

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל אביב

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס': תג"פ/597

תחנת מיתוג "גנות"

43-07

יולי 2007
אוקטובר 2007
אפריל 2008
יולי 2008
ינואר 2009
דצמבר 2010
יולי 2011

מרחב תכנון מחוזי - מחוז תל אביב

תוכנית מתאר מקומית מפורטת מס' תג"פ/597 - תחמ"ג "גנות"

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית מס': תג"פ/597 - תחנת מיתוג (תחמ"ג) "גנות" (להלן: "התוכנית").

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת:

א. 11 דפי הוראות התוכנית (להלן: "הוראות התוכנית").

ב. תשריט בקני"מ 1:1250 (להלן: "תשריט התוכנית").

ג. נספח בינוי ונוף - מסמך במעמד מנחה.

ד. נספח תנועה - מסמך במעמד מנחה.

ה. נספח תשתיות - מסמך במעמד נלווה.

ו. נספח ניקוז - מסמך במעמד נלווה.

3. תכולת התכנית

א. תכנית זו תחול על השטח המתוחם בשני קווים כחולים בתשריט התכנית.

ב. תחום התכנית כולל את החלקות הבאות:

גוש 6028 חלקי חלקות: 18-20, 23, 31-34, 47, 49

גוש 6029 חלקי חלקה: 50

גוש 6030 חלקי חלקות: 10-13

4. גבולות התכנית

התכנית ממוקמת:

מתחם א. בתוך לולאת מחלף גנות. במשולש הנמצא בין כביש 4 - לכביש 1 - לרמפה המקשרת את כביש 1 לכביש 4 דרום.

מתחם ב. בתוך מתחם תחנת משנה ת"א מזרח, הנמצא צפונית לכביש 1, כ - 1 ק"מ מערבית למחלף גנות.

5. שטח התוכנית

שטח התוכנית : 84.6 דונם.

6. יוזם התכנית

חברת החשמל באמצעות זהר לביא, מנהל מגזר תכנון סטאטוטורי ואיכות הסביבה, ת.ד. 10 חיפה 31000, טלפון : 04-8183680, פקס : 04-8183673.

7. עורך התכנית

חברת החשמל באמצעות זהר לביא, מנהל מגזר תכנון סטאטוטורי ואיכות הסביבה, ת.ד. 10 חיפה 31000, טלפון : 04-8183680, פקס : 04-8183673.

8. בעלי עניין בקרקע

מדינת ישראל

9. מטרת תכנית זו

א. לקבוע הוראות מפורטות לתכנון, הקמה והפעלה, כולל קביעת תנאים. למתן היתר בניה של תחנת מיתוג, לרבות תחנת משנה וזאת מכוחה של תכנית מתאר ארצית (חלקית) מספר תמ"א 10 / ג / 4 רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים "זמורות - גן שורק - גנות", תחנת מיתוג "גנות" (להלן תמ"א 10 / ג / 4).

ב. לקבוע הנחיות למניעת מפגעים סביבתיים, ובין השאר בכל הנוגע לחזות, מפלסי רעש וטיפול נופי.

ג. קביעת הוראות בינוי, טיפול נופי והנחיות להכנת תכנית עיצוב אדריכלית.

ד. קביעת דרך גישה למתקן.

ה. קביעת הוראות להעברת תשתיות קיימות בשטח תחנת המיתוג.

ו. קביעת הוראות לביטול תחנת מישנה ת"א מזרח. כולל קביעת הוראות מפורטות לפיתוח השטח המתפנה כשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי וכחלק מתכנית פארק איילון.

10. יחס לתכניות אחרות

א. תכנית זו משנה את הוראות התכניות המפורטות הבאות : מת"א 9 - מאושרת מיום 22.07.1977, מת"א 4 - מאושרת מיום 14.03.1974.

ב. על תכנית זו חלות הוראות תכניות : תמ"א 4/ג/10 - מאושרת מיום 06.01.2000, תמ"מ 3/5 - מאושרת מיום 23.11.2004.

