב ההידרו-גיאולוגי של האתר ומיקום קידוחים יש לבצע:

- א. סקר סיכונים לקידוחי מי שתייה בעקבות הזיהום הקיים כיום במי תהום.
- ב. סקר סיכונים למי תהום ולקידוחי מי שתייה עקב אי פינוי והשארות של קרקע מזוהמת.
- ג. תכנית לטיפול במי תהום מזוהמים ולמניעת התפשטות הזיהום לעבר קידוחים.

הערה:

– הסקר יבוצע באמצעות מודל מקובל על USEPA.

– התרחישים לביצוע הסקר יובאו לדיון לפני ביצוע.

LETTERS/7969/0202

28.6.05 . 7.7

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>2812 / 11</u>	
הוע' המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>14.2.2005</u> לאשר את התכנית.	
גילה אורן	
מנהל מינהל התכנון . יו"ר הועדה המחוזית	