



מרחב תכנון מקומי אנו

5006808

תכנית מתאר מקומית – קא / 320 עם הוראות מפורטות לחלק מהתוכנית

שינוי לתכנית מתאר מס' R/6, תכנית מפורטת מס' מתא 11 ותכנית מתאר מס' קא / 356

מתחם מסובים מזרח (סקיה)

נספח ב' – הוראות התוכנית

חאדיך עדכון: נובמבר 2006

נעמה מליס - אדריכלות ובנוי ערים מע"מ

רח' תפוצות ישראל 6 בי נבתיים 53583 טל : 03-7325177 פקס : 03-7325173 malis-arch@barak.net.il

1. כללי

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית – קא/320 עם הוראות מפורטות לחלק מהתוכנית - מתחם מסובים מזרח (סקיה). שינוי לתכנית מתאר מספר R/6 תכנית מפורטת מסי מתא 11 ותכנית מתאר מסי קא/356.

1.1 שם התכנית

מתחם מסובים מזרח (סקיה)

1.2 המקום

מחוז: תל אביב

מועצה אזורית אפעל

מרחב תכנון מקומי אונו

1.3 גבול התכנית

כפי שמסומן בתשריט בקו כחול עבה

1.4 שטח התכנית

1406.0 דונם

1.5 גושים וחלקות

גוש: 6170

חלקות בשלמותן: 1, 3-34, 36-88, 90, 91.

גוש: 6172

חלקות בשלמותן: 5, 7-19, 21-24.

חלקי חלקות: 1-4, 6, 20, 25

גוש: 6174

חלקי חלקות: 45

גוש: 6199

חלקות בשלמותן:

1, 2, 5, 6, 11, 17, 19, 20, 23, 24, 26, 28, 30, 32, 33, 35, 36, 38, 39, 41, 43, 44

גוש: 6222

חלקות בשלמותן: 1, 20, 21, 24, 25, 28, 29, 32, 33, 35-37, 40-79, 87-89.

חלקי חלקות: 22, 23, 30, 31, 38, 39, 85, 86, 90.

גוש: 6223

חלקות בשלמותן: 23, 28-31.

חלקי חלקות: 1, 7, 32, 53, 168, 185.

1.6 מסמכי התכנית

א. תשריט בקני"מ 1:2,500 בגיליון אחד.

ב. הוראות התכנית ב-19 עמודים, כולל נספח הגבלות בניה (נספח ב' 1 - מחייב) ונספח הוראות בנושא איכות סביבה (נספח ב' 2 - מחייב).

ג. נספח תנועה - מנחה.

ד. נספח ניקוז - מנחה.

ה. נספח מים וביוב - מנחה.

ו. נספח עיצוב אדריכלי - רעיוני.

ז. תסקיר השפעה על הסביבה (אוגוסט 2001) ותסקיר השפעה על הסביבה - השלמות ותיקונים (פברואר 2002) - מסמכים נלווים.

כל מסמכי התוכנית המפורטים בסעיפים א' - ז' מהווים חלק בלתי ניפרד מהתוכנית בשלמותה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין תשריט התכנית בכל הנוגע לאזורים בהם חלה תממ/5 המופקדת תממ/3/5 ותג"פ 594 א' יגברו הוראות התכנית על התשריט.

1.7 בעל הקרקע

מדינת ישראל, רשות פיתוח.

1.8 יוזם התכנית

מנהל מקרקעי ישראל.

1.9 מגיש התכנית

מנהל מקרקעי ישראל באמצעות ח.פ.ת. - חברה לפיתוח ותשתיות בע"מ

נעמה מליס - אדריכלות ובינוי ערים בע"מ. טל: 03-7325177, פקס: 03-7325173
רח' תפוצות ישראל 6ב' - גבעתיים 53583 malis-arch@barak.net.il

1.10 המתכנן

מונחים הנזכרים בתכנית זו ומוגדרים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 או בתקנות שחוקקו מכוחו, תהיה להם המשמעות שבחוק ובתקנות כאמור, מלבד אם הוגדרו אחרת בתכנית זו.

3. יחס לתכניות אחרות

- 3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מספר R/6, תכנית מפורטת מס' מתא 11 ותכנית מתאר מס' קא/356.
- 3.2 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית R/6 תקבענה הוראות תכנית זו.
- 3.3 בתחום המסומן כ"שטח למתקנים הנדסיים" (מגרש מס' 23) יחולו כל הוראות תכנית מתאר מס' קא/356 אף אם סותרות הוראות תכנית זו.
- 3.4 בתחום מגרשים 11,13,14 תגבר תכנית מס' תג"פ 594א' על תוכנית זו.
- 3.5 במידה וקיימת סתירה בין תכנית זו לבין תכניות מתאר ומפורטות אחרות בתוך גבולות תכנית זו, אשר קיבלו תוקף או שהוגשו לאישור לפני שתכנית זו קיבלה תוקף, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
- 3.6 על התכנית חלות הוראות ומגבלות בנייה כפי שנקבעו בתמ"א 2/4.

4. מטרות התכנית

- 4.1 קביעת יעודי קרקע לשימושים מטרופוליניים ומקומיים ושינוי יעודן החקלאי ליעודים הבאים: שטח מיוחד למסחר ותעסוקה הכולל שוק סיטוני מרכזי לגוש דן, שטח לתכנון בעתיד, מבני ציבור, מבני ציבור מיוחד, מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח ציבורי פתוח אינטנסיבי (כחלק מהתוכנית לפארק איילון) דרכים, שצ"פ משולב בדרך והרחבת דרכים מאושרות.
- 4.2 קביעת זכויות בניה ותנאים המאפשרים הוצאת היתרי בניה לאזור המיוחד למסחר ותעסוקה - שוק סיטוני (מגרש מס' 1), לדרכים מס' 2 ו-1, לשצ"פ משולב בדרך (מגרש מס' 3) ולאזורי פארק (מגרשים מס' 9,12).
- 4.3 קביעת הוראות כלליות למניעת מטרדים לסביבה.
- 4.4 קביעת רצועות למעבר תשתיות.
- 4.5 קביעת הנחיות כלליות לבינוי במגרשים 1,9,12.
- 4.6 קביעת הנחיות לעריכת תכניות מפורטות במגרשים 15-19,20-22.
- 4.7 קביעת שלביות פיתוח.

שימושים בקרקע או בבניין יהיו לפי התכליות המפורטות להלן:

5.1 אזור מיוחד למסחר ותעסוקה (שוק סיטוני); מסומן בתשריט בצבע אפור; מגרש מס' 1

5.1.1 השימושים והתכליות המותרים:

שימושים מובילים: מסחר סיטוני בפירות וירקות פרחים ועציצים; מבנים ומתקנים לאחסנה; בתי קירור; מתקני פריקה וטעינה.

שימושים משניים: משרדים; מסחר קמעוני; שירותים בנקאיים; מסעדות; בתי קפה ומזנונים; הכנת מזון; אכסניה; מלון; סדנאות; מלאכה; גלריות; ירידים.

שימושים נלווים: כל השימושים והתכליות המותרים בשטח ציבורי פתוח; תחנות חירום; שטחי אספקת דלק כולל תחנת דלק; מוסכים; דרכים; שירותי תחבורה וחנייה; מתקנים הנדסיים.

5.1.2 השימושים והתכליות האסורים:

לא יתאפשר מסחר בבשר ודגים, לא תותר הקמה של מפעלים צורכי מזוט ומפעלים מזהמים אחרים כגון בתי יציקה, מפעלי ציפוי, מפעלי בטון, מפעלים לייצור אלומיניום, מפעלים לייצור מסגרות, הרכבת ציוד מכני, מפעלים לייצור חומרים כימיים, מצבעות, מפעלים לייצור מוצרי ניקוי וכד.