ג. על תחום תכנית זו חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 2 / 4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.

ד. במקרה של סתירה בין תכנית זו וכל תכנית אחרת, למעט תמא/2/4 כמפורט בתת-סעיף ג' לעיל ותמ"מ 3/5, יגבר האמור בתכנית זו.

11. הוראות התכנית

11.1 תכליות ושימושים מותרים:

11.1.1 מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל

השטח המסומן בתשריט בסגול אפור, ישמש להקמת מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל.

מתקנים ומבנים למיתוג והשנאת חשמל ובכלל זה: בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, מסדרי חשמל, פורטלים, שנאים מבנים ומתקני עזר שונים, למעבר תשתיות חשמל, תשתיות הנדסיות ודרכים פנימיות, גדרות ושערים וכן כל מבנה הבא לשרת תכליות אלה.

11.1.2 דרך חדשה

השטח המסומן בתשריט באדום ישמש לכניסה ויציאה מהתחמ"ג לכל סוגי הרכב.

בדרך הגישה לתחמ"ג תינתן כניסה/יציאה בפניות ימניות בלבד מתוך לולאת המחלף המקשרת בין כביש מס' 1 מערב לכביש מס' 4 דרום.

11.1.3 דרך קיימת

על השטח המסומן בחום בתשריט, יחולו הוראות תכנית מתאר מת"א 4. בשטח זה תותר הקמת תשתית עילית או תת קרקעית של קווי ועמודי חשמל. הנחת התשתית תהיה בתאום עם מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בע"מ. בסמכות מתכנן המחוז לקבוע שינוי מיקום העמודים בהתאם לצרכים תפעוליים – טכניים, בעת מתן הרשאה לפי תקנות התכנון והבנייה(הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), תשנ"ח – 1998.

11.1.4 תחום גשר עילי

השטח המסומן בתשריט חום אפור משמש כגשר עילי המחבר בין כביש 4 לכביש 1. הגשר מאושר במת"א 4 ואינו חלק מתכנית זו. שטח הקרקע שמתחת לתחום הגשר העילי ישמש בהתאם לתכליות המפורטות בסעיף 11.1.1.

11.1.5 שצ"פ אינטנסיבי עם הוראות מיוחדות ותחמ"ש לביטול

א. השטח המסומן בתשריט בירוק עם קונטור סגול הינו תחום תחנת משנה תל אביב מזרח המיועדת לביטול בהתאם לתמ"א 4/ג/10.

ב. בתום שנה מיום הפעלת תחמ"ג "גנות", לרבות תחנת משנה וחיבורן לרשת החשמל (הולכה וחלוקה) תחדל תחמ"ש "תל אביב מזרח" מפעולה.

ג. המבנים והמתקנים בשטח תחנת המשנה תל אביב מזרח יפזרקו בהתאם לסעיף 9.1.5 בתמ"מ 10/ג/4 תוך 4 שנים מהאמור בסעיף 11.1.5 ב' לעיל. במשך תקופה זו, פני השטח ינוקו, באם נדרש יבוצע סקר קרקע בהתאם לסקר הקרקע ההיסטורי, קרקע מזוהמת תטופל עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, מפלסם יותאם לפני הקרקע בסביבה וייעודו יהיה לאחר גמר הפירוק בהתאם להוראות תמ"מ 3/5 לשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי.

ד. עד לאחר גמר פרוק תחנת המשנה או 4 שנים, המוקדם מבניהם, כאמור בסעיף 11.1.5 ג', ייעוד השטח והתכלית המותרת הינה תחמ"ש.

ה. עם סיום פעולות אלה, כמפורט בסעיף 11.1.5 ג' לעיל, יבוטל החיבור הישיר מדרך מס' 1 למגרש בו קיים תחמ"ש ת"א מזרח.

