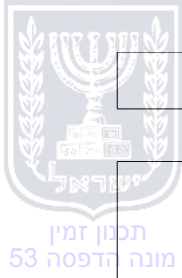


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 599-0927434

צפון מתחם איגוד ערים דן-אתר חיריה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
תל-אביב  
גלילית מחוז תל אביב  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוזתל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/12/2021

להפקיד את התכנית

10/07/2022

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

באזור הצפוני של תחום תג"פ 594, נקבעו יעודי קרקע בהתאם להנחה שתואי נחל איילון החוצה את שטח התכנית, יוסט מזרחה אל שטח פארק אריאל שרון, מחוץ לתחום התכנית. באזור זה הקרקע ביעוד פסולת, שצ"פ ודרך מאושרת. מאחר שנחל איילון נותר במקומו, תכנית זו מבקשת להחליף בין היעודים המאושרים, להתאים את שטח השצ"פ לתואי הנחל כפי שקיים בפועל וליצור רצף תפעולי לטיפול בפסולת מצפון לנחל הקיים.

התכנית מצריחה בין שטחי שצ"פ לשטחים ביעוד פסולת ללא שינוי בהוראות הבינוי וזכויות הבנייה כפי שנקבעו בתג"פ 594.

התכנית מגדירה קווי בניין ומגבלות בנייה לגובה לפי מיקום מתחם הפסולת החדש (בהתאם להוראות מתחם 4 בתכנית הבינוי בתג"פ 594).

במערב גבול התג"פ, שצ"פ חדש היוצר הפרדה בין פארק אריאל שרון והשטחים התפעוליים בחיריה.

התכנית קובעת תואי לזיקת הנאה למעבר ברכב לשימוש ככניסה אל פארק אריאל שרון ואל פארק המחזור מונה הדפסה 53 חיריה, בהתאמה לתכנון התנועה של חברת פארק אריאל שרון. הגדרת מרחב חיפוש למיקום גשר עילי עתידי וקביעת הנחיות בניה ושימושים מתחתיו, הסדרת התנועה בתחום התכנית והתאמת זיקות הנאה לכלי רכב עבור חיבור דרכי גישה במתחם 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

צפון מתחם איגוד ערים דן-אתר חיריה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
599-0927434	מספר התכנית	
44.219 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז תל אביב

183643 קואורדינאטה X

659790 קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

חירייה- בין כביש גהה (מס' 4) לפארק אריאל שרון

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות: תחום שיפוט מחוזי/ גלילי - מחוז תל אביב

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6169	מוסדר	חלק		1
6170	מוסדר	חלק	79	1, 68-72, 78, 80, 89, 150, 161
6171	מוסדר	חלק		41, 47, 50

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



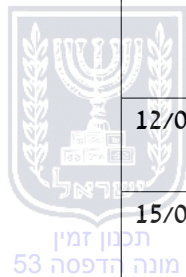
תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	פרק המים, פרק הפסולת ופרק הנחלים.	כפיפות	תמא/ 1
15/04/2010		2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
23/05/2005		2765	5399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3 / 5. הוראות תכנית תממ/ 3 / 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3 / 5
03/11/2011		345	6314	תכנית זו משנה רק את המצוין בתכנית זו, יתר ההנחיות- לפי תג"פ 594.	שינוי	תגפ/ 594



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רויטל בכר שכטר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רויטל בכר שכטר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה. מחייב בנושא גובה בניה וקווי בנין. בכפוף להוראות התכנית.	13: 01 31/05/2022	רויטל בכר שכטר	31/05/2022	1		מנחה	בינוי
לא	נספח ניקוז וניהול מי נגר, נספח מילולי	10: 57 31/05/2022	ליעד בר צבי	31/05/2022			מנחה	ניקוז
לא	תשריט לנספח ניקוז	08: 26 01/06/2022	ליעד בר צבי	01/06/2022	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		11: 00 31/05/2022	אורי הנאור	31/05/2022		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא		08: 52 15/06/2022	אלה סידורנקו	15/06/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		11: 23 31/05/2022	רויטל בכר שכטר	31/05/2022		1: 500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		איגוד ערים דן (תברואה וסילוק אשפה)	אור יהודה			074-7165503		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 437.