לא יותרו שימושי מזון כלשהם לרבות אחסון סיטונאי של פירות וירקות ועסקי מזון עד למרחק של 50 מ' מתחנת השאיבה שבמגרש 23.

5.1.3 קומות הקרקע ישמשו לצורכי שרות ותפעול של שוק סיטוני הדורשים פריקה וטעינה בלבד. שימושים שאינם מסחר סיטוני (לרבות משרדים) הם שימושים נלווים שיותרו בקומות עליונות בלבד.

5.1.4 זכויות הבנייה הן על פי טבלת האזורים וזכויות הבנייה (סעיף 14 להלן).

5.2 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שיטפונות; מסומן בתשריט בצבע ירוק זית; מגרשים מס' 6-9.

5.2.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:

עיבוד חקלאי (ללא מבנים חקלאיים), שטחי מרעה טבעי או משוזרע בבעל או שלחין, יערות, שטחים מגוננים, שטחי פשט הצפה, שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חרום, נקודות מידע, מתקני תשתית, מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, מבני שירותים, אתר אירועים.

לא יותר גידור אתר אירועים, אלא ככל שהדבר ידרש לתקופת הארוע.

5.2.2 זכויות הבנייה הן על פי טבלת האזורים וזכויות הבנייה (סעיף 14 להלן).

5.3 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי; מסומן בתשריט בצבע ירוק זית בהיר; מגרשים מס' 4,5

5.3.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:

עיבוד חקלאי (ללא מבנים חקלאיים), יערות, שטחים מגוננים, שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חרום, נקודות מידע, מבני שירותים, אתר אירועים, מרכז פתוח לירידים ותערוכות, מתקני שעשועים וספורט, מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע, חוות סוסים, משתלות, מתקני הסעדה ומתקני בילוי, מוסדות ציבור התואמים את מטרות הפארק ואת השימושים המותרים בו, מתקני תשתית.

לא יותר גידור אתר אירועים ומרכז פתוח לירידים ותערוכות, אלא ככל שהדבר נדרש לתקופת הארוע.

- 5.4 רצועת נחל; מסומן בתשריט בצבע ירוק זית כהה; מגרשים 10-12
- 5.4.1 השימושים והתכליות המותרים:
- כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:
- מתקנים להסדרת זרימה ולניקוז, מתקני שאיבה, סכרים ומתקני השהיית מים, שטחי איגום וטיהור מים לצרכי הפארק, קווי תשתית, שבילים וגשרים להולכי רגל, לרכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חירום, טיפוח וייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבת נחל, נקודות מנוחה ותצפית.
- 5.5 שטח פרטי פתוח; מסומן בתשריט בצבע ירוק ופסים אלכסוניים; חלק ממגרשים מס' 1-2
- 5.5.1 השימושים והתכליות המותרים
- גנים ציבוריים; חורשות; שדרות; פרגולות; פסלים ואנדרטאות; בריכות נוי; מתקנים הנדסיים תת-קרקעיים או מוצנעים ומשתלבים בנוף ככל האפשר; רחבות; שבילים; דרכים.
- השפ"פ המסומן ממערב לכביש עוקף דרומי אור יהודה (דרך מס' 1) אינו מהווה חלק מהציר העירוני הראשי המסומן בתממ/5 המופקדת, אשר יעבור מצידו המזרחי של הכביש.
- 5.6 שטח לתכנון בעתיד; מסומן בתשריט בצבע לבן עם פסים כתומים אלכסוניים; מגרש מס' 2
- 5.6.1 השימושים והתכליות המותרים ייקבעו בתכנית מפורטת בעתיד. התכנית תוגש לאישור הולנת"ע, ככל שיידרש.
- 5.7 שטח ציבורי פתוח; מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר; מגרשים מס' 20-22.
- 5.7.1 השימושים והתכליות המותרים:
- כל השימושים והתכליות המצוינים בסעיף 5.3.
- 5.8 מבני ציבור; מסומן בתשריט בצבע חום כהה; מגרשים מס' 15-17.
- 5.8.1 השימושים והתכליות המותרים:
- מבני ציבור כפי שיקבע בתכניות מפורטות בסמכות הועדה המחוזית. השימושים שיקבעו בתוכניות המפורטות יותאמו להגבלות המר"מ, כפי שמוגדרות בתמ"א 2/4:
- באזור מר"מ 1 (60-65 Ldn) יותרו קבוצות שימושי הקרקע א' ג'
- באזור מר"מ 2 (65-70 Ldn) יותרו קבוצות שימושי הקרקע ב' ג'
- בהתאם להגבלות המפורטות בתמ"א 2/4, ועל שינויה, המבנים המתוכננים יבנו בהתאם לנספח א' – 2 לתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".
- במגרש מס' 15, מבני ציבור מיוחד (מסומן בתשריט בחום עם קווים אלכסוניים בחום) תותר גם הקמה של מבני ציבור לשימוש רשות מקומית אחת או יותר.
- 5.8.2 היתרי בניה - יוצאו רק לאחר אישור של תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. תנאי לאישור תכנית מפורטת יהיה הכללת הוראות לבניה אקוסטית בהתאם לנספח א' – 2 לתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", בשטח זה.

5.9.1 השימושים והתכליות המותרים:

מגורים ושטחי הציבור הדרושים לאוכלוסייה הצפויה להתגורר באזור כפי שייקבע בתכנית מפורטת. השימושים שיקבעו בתכניות המפורטות יותאמו להגבלות המר"מ, כפי שמוגדרות בתמ"א 2/4:

באזור מר"מ 1 (60-65 Ldn) יותרו קבוצות שימושי הקרקע א-ג'

באזור מר"מ 2 (65-70 Ldn) יותרו קבוצות שימושי הקרקע ב-ג'

בהתאם להגבלות המפורטות בתמ"א 2/4, ועל שינויה, המבנים המתוכננים יבנו בהתאם לנספח א' - 2 לתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים".

5.9.2 היתרי בניה יוצאו רק לאחר אישור של תוכנית מפורטת בסמכות ועדה מחוזית. תנאי לאישור תוכנית מפורטת יהיה הכללת הוראות לבניה אקוסטית בהתאם לנספח א' - 2 לתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים", בשטח זה.

5.10 דרכים

5.10.1 דרך מאושרת; מסומן בתשריט בצבע ספיייה

תוואי "כביש עוקף דרומי אור יהודה" (מסומן בתשריט כדרך מס' 1) כפי שאושר בתמ"מ/במ/5 (238) ותוואי הדרך המסומן כחלק מדרך מס' 2 כפי שאושר בתכנית מתאר מס' קא/356.

5.10.2 דרך מוצעת; מסומן בתשריט בצבע אדום

5.10.2.1 חיבור "כביש עוקף דרומי אור יהודה" אל דרך מס' 4 (מסומן בתשריט כדרך מס' 2). דרך זו נמצאת בתחום התוכנית המפורטת וניתנת לסלילה מתוקף תוכנית זו.

5.10.2.2 תחום הרחבת ושינוי מחלף מסובים מדרום לכביש 461 (מסומן בתשריט כדרך מס' 4). מרחק קווי הבניין מציר דרך מס' 4 (דרך מהירה) ומציר דרך 461 (דרך פרברית מהירה) יהיו עפ"י הוראות תוכנית המתאר הארצית לדרכים (תמ"א 3).

הקמת מחלף מסובים והרחבת דרך מס' 4 יחייבו אישור תוכנית מקומית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית. התוכנית תכלול: נספח ניקוז ומעבר להולכי רגל ורוכבי אופניים בין שני עברי דרך מס' 4 לאורך תוואי נחל איילון.