ו. על אף האמור בס"ק ג' לעיל ובכפוף להסדר עם חברת החשמל לישראל בע"מ והחלטה של הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה מחוז תל אביב, ניתן יהיה בשטח תחנת המשנה תל אביב מזרח (מתחם ב') להשאיר בנינים ככול שהינם קיימים כדין במועד אישור תכנית זו. לבנינים אלו לא תתאפשר תוספת שטח כלשהי מתוקף תכנית זו. השימושים שיתרו בבנינים אלו יהיו השימושים המותרים ביעוד שצ"פ אינטנסיבי בתמ"מ 5/3. בבנינים אלו יותרו עבודות לצורך התאמתם לשימושים האמורים. דרכי הגישה למתחם תהיינה מתוך הפארק ולא תותר גישה ישירה מדרך מהירה מס' 1. יבחן פתרון זמני לגישה למבנה מתחום פארק איילון לעת הוצאת היתר בניה למבנים.

ז. בתוך שנה, מיום הפעלת תחמ"ג גנות, תציג חח"י, לאחר התייעצות עם חב' פארק אריאל שרון, המלצות על שימושים עתידיים במבנים הקיימים במתחם ב' לטובת הפארק. לאחר הגשת המסמכים, הועדה המחוזית תורה על המשך פעולה ותנחה בדבר היתרי הבניה במתחם ב'.

ח. מתוקף תכנית זו ובאישור מתכנן המחוז ניתן יהיה לבצע פעולות שיקום נופי ופתוח שטח לרבות דרכי שרות לפארק, שבילים להולכי רגל, גשרים גינון ונטיעות.

ט. עבור הבינוי הקיים כדין בשטח זה, מאושר קו בניין של 20 מטר מהציר הצפוני של דרך מהירה מספר 1, וקו בניין של 40 מטר מציר מסילת הברזל.

11.1.6 שצ"פ אינטנסיבי ודרך לביטול

על שטח זה יחולו כל הוראות סעיף 11.1.4

11.2. הוראות בינוי

11.2.1 המבנים והמתקנים הראשיים המותרים בתחום ייעוד מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל יהיו כדלהלן:

א. מתקנים ומבנים הכוללים בתי פיקוד, מבנים תפעוליים שונים, מסדרי חשמל פתוחים וסגורים במתח על, עליון, גבוה ונמוך ושנאים, לרבות תחנת משנה.

ב. דרכים פנימיות, גדרות אטומות ושקופות, ביתן שומר, סוללות עפר, קווי וכבלי חשמל על ותת קרקעיים בכל המתחים, קווי וכבלי תקשורת, עמודי תאורה, מגדל קשר ומערך פיקוח מרחוק.

ג. מיכלי מים, מערכות כיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים, קווי ביוב ותעלות ניקוז.

ד. מתקני עזר שונים הבאים לשרת את המבנים והמתקנים הנייל.

- 11.2.2 יוקצה שטח לחניית רכב בלולאת הכביש הפנימי של אתר המתקן ההנדסי למיתוג והשנאת חשמל, בסמוך לכניסה לאתר.
- 11.2.3 מסדר מתח על 400 ק"ו, מסדר מתח עליון 161 ק"ו, מסדר מתח גבוה 24 ק"ו ומתקני הבקרה והפיקוד, יוקמו בתוך מבנים סגורים.
- 11.2.4 הרכיבים החשמליים של המסדרים שצוינו לעיל יהיו נתונים בתוך מכלי מתכת שיכילו גז אינרטי SF₆.
- 11.2.5 קווי המתח הגבוה יצאו משטח המתקן ההנדסי למיתוג והשנאת חשמל באופן תת-קרקעי.
- 11.2.6 קירות בטון עמידים לאש יותקנו בין שנאי לשנאי.
- 11.2.7 לא תותר בניית קבע בתחום 120 מ' מציר רצועת מסילת הרכבת.
- 11.2.8 במרחק של 60 מ' מציר מסילת הרכבת לא תותר כל בנייה, סלילה, הקמת ו/או שימוש במתקנים.
- 11.2.9 סטיות כתוצאה משינויים טכנולוגיים במיתקנים, במיקומם ובגודלם, לא יהוו שינוי לתכנית זו ובלבד שלא יחרגו מקו בניין ושניתן אישור מתכנן המחוז.
- 11.2.10 קווי חשמל במתח עליון - הנכנסים היום למתחם ב' - תחמ"ש תל אביב מזרח, יפורקו ויותאמו למערכת החשמל העתידית במקטע תל אביב מזרח - גנות.
- 11.2.11 לא תותר כל בניה בתחום עורק הניקוז. תותר בניה בתחום רצועת ההשפעה ורצועת המגן בהתאם לקווי הבניין המצוינים בתשריט.