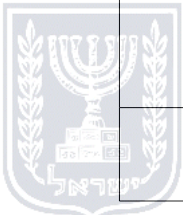
**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל-רשות הפיתוח	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632073		
חוכר				עיריית תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול	69	03-5218400		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רויטל בכר שכטר		רויטל בכר שכטר אדריכלים	שהם	קדם	58	03-9794634		rachelp@tbs- arch.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	טל אלקלעי	1017	טלזיו מדידות הנדסיות בע"מ	רעננה	הגלים	25			
הידרולוגיה	יועץ	ליעד בר צבי		DHVMED	רעננה	הפנינה	2	09-8853901		liadbz@dhv med.com
	יועץ נופי	אורי הנאור	117243	רימון סביבה ונוף בע"מ	.	(1)		08-6755886		uri@rimon- land.co.il
תנועה	יועץ	אלה סידורנקו	82477		תל אביב- יפו	בית הלל	20			

(1) כתובת: פרדס רימונים 49 חוף אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הסדרת יעודי הקרקע בצפון מתחם איגוד ערים דן חיריה, וזאת בהתאם לתוואי נחל איילון הקיים, ויצירת רצף תפעולי מצפון לנחל הקיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

1. שינוי מערך יעודי הקרקע מפסולת לשצ"פ בתוואי נחל איילון הקיים, וכן בגבול המערבי בין אתר חיריה לפארק אריאל שרון.
2. שינוי יעוד הקרקע בגבול המזרחי של התכנית משצ"פ לפסולת. הוראות הבינוי וזכויות הבניה לייעוד פסולת ולייעוד שצ"פ יוותרו ללא שינוי ביחס לתכנית מאושרת תג"פ/594.
3. קביעת קווי בניין ורצועות מגבלות בניה בשטח ביעוד פסולת.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה לגשר עילי למעבר אל שטח פארק אריאל שרון.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	203A, 207A, 207B
פסולת	201A, 201B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	פסולת	201A, 201B
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	203A, 207A, 207B
גשר/מעבר עילי	פסולת	201A, 201B
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	203A, 207A, 207B
דרך / מסילה לביטול	פסולת	201A
זיקת הנאה למעבר ברכב	פסולת	201A, 201B
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	207A, 207B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	772	1.75
פסולת	32,198	72.82
שצ"פ	11,249	25.44
<b>סה"כ</b>	<b>44,219</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
פסולת	32,973.27	74.57
שטח ציבורי פתוח	11,246.06	25.43
<b>סה"כ</b>	<b>44,219.33</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	פסולת
4.1.1	שימושים
	<p>השימושים המותרים בהוראות תג"פ 594 ימשיכו לחול:</p> <p>א. מבנים, מתקנים לא מקורים ומשטחים לצורך ריכוז, מיון, הפרדה, צמצום נפחים, תפעול, טיפול בפסולת ומיחזור. זאת לרבות מתקנים לטיפול והפקת אנרגיה מפסולת או מתוצריה.</p> <p>ב. מתקני הדגמה וניסוי של טיפולים שונים בפסולת.</p> <p>ג. אחסנה פתוחה ומקורה או סגורה של חומרי הגלם, תוצרי הביניים של תהליכי הטיפול בפסולת והמיחזור, תוצרי הלוואי, ותוצרי תהליך המיחזור.</p> <p>ד. כל שימוש, מבנה או מתקן נוסף הנדרש בקשר לטיפול והמיחזור של פסולת- כגון משרדים ואולמות תצוגה והדגמה, שירותים לעובדים, שבילים לצורך מעבר קהל.</p> <p>ה. מסועים, עגורנים, מעליות, מערכות מכניות או כל מתקן הנדסי אחר הנדרש לתיפעול האתר, וכל השימושים הנלווים לצורך זה.</p> <p>ו. מתקנים ומערכות הנדרשים משיקולים סביבתיים, ובכלל זה מתקני טיפול בשפכים ומתקני טיפול באוויר מזוהם.</p> <p>ז. מערכת ניטור ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים.</p> <p>ח. מבנים סגורים לטיפול בפסולת הכוללים מערכות לטיפול באוויר.</p> <p>ט. מתקנים לסילוק ביו גז, כולל ע"י שריפה, מרכז אנרגיה לצורך ייצור אנרגיה שמקורה בביו-גז או בתהליכי הטיפול בפסולת וכן לצורך הפקה ואספקה של אנרגיה ודלק, לרבות תדלוק. הכל בהתאם ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>י. דרכים פנימיות וסלילת כבישים המשרתים את התנועה בתוך פארק המיחזור, לרבות מסועים מעל דרכים.</p> <p>יא. דרך זמנית לצורך עלייה להר הזבל בפארק אריאל שרון, עד שתוכשר דרך קבועה אחרת.</p> <p>יב. גשרים להולכי רגל, מדרכים עיליים, מעברים, נקודות תצפית, סככות צל, שטחי ומבני התכנסות והסבר, שילוט, תאורה וכד'.</p> <p>יג. חנייה מקורה או פתוחה לרכב, לרבות מבנים לצורך טיפול בציוד המכאני הנדרש.</p> <p>יד. משטחים ומתקנים לשטיפת רכבי תפעול האתר ורכבי אשפה.</p> <p>טו. מתקני שקילת משאיות.</p> <p>טז. ביתנים לשומרים.</p> <p>יז. מתקני וקווי תשתית מעל ומתחת לקרקע, לרבות חשמל, חדרי משאבות וטרנספורמציה, מים, מיכלים לאגירת מים, שפכים, גז, תקשורת.</p> <p>יח. מתקן טיפול בשפכים: לשימוש זה תידרש תכנית עפ"י כל דין בתנאי שהמתקן לא לצרכי אתר המיחזור.</p> <p>יט. דרך הפארק- השימושים בדרך הפארק יהיו בהתאם להגדרה בתג"פ 594.</p> <p>כ. בתא שטח 201B ממערב לנחל איילון יותרו שימושים של אחסון בלבד.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בנין בייעוד זה יהיו כמפורט בנספח הבינוי.</p>
ב	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>כללי:</p> <p>פארק המיחזור יפותח ברמה ויזואלית גבוהה שתכלול בניה איכותית, תכנון נופי עם צמחיה רבה</p>

ומגוונת.