5.10.3 השימושים והתכליות המותרים בדרך מוצעת:

5.10.3.1 מבני דרך, מתקני דרך ומבני שירות כולל מנהרות גשרים ומחלפים וכן מערכות תשתית; אמצעים להפחתה של מפגעים סביבתיים ובטיחותיים (כגון קיר אקוסטי, גדר וכו').

5.10.3.2 באזורים המסומנים בתשריט בכוכביות - מתקנים לשימושים כלל מחוזיים, כגון: תשתיות הנדסיות, אחסנה, חניון אוטובוסים ו/או רכב כבד, שירות חנה וסע וכדומה.

5.10.3.3 באזורים המסומנים בכוכבית מוקפת בריבוע - מתקנים לשימושים כלל מחוזיים כמפורט לעיל לרבות אפשרות לדיפו עבור הרכבת הקלה.

5.10.3.4 טיפול נופי כולל שדרות עצים, טיפוח שולי דרך, וריהוט רחוב הכל עפ"י סעיף 8: הנחיות עצוב אדריכלי ונופי.

בתחום דרך פארק מותרים כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 5/3 :

דרך להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולגישות לרכב חירום, גשרים המקשרים בין הפארק ומערכת הדרכים סביבו ומעל הנחלים, שילוט ותאורה, דרך גישה לחניונים בתחום הפארק, דרך גישה לתחמ"ג מוצע בתחום מחלף גנות, מחסומים לצורך תפעול הפארק.

5.10.5 דרכי גישה

לא תהיה נגישות ישירה למגרשים הגובלים - מדרכי השרות של דרך מס' 461, מהרמפות ומהדרכים הארציות מס' 4 ומס' 461.

5.11 שצ"פ משלב בדרך; מסומן בתשריט בפסים בצבע ירוק בהיר ואדום לסירוגין; מגרש מס' 3

המפגש בין כביש עוקף דרומי אור יהודה (דרך מס' 1) ודרך מס' 2.

5.11.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות המצוינים בסעיף 5.5.

5.12 שטח למתקנים הנדסיים; מסומן בתשריט בקווים סגולים על רקע תכלת; מגרש מס' 23

5.12.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תכנית מתאר מס' קא/356.

5.13 מתקני טיפול ומחזור פסולת; מסומן בתשריט בצבע חום בהיר; מגרש מס' 13

5.13.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:

תחנת מעבר לפסולת לסוגיה, מתקני מחזור פסולת, מתקני תפעול, מתקני תשתית, מתקני ייצור אנרגייה שמקורה בפסולת, תחנת תדלוק בגו שמקורו בהר הפסולת ובתהליך הטיפול בפסולת, מרכז לימוד ומבקרים ללימוד נושאי הטיפול בפסולת, משרדים לשירותים דלעיל, דרכים, חניה.

5.14 אתר פסולת לשיקום; מסומן בתשריט בצבע ירוק בהיר; מגרש מס' 14

5.14.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:

יערות ושטחים מגוננים, נקודות מידע, שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולגישות לרכב חירום, מתקנים נדרשים לשיקום ההר, מתקני הסעדה ומתקני בילוי, מוזיאון, תאטרון פתוח (תנאי לשימוש בתאטרון הפתוח, יהיה פתרון לנושא נגישות וחנייה, שיאושר ע"י הוועדה המחוזית), מצפור, חניה לצרכי פריקה וטעינה ולאנשים עם מוגבלויות.

5.15 חנייה; מסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מצטלבים שחורים; חלק ממגרשים מס' 4,7

5.15.1 השימושים והתכליות המותרים:

כל השימושים והתכליות ע"פ תממ 3/5:

חנייה בה תותר חנייה לרכב פרטי ולרכב ציבורי עלית או תת קרקעית, היקף החנייה יתאם את צרכי פארק איילון וימנע מפגיעה בשימושי פארק ונופש ובערכי הנוף והסביבה של הפארק.

6. שלביות

- 6.1 שימושים חקלאיים - כל עוד לא יוצאו היתרי בניה או הרשאות פיתוח, ישמשו השטחים המיועדים לחקלאות, לחקלאות בלבד ולא יותרו בהם מבנים כלשהם.
- 6.2 שימושים חורגים - מתקני בזק הקיימים בתחום התכנית יוגדרו ויוסדרו על-פי העניין כשימושים חורגים עד למימוש התכנית בכפוף להסדרים בין ממ"י לבזק.

7. תנאים להוצאת היתרי בניה - כללי

- 7.1 כל בקשה להיתר בניה תהיה כפופה להגבלות והשפעות אפשריות בגין קירבה לנתבי"ג, לנחל איילון ולתחנת המעבר חירייה, בהתאם לסעיפים 1, 2 ו-3 בנספח ב'1 - הגבלות בניה. בנוסף, גובה המבנים יהיה באישור משרד הביטחון ומנהל התעופה האזרחית.
- 7.2 בבקשות להיתר בניה ייקבעו במדויק רצועות קרקע ופרוזדורים סביב התשתיות, בהתאם לפירוט בסעיף 6 - מגבלות תשתית כמופיע בנספח ב' 1 - הגבלות בניה, ויקבעו תנאים בנושא תשתיות כולל כל המערכות והמתקנים.
- 7.3 לא יוצאו היתרי בניה במגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה, אלא לאחר שהובטחה הריסה ופינוי המבנים לשביעות רצון הועדה המקומית.
- 7.4 תשתיות המשרתות את הרשות המקומית אור יהודה (כגון מאסף ביוב, קווי תקשורת וכו') והעתקתן נדרשת לטובת מימוש התכנית או חלקה יועתקו על חשבון מבקש ההיתר.
- 7.5 אישור משרד הבריאות של התוכניות ההנדסיות המפורטות להלן:
- א. תוכנית אספקת מים שתכלול: מקור המים, קווי מים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, לחצים וספיקות.
- ב. תוכנית מערכת ביוב וניקוז שתכלול: קווי ביוב וניקוז וקוטרם כולל הקו המזרחי, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים.
- 7.6 כל בקשה להיתר בניה תכלול בחינה של התנאים להחדרת מי נגר עילי לכל מגרש (כמוגדר בסעיף 3.2 - נספח ב' 2) עפ"י השימושים במגרש ואיכות מי הנגר הצפויה בו.
- 7.7 תנאי להוצאת היתר בניה ו/או היתר לביצוע שצ"פ יהיה אישור של תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכל מגרש לפחות, בקני"מ 1:500 לפחות ובהתאם להנחיות עיצוב אדריכלי ונופי בסעיף 8 להלן.
- 7.8 תנאים להוצאת היתר בניה בתחום 'אזור מיוחד למסחר ותעסוקה-שוק סיטוני (מגרש מס' 1)
- 7.8.1 התחייבות של בעלי הזכויות במקרקעין של השוק הסיטוני בתל אביב לפינויו או פינוי השוק בפועל, לפי המוקדם מביניהם.
- 7.8.2 מגרש מס' 1 יהיה בבעלות אחת (לרבות חכירה ארוכת טווח). לא ניתן יהיה לחלקו למגרשים או חלקות משנה.
- 7.8.3 הקמתה של מנהלת לשוק הסיטוני או חברת ניהול אשר תהיה אחראית על מכלול הפעילויות בשוק, כולל: ניקיון, איסוף פסולת, פיקוח על נכנסים לשוק, שמירה ואבטחה, טיפול בתוצרת חקלאית ותחזוקה שוטפת. היתר הבניה יכלול תנאים בדבר ניהול, תפעול, ותחזוקה של השוק.
- 7.8.4 תנאים לניטור ולאכיפה מוסדרת של נושאי איכות הסביבה על ידי מנהלת השוק בתאום עם הועדה המקומית. מנהלת השוק תהיה אחראית על ביצוע והפעלה תקינה של המתקנים השונים על פי הוראות התכנית, כולל ההוראות בנושא איכות הסביבה לפי נספח ב' 2 - הוראות בנושא איכות סביבה להלן.
- 7.8.5 אישור מע"צ ומשרד התחבורה לתוכנית להסדרת דרך מס' 461 בקטע מחלף מסובים-כביש עוקף דרומי אור יהודה", ואישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה לסלילת "כביש עוקף דרומי אור יהודה" (דרך מס' 1) והסדרת צמתי הגישה לאזור המיוחד למסחר ותעסוקה (מגרש מס' 1). תנאי להיתר בניה להקמת השוק יהיה הוצאת היתר בניה לסלילת "כביש עוקף דרומי אור יהודה" או תחילת עבודות הביצוע ע"י מע"צ. תנאי לאכלוס השוק יהיה השלמת ביצוע הכביש.