11.3. זכויות והגבלות בניה

טבלת זכויות והגבלות בניה - מצב מוצע

יעוד	קווי בנין למבנים			גובה מרבי			שטח בניה מרבי (מ"ר)		
	צידי	אחורי	קדמי	מס' קומות	גובה במ'	שימוש עיקרי	שטחי שרות	סה"כ	תכסית
מתקן הנדסי למיתוג והשנאת חשמל	5 מ'	5 מ'	5 מ'	3	14	מעל מפלס כניסה	750	11,250	7,500
				2	8	מתחת מפלס כניסה	3,700	750	---
						סה"כ	750	14,950	7,500

12. תנאים להוצאת היתרי בנייה

- 12.1. תנאי להגשת היתר בניה במתחם א', יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י מתכנן המחוז. הוראות העיצוב האדריכלי יקבעו בין היתר את הנושאים הבאים:
- א. גובה המבנים, הגדרות והמתקנים ההנדסיים.

- ב. חתכים וחזיתות עקרוניים של מבנים, גדרות ומתקנים הנדסיים.
- ג. חומרי גמר וגוונים.
- ד. מפלס פני הקרקע במגרש ובכניסות מהמבנים.
- ה. פיתוח וגינון, דרכי גישה לרכב כולל חומרי גמר של פיתוח השטח.
- ו. העתקת תשתיות ותשתיות בתחום התכנית.
- 12.2 תכנית העיצוב האדריכלי תחייב את החייבי ביצוע עבודות פיתוח ונוף בשטח שמצפון - מזרח לקו הכחול, הכלוא בין כביש 4 לרמפות החיבור לכביש 1 וזאת בתנאי שנשמרת הבטיחות של מתקני התשתית ובתנאי קבלת הסכמת החברה הלאומית לדרכים לתכנית.
- 12.3 בתנאים בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה וכל העבודות הכרוכות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבעו על ידי מתכנן המחוז.
- 12.4 תנאי למתן היתר בניה לתחמ"ג גנות יהיה השלמת סקר היסטורי לזיהומי קרקע במתחם ב' - שטח תחמ"ש תל אביב מזרח ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- 12.5 תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תכנית להסדרת הנגישות מלולאת מחלף גנות שתכלול תכנית ביצוע הסדרי תנועה ושילוט ע"י החברה הלאומית לדרכים ומשרד התחבורה, ועל חשבון מבקש היתר הבניה. פיקוח עליון של הביצוע בכל הנוגע לכבישי גישה לאתר, גידור האתר ותאורה היקפית יהיה ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- 12.6 לא יינתן אישור להיתר בנייה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם ל"תקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה וכמפורט להלן:
- א. קבלת הצהרה על הערכה של כמויות פסולת הבניין, שיווצרו במהלך הבניה.
- ב. קביעת דרישה בהיתר הבניה לסילוק פסולת הבניין לאתר מוסדר. בהיתר יידרש להציג אישור להתקשרות בין מגיש הבקשה ובין אתר טיפול חוקי בפוסלת בנין.
- 12.7 תנאי לקבלת היתר בנייה לתחמ"ג גנות יהיה הכנת תכנית ניקוז ובניה משמרת מים למתחם א' על ידי יועץ ניקוז בעל התמחות בתחום ואישורה על ידי רשות הניקוז ומתכנת המחוז.
- 12.8 תנאי לקבלת היתר בנייה לתחמ"ג גנות יהיה תאום הנדסי עם חברת מקורות לעניין קו מים "ירקון מערבי".
- 12.9 תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה פינוי השטח המיועד להתארגנות, שיקומו וביצוע פיתוח נופי.
- 12.10 תנאי להוצאת היתר בנייה במתחם ב' יהיה:
- א. קיומו של פתרון זמני לגישה למבנה, מתחום פארק איילון.
- ב. פתרון ביוב אשר ייקבע במסגרת היתר הבנייה ויבוצע לאחר שיוגדר השימוש העתידי למבנה הקיים במתחם.