- 7.8.6 היתר בניה לאזור המיוחד למסחר ותעסוקה – שוק סיטונ (מגרש מס' 1) מותנה בפיתוח מגרשים מס' 9,12 עפ"י השלבים הבאים:
- מאשרת**
- הוצאת היתר בניה למבנים באזור המיוחד למסחר ותעסוקה (מגרש מס' 1) מותנה בהשלמת תכנון של תכנית עיצוב אדריכלי למגרשים מס' 9,12 ותכנית ניקוז לחל איילון ואישורן ע"י הועדה המקומית והמחוזית.
- איכלוס האזור המיוחד למסחר ותעסוקה (מגרש מס' 1) מותנה בהשלמת ביצוע התוכנית לפיתוח מגרשים מס' 9,12.
- 7.8.7 אישור התכנון המפורט (שיכלול פרשה טכנית) של השוק הסיטונאי ע"י מחלקת שרות המזון של לשכת הבריאות תל אביב.

7.9 **תנאים להוצאת היתר בניה בשטח פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שיטפונות (מגרשים מס' 9-6):**

7.9.1 כל היתר בניה ברצועה לאורך נחל האיילון שרוחבה 100 מ' מגדת הנחל יחייב אישור של רשות הניקוז והמשרד לאיכות הסביבה.

7.10 **תנאים להוצאת היתר בניה בדרך מוצעת:**

- 7.10.1 מתן היתר למבני דרך בדרך מוצעת יהיה טעון אישור הועדה המחוזית.
- 7.10.2 שילוב תוואי להולכי רגל ומסלול דו כיווני לאופניים ברוחב כולל של עשרה מטרים לפחות יהווה תנאי לאישור התכנון ההנדסי של הגשר בהמשך לדרך מס' 2.

7.11 **תנאים להוצאת היתר בנייה במתקן לטיפול ומחזור פסולת ובאתר פסולת לשיקום:**

7.11.1 הגשת תכנית למתחם הר הפסולת ומתחם לטיפול ומחזור פסולת המצוינים בתממ 3/5 ע"פ הנחיות תממ 3/5 או כל תחום אחר שיכלול את מגרשים 13,14 כפי שיקבע ע"י הועדה המחוזית.

8. הנחיות עיצוב אדריכלי ונופי

הנחיות התכנון המחייבות הן:

8.1 הנחיות כלליות הנוגעות לשטח התוכנית כולה:

- 8.1.1 תוכנית העיצוב אדריכלי תכלול התייחסות לאחידות הפיתוח ורציפותו בתחום כל מגרש תוך התייחסות לשלבויות והוראות בדבר מרכיבי הפיתוח, אלמנטים עיצוביים, מפלסי כניסה לבניינים, חומרי גמר, מפלסי דרכים ומגרשים, וגינון.
- 8.1.2 התוכנית תוודא שבכל תחום התכנית יוותרו השטחים המיועדים לפיתוח בשלבים מאוחרים בשימוש הנוכחי, כשטח חקלאי.
- 8.1.3 בתכנית יעברו שדרות ירוקות, שתאפשרנה רצף ויזואלי בין השטח הציבורי הפתוח האקסטנסיבי מדרום לשטח לתכנון בעתיד מצפון. שדירות אלו תשמנה ריאות ירוקות והן תכלולנה גינות, רחבות וכיכרות.
- השדרות יפותחו ברצועות השפ"פ במקביל לדרך מס' 1 (כביש עוקף דרומי אור יהודה) ובמקביל לדרך מס' 4, וכן ברצועת התשתיות העוברת במגרש מס' 1 ומגרש מס' 2.

8.1.4 בתחום התכנית, ובמיוחד באזור המיוחד למסחר ותעסוקה – השוק הסיטוני (מגרש מס' 1) יושם דגש על נטיעת עצים נותני צל, זאת בתיאום עם מערך התנועה ומגבלות התשתיות.

העיצוב הנופי של התוכנית וסביבתה יתייחס לעצי השיזף, האקליפטוסים וצמחיית המים הקיימת לאורך נחל האיילון.

8.1.5 התוכנית תציג מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בין מגרש מס' 9 למגרש מס' 22.

8.1.6 חזית המבנים, כפי שנראית מדרך מס' 4 ודרך מס' 1, תעוצב תוך שמירה על אחידות ורציפות בינוי כלפי הכבישים הנ"ל.

8.1.7 התוכנית תציג פתרונות למיקום מזגנים, בכל סוגי המבנים (מסחר, מבני ציבור, תעשייה וכד').

8.1.8 התוכנית תצביע על הסדרי הניקוז המלאים של שטח התוכנית כולה, בכל שלב. בתיאום ואישור של רשות הניקוז. התוכנית תקבע קווי ניקוז לאפיקים הטבעיים בכל השטח דרך רצועות ציבוריות. מים אלו יוזרמו דרך מערכות הניקוז אל תעלות שיפנו את הזרימה לנחל איילון.

8.1.9 סלילת דרך פארק תותנה בהגשת נספח פיתוח ועיצוב נופי אשר יבטיח את השילוב הנופי של הדרך עם סביבתה ושמירת רציפותה של הדרך ביחס ליעוד דרך פארק במתחמי תכנון גובלים, הדרך תותווה בהתחשב בדרכים ומעברים קיימים.

8.1.10 שטח החנייה במגרשים 4,7 יעוצב כך שיבטיח ככל האפשר את השתלבותו הנופית בפארק וייבנה באופן המאפשר חלחול מי הנגר העילי.

8.2 הנחיות לאזור מיוחד למסחר ותעסוקה - שוק סיטוני (מגרש מס' 1):

8.2.1 המבנים באזור המיוחד למסחר ותעסוקה וארגונים הפנימי יתוכננו כך שתתאפשר בניה בשלבים לפי צרכי השוק הסיטוני וקצב התפתחותו. תכנון המבנים ייקח בחשבון אפשרות לתוספת זכויות בעתיד ושימושים נלווים בעתיד, עפ"י תוכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המקומית. נספח העיצוב האדריכלי (נספח ו') מדגים אפשרות כזו.

8.2.2 תכסית המרתפים תהיה בקונטור הבניין.

8.2.3 מתחם השוק הסיטוני יהיה מגודר והנגישות אליו תהיה מוגבלת ומבוקרת. הגדר לאורך דרך מס' 1 תיבנה כך שתובטח אחזקתו של השפ"פ, לאחר פיתוחו, ע"י הגוף שינהל את השוק הסיטוני. עיצובה של הגדר יבטיח מבט חופשי למשתמשים בכביש ובשטחים שממזרח לו לכיוון השפ"פ.

8.2.4 תחנת תדלוק במגרש תחויב לעמוד בתקנות העוסקות בניקוז משטחי התחנה עפ"י הוראות תקנות המים (מניעת זיהום מים, תחנות דלק), התשנ"ז 1997 והוראות חוק התשי"ט 1959. תחנת התדלוק תחויב בנוסף בעמידה בתקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט), תשל"ז – 1976.

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנה של תוכנית בינוי באישור הועדה המחוזית – ועמידה בכל הוראות תמ"א 18 שינוי מס' 4.

9. תנאים לאכלוס – כללי

9.1 ביצוע השדרה הירוקה עפ"י סעיף 8.1.3 באזורים שיפותחו.

9.2 תנאים לאכלוס באזור מיוחד למסחר ותעסוקה - שוק סיטוני (מגרש מס' 1)

9.2.1 השלמת הביצוע בפועל של הרחבת דרך מס' 461, התקנת רמזור בצומת 461 – כביש עוקף דרומי אור יהודה (דרך מס' 1) וסלילת דרך מס' 1 "עוקף דרומי אור יהודה", עפ"י סעיף 7.8.5

9.2.2 השלמת ביצוע התוכנית לפיתוח מגרשים מס' 9,12 (ראה סעיף 7.8.6).

- 10.1 החניה תינתן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) התשמ"ג - 1983 על עדכונה. היקף החניה התפעולית עבור המסחר הסיטוני ייקבע עפ"י תוכנית העיצוב האדריכלי, או כל תקן חניה תקף בזמן הוצאת ההיתר.
- 10.2 לפחות 50% מהחניות לרכב פרטי תהינה תת-קרקעיות, למעט חניות תפעוליות המיועדות לשוק הסיטוני. מגבלה זו לא תחול בשצ"פ על סוגיו.
- 10.3 בכל מגרשי החניה העיליים, הן הציבוריים והן אלה הממוקמים במגרשים המיועדים לבנייה, יינטעו עצים נותני צל, מעובי גזע בצפיפות של עץ אחד לכל 3 חניות, בצורה שלא ייפגע תמרון ותפעול התנועה והחניה.
- 10.4 במגרשים שיש מתחתם חניונים תת קרקעיים, ניתן לטעת עצים במכלים עיליים ובתנאי שגודל המיכל מאפשר מרחב מספק לבית השורשים של העץ.
- 10.5 אזורי החניה, הטעינה והפריקה יהיו מרוחקים משימושים רגישים.
- 10.6 הגידור לחניות הקרובות לשטח ציבורי אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שטפונות (מגרש מס' 9) ודרך מס' 2 יבוצע כך שניתן יהיה לבאי הפארק לחנות בהן ללא הפרעה לפעולות השוק הסיטוני וכן בשעות ובימים שהשוק אינו פעיל.

11. עבודות עפר – מניעת מפגעים בעת ביצוע פעולות בניה וחפירה

- 11.1 לעת מתן היתר לחפירה יוגש תכנון מפורט לפינוי שפכי עפר שיראה את שלבי הביצוע באופן שלא יפגע בנוף הקיים ולא יגרום לזיהום אויר.
- 11.2 כלי העבודה שיעבדו במקום יעמדו במפלסי הרעש הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) התשל"ט - 1979.
- 11.3 שעות העבודה בזמן הבנייה יעמדו בהנחיות כפי שמוצגות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.

12. רישום השטחים הציבוריים

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כנוצר לעיל יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

13. זמן ביצוע

בניה בתחום אזור מיוחד למסחר ותעסוקה - שוק סיטוני (מגרש מס' 1) תבוצע תוך 15 שנה מיום אישור התוכנית כחוק. שטחי קרקע בתחום אזור מיוחד למסחר ותעסוקה - שוק סיטוני אשר לא ינוצלו לשוק סיטוני, ייעודו בתום 15 שנה מיום אישור התוכנית לשימושים כלל מחוזיים.

מאשרת

14. האזורים הזכויות הבנייה.

14.1 בתחום התכנית, זכויות הבנייה הן בהתאם לטבלת המגרשים וזכויות הבנייה.

14.2 קווי הבניין יהיו כמצוין בתשריט.

טבלת המגרשים הזכויות הבניה

| מס' מגרש | יעוד הקרקע | שטח מגרש בדונם (% מהתוכנית) | שטח עיקרי במ"ר | אחוזי שטח השרות מתוך השטח העיקרי | | תכנית מרבית |
|----------|---|-----------------------------|--|----------------------------------|--------------------|-------------|
| | | | | שרות עילי | שטחי שרות תת קרקעי | |
| 1 | אזור מיוחד למסחר ותעסוקה (שוק סיטוני) | 221 (15.72%) | 60,000 | 25% | 65% | 50% |
| 2 | שטח לתכנון בעתיד | 115.5 (8.21%) | לקביעה בתוכנית מפורטת | | | |
| 4,5 | שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי | 71.9 (5.11%) | ע"פ תממ 3/5 | | | |
| 6,7,8 | שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שיטפונות | 86.9 (6.18%) | ע"פ תממ 3/5 | | | |
| 9 | שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שיטפונות | 140.6 (10%) | שטחם הכולל של המבנים לא יעלה על 300 מ"ר והמבנים יהיו בני קומה אחת. | | | |
| 12 | רצועת נחל | 50.0 (3.5%) | | | | |
| 13 | מתקני טיפול ומחזור פסולת | 6.2 (0.44%) | לקביעה בתוכנית מפורטת | | | |
| 14 | אתר פסולת לשיקום | 0.3 (0.02%) | | | | |
| 15 | מבני ציבור מיוחד | 27.8 (1.98%) | | | | |
| 16,17 | מבני ציבור | 32.8 (2.33%) | | | | |
| 18,19 | מגורים | 71.8 (5.11%) | | | | |
| 20,21,22 | שטח ציבורי פתוח | 111.2 (7.91%) | | | | |
| 23 | שטח למתקנים הנדסיים | 7.7 (0.55%) | כל זכויות הבנייה ע"פ תכנית מתאר מס' קא/356 | | | |

הערות

גובה מרבי מעל פני הים, כפוף לסעיף 7.1 בהוראות וסעיף 5.1 בנספח ב'1. גובה זה כולל חלקי מבנה, תרנים, מתקנים סולריים ועגורנים המשמשים בעת הבנייה.

גובה קומה מרבי של מבני אחסנה ושיווק לשימושי השוק הסיטוני (קומות עם גישה ישירה לפריקה וטעינה) יהיה 10 מ'. גובה קומה מרבי לבנין ביעוד זה יהיה 3.5 מ' (פרט לקומה הכוללת גישה ישירה לפריקה ולטעינה כאמור).

מאשרת

נספח ב'1 - הגבלות בניה

1. הגבלות בגין קירבה לנתב"ג - בטיחות טיסה

- 1.1 בשל הקרבה לנמל התעופה בן גוריון חלות על שטח התכנית הגבלות בניה ובשימושי קרקע בהתאם לתמ"א/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנתב"ג.
- 1.2 התכנית נופלת בתחום המישור האופקי של תמ"א/2/4. הגובה המירבי המוחלט המותר לבניה בתחום התוכנית הוא 86 + מ' מעל פני הים. גובה זה כולל חלקי מבנה, תרנים, מתקנים סולריים ועגורנים המשמשים בעת הבנייה. זאת כפוף לסעיף 7.1 בהוראות.
- 1.3 הוצאת היתרי בניה למבנים שגובהם המרבי מגיע ל +70 מ' מעל פני הים תהיה רק לאחר תיאום עם מינהל התעופה האזרחית וקבלת הנחיות לביצוע, אשר יהיו חלק מהתנאים להוצאת ההיתר.
- 1.4 מתחם מסובים מזרח נמצא בתחום הגבלות על שימושי קרקע בגין מטרד ציפורים לתעופה.