12.11 התייעצות עם פקיד היערות :

- א. תנאי להגשת היתר בנייה לעבודות פיתוח ובנייה המחייבות עקירת עצים במתחם אי (תחמ"ג גנות), יהיה הגשת סקר עצים לחוות דעת פקיד היערות, כהגדרתו בפקודת היערות.
- ב. פעולות שיידרשו על פי חוות דעת פקיד היערות, לרבות פעולות שעניינן שינוי בינוי, הגנה על עצים, העתקת עצים בוגרים או נטיעות פיצוי, יבחנו לגופו של היתר ויוטמעו בתכנית העיצוב האדריכלי ובהיתר.

12.12 תנאי למתן היתרי בניה לשימוש החלופי במתחם ב' יהיה התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בת"י 413 (או תקן עדכני) בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

13. מניעת מפגעים סביבתיים

13.1 מניעת זיהום קרקע ומקורות מים :

- א. שנאי 24/161 ק"י ושנאי 161/400 ק"י יועמדו כל אחד, על יסוד בטון מוקף מאצרה אטומה לחלחול מים ושמן.
- ב. נפח כל מאצרה יהיה 110% מנפח השמן בשנאי.
- ג. מסדר האפס וסוללות הקבלים יותקנו על יסודות בטון. ציוד מסדר האפס המכיל שמן מינרלי יותקן על יסודות בטון מנוקזים אל מאצרה לאיסוף השמן במקרה של דליפה.
- ד. ניקוזים שנאספו במאצרות שתוארו לעיל, יפוננו באמצעות מכליות אל אתר מורשה.
- ה. בהתאם לתוצאות סקר הקרקע ההיסטורי ייקבע עם המשרד להגנת הסביבה ביצוע המשך בדיקות קרקע בשטח תחמ"ש ת"א מזרח.

13.2 שפכים סניטריים :

- השפכים הסניטריים יופנו לאחת מהחלופות הבאות :
- א. איסוף בבורות רקב אטומים ופינוי מעת לעת למתקן טיפול שפכים מורשה.
 - ב. חיבור למערכת הביוב האזורית במידה וקיימת בקרבת האתר.

13.3 שדות אלקטרומגנטיים :

- א. עוצמות השדה האלקטרומגנטי ממתקני תחנת המיתוג ומקווי החשמל המתחברים אליה, לא יעלו על העוצמה המרבית, המותרת, בהתאם להנחיות ICNIRP, ולא יעלו על רמות השדה האלקטרומגנטי שייקבעו מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
- ב. חברת החשמל תבצע מדידות של עוצמת השדה האלקטרומגנטי עד שלושה חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמ"ג, ועד שלושה חודשים לאחר סיום ביצוע כל שינוי מהותי וזאת בתאום עם המשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב. ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב.
- ג. הוספת קווי חשמל חדשים תעשה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת, התש"ו - 2006.