להלן טבלת הגבלות עפ"י תמ"א/2/4, לשימושי הקרקע הנכללים בתכנית זו:

| שימוש הקרקע | אזור א' | אזור ב' |
|---|---------------|---------------|
| 1. מתקן איגום מים מלאכותי למעט בריכות שחיה פרטיות וציבוריות | כן, בתנאי (1) | כן |
| 2. מפעלים לעיבוד מזון ואסמי תבואה. | כן, בתנאי (1) | כן |
| 3. פארקים וחניוני נופש. | כן, בתנאי (1) | כן |
| 4. אתר סילוק פסולת ואשפה אורגנית | לא | כן, בתנאי (1) |

- (1) קביעת אמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה.
- תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה פירוט האמצעים שינקטו על ידי היזם למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה עפ"י תמ"א/2/4 ואישורם על ידי רשות שדות התעופה.
- 1.5 שטח התכנית נמצא במתחמי רעש מטוסים מר"מ 1 (60-65 Ldn) ומר"מ 2 (65-70 Ldn), כפי שהוגדרו בתמ"א/2/4. גבולות המתחמים מסומנים על תשריט תכנית זו. היתרי בניה בתחומים אלה יכללו את נספח א' - 2 בתמ"א/2/4 "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים" המחייב בניה בהתאם לאמור בנספח זה.

2. הגבלות בגין קירבה לאיילון

- 2.1 פני המים הגבוהים בשעת הצפות בנחל איילון עשויים להגיע ל- +24.95 עפ"י חישוב תקופת חזרה של 1%, +24.40 עפ"י חישוב תקופת חזרה של 2% ו- +24.15 עפ"י חישוב תקופת חזרה של 5% (מעל פני הים). לפיכך רום הפיתוח המוצע יהיה לפחות +25.50. רום מפלסי המבנים והכניסות יהיה לפחות +26.00.

3. הגבלות בגין קירבה לתחנת מעבר חיריה

- 3.1 עפ"י ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה עבור שימושי קרקע רגישים (מגורים, נופש ותיירות, מתקנים רפואיים, מוסדות חינוך ומעונות, תעשיות מזון ומתקני הפקת מים) ליד אתרי פסולת, אין לבנות 500 מ' מאתר בסדר גודל של תחנת מעבר חיריה.

4. הגבלות בגין מתקן בוק ואנטנות

- 4.1 היתרי בניה לתוכנית יוצאו לאחר תיאום לפינוי מתקן בוק והאנטנות משטח התוכנית.

5. הגבלות משרד הבטחון

5.1 גובה הבניה לא יעלה על 71 מ' מעל פני הים, לאורך הישר הנוצר בין הנ.צ. – 133862/159312 והנ.צ. 133780/160125 וברדיוס של 17 מ' מכל צד של הישר האמור כמסומן בתשריט.

הגבלת בניה זו כוללת תרנים, חדרי שירות וכל ציוד אחר המוצב על גג בנין. נציג שר הבטחון בועדה המחוזית רשאי לבטל הגבלה זו כולה או מקצתה בכל עת.

6. מגבלות תשתית

- 6.1 **קו מאסף ביוב מאור יהודה לשפד"ן** - עובר בשטח התכנית ממזרח למערב. בתוואי הקו ייתכנו שינויים קלים, שייעשו על חשבון היזם. לאורך הקו תוגדר רצועה ברוחב של 10 מ' (3 מ' מצפון לקו, 7 מ' מדרום לקו) שתוכל להכיל קו מאסף מקביל בעתיד. לחלופין יועברו שני הקווים לשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי שבדרום שטח התכנית. כמו כן, ראה סעיף 5.1.2 בהוראות התכנית.
- 6.2 **רצועת תשתיות** - ברוחב של 30 מ', עם קו בנין של 5 מ' מכל צד, העוברת במרכז התכנית מצפון לדרום וכוללת את הקווים הבאים:
- 6.2.1 **קו דלק פעיל** - לאורכו מוגדרת רצועה ברוחב 10 מ', בתחומה אין לטעת עצים או לבצע כל עבודה ללא הסכמת הבעלים, איגוד ערים דן לביוב. הקמת תשתיות חוצות ניתן לבצע בתיאום מראש עפ"י הנחיות חברת תשתיות נפט ואנרגיה ובאישורה, ובמקרה הצורך עפ"י הדרישות לביצוע הגנות מקדימות על הקווים.
- 6.2.2 **קו דלק קצא"א** - שהועבר לבעלות איגוד ערים דן לביוב. הקו מיועד לפירוק ולהחלפה בקו הביוב מובל המזרחי. לאורכו מוגדרת רצועה של 10 מ'.
- 6.2.3 **קו הביוב המזרחי (שפד"ן)** מיועד לעבור בתחום רצועה זו, בתחום האזור המסומן כ"רצועת מעבר תשתיות ראשית לקו שפד"ן" או בתחום רצועת השירותים במערב התכנית. במרחק של 10 מ' מציר הקו יחול איסור בניה.
- 6.2.4 הוגדרה רצועה ברוחב 20 מ' בקצה המערבי של התוכנית, בצמוד לכביש 4, המיועדת להוליך את כל המערכות החדשות והמתוכננות ולהועיד גם מקום לצורך העברת מערכות קיימות של קווי דלק.
- 6.3 **קו טלויזיה בכבלים** - עובר במרכז התכנית מצפון לדרום. אין לבצע עבודות תשתית או בניה במרחק הקטן מ- 0.5 מ' מכל צד של הקו. לחברת גוונים זכות על השימוש בקו, במקום חציית קווי טל"כ יש לתאם עבודות ביצוע עם חברת גוונים. הקו מיועד להעברה לרצועת התשתיות המרכזית או לרצועת התשתיות שלאורך הגבול המערבי של התכנית.
- 6.4 **ק/מתקן מקורות** - לא יינתן היתר בניה בסמוך ו/או בקרבת התחנה השייכת לחברת מקורות אלא לאחר קבלת עמדת מקורות, ובכפוף לכך שבתנאי ההיתר ייקבע, כי על היזם ו/או מבקש ההיתר להתקין על חשבונו ובאחריותו הבלעדית אמצעים למניעת ריחות, רעש וכל מטרד אחר ו/או מפגע מכל סוג שהוא שנגרם ו/או עלול להיגרם עקב המתקן של מקורות.
- 6.5 **קו ירקון נגב** - עובר בסמוך לגבול התכנית לאורך כביש 4. טווח הביטחון הנדרש הוא 6 מ' לכל צד. **קווי בזק** - תת קרקעיים עוברים בסמוך לגבול התכנית לאורך כביש 4 וכביש 461. בניה בקרבת תשתיות בזק מחייבת היתר חפירה מבזק.
- 6.6 **קווי חשמל עיליים** - לאורך כביש 4 מתוכנן קו חשמל עילי 161 kv וקו נוסף 400 kv. הבניה באזור בו עוברים כבלי חשמל עיליים תהיה במרחק של 20 מ' מכל צד של ציר קו 161 kv ו 35 מ' מציר קו 400 kv.
- אין להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסון או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
- ניתן להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל) לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לצורך הנחת קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ, ולאחר קבלת הסכמתה.

מאשרת

- 6.7 **כבלי חשמל תת קרקעיים** - לפני ביצוע העבודות בשטח יש לערוך סיור עם ניצני החברת חשמל על מנת לקבל סימון מדויק של כבלי החשמל התת קרקעיים.
- המרחק האופקי בין קצה החפירה לבין כבלי החשמל תת קרקעיים קיימים יהיה מינימום 1 מ' במקומות הצטלבות עם כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים יהיה המרחק האנכי בין החפירה לבין כבלי החשמל הנ"ל לפחות 0.5 מ'.
- אין להוריד מפני הקרקע שמעל הכבלים יותר מ 0.2 מ'.
- המרחק בין קצה החפירה ובין צלע עמוד החשמל הקרוב ביותר יהיה 2 מ'.
- מתחת לתילי הרשת אין לעבוד בכלים מכניים שגובהם בזמן הפעלתם יעלה על 4 מ'.
- אין להשאיר כבלים תת קרקעיים גלויים ללא שמירה צמודה של הקבלן המבצע.
- 6.8 **תוואי רכבת קלה (רק"ל)** - לא תותר הנחת תשתיות בתחום דרך 1,2, 461 ובתחום מגרש מס' 3 אלא לאחר אישור הרשות המוסמכת בעניין הרכבת הקלה.

נספח ב' 2 - הוראות בנושא איכות הסביבה

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1. איכות אוויר

- 1.1 עבודות הפיתוח תכלולנה אמצעים, במידת הצורך, לצמצום פליטות והתפזרות אבק שמקורו בעבודות עפר (הרטבה, כיסוי, ניקיון שוטף).
- 1.2 לפני מתן היתר בנייה ידרשו העסקים הטעונים רישוי להוכיח שיעמדו בתקנות המוצעות למניעת מפגעים (פליטת מזהמים לאוויר), התשנ"ו - 1995
- 1.3 יותר שימוש במקורות אנרגיה אלה: חשמל, גז טבעי, נפט, סולר (עד תכולת 0.2% גופרית) ואנרגיה סולרית. השימוש בכל מקור אנרגיה אחר בכפוף לאישור המשרד לאיכות הסביבה ו/או אישור מנהלת האזור בהנחיית היועץ הסביבתי שלה.
- 1.4 סך כל הפליטות בשטח התכנית לא יגרום לריכוזים העולים על הקבוע בתקנות למניעת מפגעים (איכות אוויר) התשנ"ב - 1992
- 1.5 יש להתקין את מערכות מיוזג האוויר בשילוב עם הכנסה מבוקרת של אוויר צח שעבר טיהור וסינון.
- 1.6 לא צפויות פליטות מזהמי אוויר כלשהן מהשימושים באזור לתכנון בעתיד במידה ויוקצו מפעלים מזהמים, עליהם לעמוד בתקני המשרד לאיכות הסביבה והתאחדות התעשיינים ביום 21.01.98. תקני פליטה אלה מתייחסים לפליטות חלקיקים, גופרית דו חמצנית, תחמוצות חנקן, פחמן דו חמצני, פחמימנים, מתכות כבדות וחומרים רעילים. הגבהים הנדרשים לארובות ייקבעו עפ"י שיטת הערכת גובה ארובות המופיעה בקובץ תקנות גרמניות TA LUFT, 1986.
- 1.7 מערכת האוורור של חניונים תת קרקעיים תתוכנן כך שספיקת האוויר בכל מפלס תת קרקעי תיתן לפחות 6 החלפות אוויר לשעה.
- ריכוז פחמן חד חמצני בחניון לא יעלו מעל 52 חלקי מיליון בממוצע חצי שעות ומעל 170 חלקי מיליון בכל רגע נתון.
- יש להרחיק את נקודות פליטת האוויר המזוהם מהחניון ככל האפשר משימושי קרקע רגישים.
- שאר פרטי תכנון מערכת הבקרה מופיעים בהוראות שניתן להשיג מהמשרד לאיכות הסביבה מחוז מרכז.
- 1.8 כל מסעדה תצטייד עם מנדף מעל כל נקודת בישול עם קולטי טיפות שמן בתוך המנדפים, עם מערכת אוורור הכוללת מסנני שמן, פילטרים מיקרוניים, ומסנני פחם פעיל. במסעדה בה קיימת צליית בשר יותקן בנוסף לנייל משקע אלקרוסטטי בעל יעילות קליטת אבק ברמה של לפחות 90% לפי תקן ASHRE, ארה"ב.
- יש למקם את נקודת פליטת האוויר ממערכות הנייל בגובה של לפחות 2 מ' מעל הבניין הגבוה ביותר ברדיוס של 50 מטר. לאור זאת, בכל בניין רב קומתי בו תוקם מסעדה, יש להקים פיר העולה עד לגג בעל שטח חתך מתאים כדי לאפשר התקנת ארובות הפולטות לסביבה בגובה שמעל הגג.

2. שפכים

- 2.1 מערכת הביוב בתוך שטח התוכנית תכלול קו ניפרד לשפכים סניטריים לאזור התעסוקה ואזור המנהלה, שיחובר ישירות אל המאסף העירוני. קו שני יקלוט את כל שפכי מתקני השוק הסיטוני שירכוז את השפכים בפניה הדרומית-מערבית של התוכנית בו יאוותר שטח למיתקן הפרדת אשפה ופסולת מהנוזלים. הנוזלים יחוברו למערכת הביוב העירונית, ולמאסף העירוני.
- 2.2 תובטח השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- 2.3 איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

- 2.4 קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבורם למערכת המרכזית.
- 2.5 בכל מקום שיידרש על ידי משרד הבריאות או המשרד לאיכות הסביבה, על פי סוג העסק, יותקנו מתקני קדם-טיפול לשפכים לפני חיבור המבנים אל מערכת הביוב העירונית ו/או האזורית, או יסולקו השפכים בנפרד.
- 2.6 כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכות הניקוז ו/או אל מי התהום.
- 3. טיפול במי נגר**
- 3.1 תימנע ככל האפשר הזרמת מי נגר עילי מזוהמים על ידי תשטיפים – או בכל צורה אחרת – משטח האזור המיוחד למסחר ותעסוקה (שוק סיטוני) ומהשטח לתכנון בעתיד ישירות אל נחל איילון.
- 3.2 להלן תאור פעולת המערכת המשותפת לקווי הביוב והתעול:
- א. מי נגר מתשטיפים באזור מקורה יופנו למתקן להפרדת אשפה ופסולת, ובמוצא ממתקן זה יחוברו למערכת הביוב.
- ב. מי נגר מתשטיפים באזור לא מקורה יקלטו באמצעות מערכת הניקוז. בנקודת המוצא של: קו הניקוז הראשי מאזור השוק יותקן סגר חלקי לעצירת המים בעונת הקיץ והפנייתם לכיוון המתקן להפרדת אשפה ופסולת ומשם יוזרמו למערכת הביוב. בעונת הגשמים יפתח הסגר ומי התשטיפים יוזרמו ביחד עם מי הגשם לנחל איילון.
- ג. קוי הניקוז באזורים הבנויים דרושים לביצוע, על מנת לקלוט עודפים בלבד של מי הגשם מגגות וחצרות, אשר לא נקלטו במערכת ההחדרה, עקב סתימה חלקית של הקידוחים או בגלל גשם חריג.
- החדרת מי הנגר העילי תהיה בכפוף לסעיף 7.6 (תנאים להוצאת היתר בניה - כללי).
- 4. סילוק פסולת**
- 4.1 הפסולת האורגנית הנוצרת בתחום התוכנית תיאצר בכלי אצירה סגורים. הקיבול של כלי האצירה השונים יקבע בהתאם לכמות ואופי הפסולת הנוצרת בתחום כל מבנה ובתאום עם תדירות הפינוי, כך שתמנע גלישה של פסולת אל מחוץ לכלי האצירה. כלי האצירה לפסולת ימוקמו בחדר/אולם ריכוז פסולת שיוקצה למטרה זו. חדר/אולם ריכוז הפסולת יהיה סגור ומאוורר, ויהיו בו אמצעי שטיפה וניקוז השפכים לביב. מיקום חדר ריכוז הפסולת יאפשר גישה נוחה לכלי פינוי הפסולת. במקומות שניתן, תהיה הגישה בכלי הרכב לפינוי הפסולת מצד מגרש החניה או דרך השירות.
- 4.2 הפסולת הצפויה להוצר הינה:
- א' - פסולת רטובה - חומר אורגני, גזם, פסולת מזון, חומר רקבובי וכו"ב.
- ב' - מכלי קרטון.
- ג' - פסולת יבשה - נייר, פלסטיק, פחיות, וכו"ב.
- ד' - פסולת רעילה וחומרים מסוכנים - סוללות רכיבים אלקטרוניים וכו"ב.
- 4.3 דוחסנים יוצבו עפ"י הצורך ועפ"י החלטת אגף התברואה ברשות המקומית מפנת הפסולת.
- 4.4 אריזות מזוהמות יידחסו במדחסים ויעברו לאתר מאושר לפינוי. אריזות נקיות יידחסו, וייעשה ניסיון להעבירם למחזור. אריזות הניתנות לשימוש חוזר ימכרו ליצרנים. תוצרת שאיננה ראויה לשיווק תיאסף במכלים "ייעודיים" בהתאם לשימושים שתוכננו מראש כגון גני חיות, ספארי וכו'.
- 4.5 מכולות פתוחות יש לכסות בברזנט או ברשת ההובלה.
- 4.6 לשיקול דעת מנכ"ל/מנהלת השוק הסיטוני ו/או כל בעל רשיון עסק בתחום התוכנית, ועפ"י זמינות אתרים לסילוק, ניתן לאחד או להפריד את סוגי הפסולת המצוינים, מלבד פסולת רעילה, שיש לפנותה בנפרד. פעילות זו, כולל אחסון הפסולת, לא תחרוג מתחומי חדר ריכוז פסולת.