13.4 רעש :

- א. מפלסי הרעש שייווצרו בסביבה מהתחמ"ג, לאחר הפעלתה, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 (שפורסמו בקובץ תקנות 5288 מיום 23.08.1990).

- ב. במתקני התחמי"ג שייבנו ינקטו אמצעי המיגון האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בתקנות שצוינו לעיל.
- ג. חברת החשמל תבצע מדידות רעש, עד שלושה חודשים לאחר הפעלה מסחרית של התחמי"ג, ועד שלושה חודשים לאחר כל שלב של הוספת שנאים, בגבול האתר ובישובים סמוכים, בתאום עם נציגי המשרד להגנת הסביבה, ממחוז ת"א וממחוז מרכז (ע"פ הצורך). ממצאי המדידות הנ"ל יועברו למשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב.
- ד. במידה ומפלסי הרעש שימדדו, יהיו מעל הערכים המרביים המותרים, ע"פ התקנות הנ"ל, תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטי נוספים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.
- ה. על מנת להבטיח את יעילות החומר הבולע המתוכנן לציפוי קירות בתחמי"ג, יש לוודא כי חומר זה עמיד בתנאי מזג אוויר קיצוניים.
- ו. במידה ותהיינה תלונות בנוגע לרעש ממתקני התחמי"ג, תבצע חברת החשמל מדידות רעש ותנקוט באמצעים להפחתת מפלסי הרעש, אם יהיו מעל הערכים המרביים המותרים.
- ז. לוח הזמנים לביצוע הטיפול האקוסטי אם יידרש, ייגזר מסוג הפתרון שיבחר, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה - מחוז תל אביב.

13.5 מניעת מפגעים באתר התארגנות:

- א. השטח המיועד להתארגנות לשלב ההקמה, מדרום לגשר המחלף, ישוקם בתום העבודות ותשולב בו עבודת פיתוח נופי בהתאמה ככל הניתן לצמחיה הקיימת. בשטח זה לא יותרו מבנים קבועים.

13.6 מניעת מפגעים בשלבי הקמה:

- א. ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תש"ל"ט - 1979.
- ב. שעות העבודה המותרות יהיו לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992.
- ג. משאיות המובילות עפר ו/או חומר אחר העלול לגרום למפגעי אבק תכוסינה.
- ד. דרכי העפר וערמות העפר (אם תהינה) תורטבנה במים או בחומר מיצב אחר.

14. שרותים

14.1. העתקת תשתיות:

מגיש הבקשה להיתר בשטח התכנית יעתיק על חשבונו, על פי הצורך והנדרש, תשתיות ביוב, תקשורת, חשמל או כל תשתית אחרת, החוצים את המגרש והמהווים מפגע לבניית התחמי"ג והתחמי"ש. העתקה כאמור תעשה בתאום עם גורמי התשתית ובאישור מתכנן המחוז.

14.2. ניקוז מי הגשמים:

- א. בהתאם לתוכנית תמ"א 34 ב/4, בתחום שטח תחמי"ג גנות (מתחם א'), יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע.
- ב. מי נגר עילי מכל שטח התכנית ינוקזו לאזור נמוך בתחום התכנית. המים יחלחו לתת הקרקע באופן טבעי ובאמצעות מתקני החדרה הנדסיים ישירות לשכבת קרקע מחלחלת ובלתי רוויה. המתקנים יתוכננו כך שיוכלו לקלוט אירועי גשם בהסתברות של 1:20.

ג. עודפי נגר מעבר ליכולת החלחול של המתקנים, יופנו למערכות ניקוז חיצוניות.

ד. במידה שתכנית הניקוז ובניה משמרת מים תעלה כי לא ניתן באמצעים סבירים ליישם את האמור בסעיף קטן ב' לעיל, ניתן יהיה לחרוג מהאמור בו ללא תיקון תוכנית זו, בכפוף לאישור מתכנת המחוז ורשות הניקוז.

14.3 אספקת המים
תסופק ממתקן "מקורות" או מרשת אספקת המים המקומית.