- 4.7 פינוי פסולת מוצקה מסוגים א' ב' ו' ג' כמוגדר לעיל, יהיה באחריות הרשות המקומית.
- פסולת מסוג ד' - חומרים רעילים וחומרים מסוכנים, תפונה ישירות לאתר הארצי לפסולת רעילה על ידי ובאחריות יצרן הפסולת.
- 4.8 פינוי פסולת ממוינת לצורכי מחזור ניתן לביצוע על ידי כל גורם אחר. זאת בהסכמת מנכ"ל/מנהלת השוק הסיטוני/ואו בעל רשיון עסק בתחום התוכנית, ובתנאי שהגורם המפנה לא יטפל בפסולת בדרך שתגרום למטרדים סביבתיים.
- 4.9 יותקן מתקן הפרדת פסולת מתשטיפים בתחום התוכנית, שיכלול גם דחסן במבנה סגור. התשטיפים יוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית.
- 4.10 יש להבטיח אתר סילוק חירום במרחק נסיעה סביר, עד 20-30 ק"מ.
- 4.11 יקבע מיקום נגיש בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה למשטח פינוי פסולת גושית. ממגרש זה תפונה הפסולת באחריות היום לאתר אזורי מאושר לסילוק פסולת בניין. המגרש ימוקם באופן שלא תיפגע איכות החיים של התושבים בסביבת המתחם.
- 5. אקוסיטיקה**
- 5.1 הקמת סוללת עפר, בגובה של 4 מ' לאורכו של "כביש עוקף דרומי אור יהודה" תהיי באחריות ועל חשבון היזם. הסוללה תוקם בצידו המזרחי של הכביש וארכה יהיה כ- 1.1 ק"מ. הקמת הסוללה הנה תנאי לאכלוס המתחם, הסוללה תתוכנן כך שתאפשר מעבר הציר הירוק העירוני הראשי המצוין בתממ/5 המופקדת, ממזרח ל"כביש עוקף דרומי או יהודה".
- 5.2 הבקרה על הרעש בתחום התוכנית תעשה בעזרת מילוי שאלון, שיוגש עבור כל מתחם להנהלת המקום, שיסכם את הנושאים הקבועים את הקרנת הרעש הצפויה.
- 5.3 עבור מתחמים בתחום התוכנית, בהם קיים חשש כי מפלסי הרעש בשעות הלילה לא יעמדו בקריטריונים של מפלסי הרעש המרביים המותרים, קיימת אפשרות להגבלת שעות הפעילות לשעות היום בלבד.
- 5.4 כל בקשה להיתר בניה (או אכלוס מחדש) למתקנים ומבנים העשויים לכלול מקורות רעש תכלול התייחסות להיבטי הרעש הסביבתיים העלולים להיגרם ע"י הפעולות במתקן.
- 5.5 הבקשה להיתר תלווה במסמך אקוסטי. במסמך יפורט ויאופיינו מקורות הרעש והאמצעים להפחתתם עד למפלסים הקבועים בתסקיר השפעה על הסביבה (ראה טבלה של מפלסי רעש מרביים, בעמודים 8-12 בתסקיר השפעה על הסביבה, השלמות ותיקונים, פברואר 2002) בהתאם למאפייני הרעש, משכו, וזמן היווצרות הרעש (יום או לילה). מפלס הרעש הכולל מכל המתקנים המתוכננים לפעול באותו פרק זמן, יעמוד בהוראות התקנון כמוצג בטבלאות לעיל. תבוצע מדידת רעש אחת לשנה בנקודות שנקבעו לעיל (ובמקומות נוספים בהתאם לצורך). מדידות הרעש יבוצעו באחריות יזם התוכנית בתאום עם רכז הרעש במחוז תל אביב של המשרד לאיכות הסביבה ותוצאותיהן יוגשו לאישור.
- 6. חומרים מסוכנים**
- אחזקת חומרים מסוכנים ואחסונם ייעשו על פי חוק החומרים המסוכנים התשנ"ב 1993. היתר רעלים, תיק מפעל ודין וחשבון עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 7. אמצעים טכנולוגיים**
- יעשה שימוש באמצעים טכנולוגיים על פי דרישת היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא ובכלל זה פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא.
- 8. השפעה מצטברת**
- לועדה המקומית, בהמלצת היח' לאיכות הסביבה של הרשות המקומית, הזכות להגביל כניסת עסקים לאזור או למבנה בודד בתוכו, אם הצטרפותם תגרום לכך שסך כל הפעילות באזור או במבנה בודד בתוכו, תחרוג מן ההוראות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1968
חתימות ואישורים
 אישור תכנית מס' 520/אא
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל-אביב
 תאריך: 28.7.04 לאשר את ת.נית.
 מנהל מינהל התכנון: [חתימה]
 מנהל תחום המחוות:

חתימת מגיש התכנית:

נחמיה מליס
 היכלות וביניהם

חתימת עורך התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית זו. אין בה כדי להקנות כל זכות עם רשויות התכנון המעבדות את התכנית. אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם. ואין הולמתנו זו באה במקום הסכמתנו. על זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסכמת, לפי כל הוראה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו הסכם במקום השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

חתימת בעל הקרקע
 ויוזם התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב
 תאריך: 11.12.06

אישורי הוועדות:

גילי סלון
 מתכנתת מחוז תל-אביב
 ממיי מחוז ת"א

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - "אונג"
 חכנית לראו מס' 320/17
 אושרה בישיבה מס' 200406 ביום 6.6.04
 תועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה ליתן
 יושב ראש הוועדה: [חתימה]
 מהנדס הועדה: [חתימה]

יו"ר: [חתימה]
 לכתוב: [חתימה]
 תאריך: 24/12/06
 אדריכל עידו גבול
 מהנדס הועדה
 מרחבי ארץ