14.4 כבוי אש
יתוכננו ויבוצעו סידורי כבוי אש נאותים לפי דרישת איגוד ערים לשרותי כבאות.

14.5 טלפון ותקשורת
מרשת חברות התקשורת בהתאם לכל דין.

14.6 חשמל
מרשת חברת החשמל.

15. חלוקה ורישום

א. לאחר אישור תכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום, על כל גבול התכנית ועל שני מתחמיה, ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראת תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל מקרקעי ישראל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

ג. תכנית לצרכי רישום תוכן בתוך 5 שנים ממועד אישור תכנית זו.

16. הפקעה

דרכים ומקרקעין המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התו"ב יופקעו עפ"י תכנית זו ו/או יוקצו במסגרת איחוד וחלוקה חדשה לפי חוק התו"ב, וירשמו כחוק על שם הרשות המקומית או המדינה.

17. עתיקות

בתחום מתחם ב' לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תש"ל.

18. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

א. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 - תוכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בנייה לגובה.

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 594
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 23.5.11
 לאשר את התכנית.
 גי' האורון
 יו"ר הוועדה המחוזית
 ביטוי מילוני מנהלת מינהל התכנון
דברי הסבר

מאשרת

43-07

תחנת מיתוג (הכוללת בתוכה תחנת משנה) "גנות" נועדה לשפר את מערכת הולכת החשמל באזור המרכז ולשפר את אמינות מערכת החשמל הארצית.

אתר תחנת המיתוג נמצא בתוך לולאת מחלף גנות ומיועד להקמת תחמי"ג (לרבות תחמי"ש) ע"פ תכנית מתאר ארצית תמ"א 10 / ג / 4 רצועת מעבר קווי חשמל ראשיים "זמורות - גן שורק - גנות", תחנת מיתוג "גנות" (להלן תמ"א 4/ג/10).

מטרת תכנית המתאר המפורטת לפרט את שימושי הקרקע והתכליות בשטח המיועד לתחנת המיתוג בתמ"א 4/ג/10 ולאפשר הוצאת היתרי בנייה בשטח התכנית. כמו כן קביעת הוראות מפורטות לביטול תחמי"ש תל אביב מזרח וקביעת הוראות לשיקום השטח והפיכתו לשצ"פ אינטנסיבי במסגרת תמ"מ 3 / 5.

התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא תוכן תוכנית מפורטת או מתארית או יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תוכנית מפורטת או מתארית על פי תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.

ב. הגובה המרבי המותר לבניה מעל פני הים, לרבות רום עליון של עמודי חשמל, תרנים, אנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכו', הינו על פי הוראות תמ"א/2/4 ואין לחרוג ממנו.

ג. תנאי לאישור העמדת עגורנים/מנופים הינו אישור רשות התעופה האזרחית לתאום גובה מרבי מעל פני הים וקבלת הוראות סימון.

ד. תנאי למתן היתרי בניה לרבות בקשות להקלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

19. שלבים ומועד לביצוע

עפ"י התפתחות הביקוש לחשמל ובכפוף לפיתוח מערכת החשמל.

20. חתימות

בעלי עניין בקרקע

הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז תל אביב

זהר לביא
מנהל מיגור תכנון
סטאטוטורי ואימת סביבה

25.7.2011

זהר לביא
מנהל מיגור תכנון
סטאטוטורי ואימת סביבה

25.7.2011

מגיש התכנית

חברת החשמל באמצעות זהר לביא
מנהל מגור תכנון סטאטוטורי ואימה"ס
חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה, 31000
טל': 04-8183680
פקס: 04-8183673

עורך התכנית

חברת החשמל באמצעות זהר לביא
מנהל מגור תכנון סטאטוטורי ואימה"ס
חברת החשמל ת.ד. 10 חיפה, 31000
טל': 04-8183680
פקס: 04-8183673