המתקנים יעמדו בדרישות הבטיחות ובמניעת מטרדים סביבתיים.

ייתן דגש מיוחד לאזורים הגובלים ונצפים מהנחל, יש לוודא שלא תיווצר חזית של חצר אחורית הפונה אל המטיילים בנחל.

בעת הגשת בקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות אלו לאישור מתכנן המחוז.

1. צורת בניינים וגגות- בניינים גדולים למיון, טיפול ומיחזור פסולת יבנו בבנייה תעשייתית קלה (קונסטרוקצית פלדה) או עם קונסטרוקציות בטון. כל המבנים יבנו בבנייה קשיחה וקבועה, ברמת גימור גבוהה ותוך שימוש בחומרים עמידים. צורת הגג תהיה פשוטה, קמורה או שטוחה. ניתן מונה הדפסה 53 תכנון זמין

לבצע גם גגות משופעים, אך ככל הניתן (בהתאם לצרכים התפעוליים) שיפוע הגג יפנה לכיוון מזרח (כדי להקטין את הגובה הנצפה מכיוון ההר). ככל המתאפשר יגוננו הגגות או יותקנו על גביהם פאנלים סולאריים.

2. צבעים- צבעי הבניינים יבחרו באופן שתישמר עד כמה שניתן אחידות ויזואלית ותימנע צבעוניות יתר וחוסר עקביות. צבע שלדי הבניינים ינוע על הסקאלה שבין שנהב לצבע חול, ירוק כהה, או פלדה מגלוונת. האלמנטים מבטון יהיו בצבע אפור בהיר (בטון חשוף). גגות המבנים יצבעו בצבעי אפור בהיר, צבעים שבין שנהב לצבע חול. לא תותר הצבת שלטי פרסום מכל סוג שהוא על הגגות וכן על הקירות והגדרות.

3. גדרות- תותר בנייה של גדרות עד לגובה 4 מ' מסביב למתחמים, או בין שימושים שונים בתוך המתחמים. גידור מעל 4 מ' יתאפשר רק באישור מתכנן המחוז. הגדרות לא יחרגו מתחום יעוד זה. מיקומם יקבע בהתאם לשיקולי בטיחות או תפעול. הגדרות יפורטו בבקשה להיתר הבנייה. הגדרות יבנו מחומרים עמידים, איכותיים וקבועים. עיצובן ישתלב בעיצוב הכללי של הפארק. הגדרות ימנעו מעבר לכלוך וחלקיקים מחוץ לתחום פעילות המיחזור.

4. חומרים ממוחזרים- יועדף השימוש בחומרים ממוחזרים, עם עדיפות לחומרים שמקורם בפארק אריאל שרון ופארק המיחזור.

5. אחסון- אחסון חומרים במשטחים חיצוניים יעשה ככל האפשר בערימות מסודרות בין קירות בנויים, או בתאים סגורים. אחסון חופשי בשטחים פתוחים יצומצם ככל האפשר, בכפוף לצרכים התפעוליים של המפעלים.

ככל הניתן יתוחמו מתחמי האחסון ע"י טיפול נופי.

האחסון בתא שטח 201B יבוצע רק בין קירות בנויים או בתאים סגורים, תוך התחשבות בנצפות הן מכיוון הנחל, למניעת יצירת חזית אחורית לנחל, והן מהדרך העולה לפארק. אין לערום בשטח זה ערמות פסולת בשל הקרבה לגדת הנחל.

6. תחנת תדלוק תהיה לצריכה עצמית בלבד, וכל השימושים הנלווים הנדרשים לצורך זה, לרבות שטחי חניה, מיכלי אחסון, מתקנים, משאבות וכו'. כל יוזמה אחרת תהיה רק בתחום פארק אריאל שרון ובכפוף לתקנון החברה ובהחלטת ממשלה.

7. גובה הבנייה המותרת-

1. גובה הבנייה המותרת יהיה 18 מ', עפ"י נספח הבינוי.

2. הבנייה בתחום "רצועת מגבלות גובה בנייה" תהיה בהתאם למגבלות והגובה הרשומים על גבי כל רצועה בנספח הבינוי.

3. על אף האמור בס"ק א' ו-ב' לעיל, רשאית הוועדה המחוזית להתיר תוספת גובה בתנאים וכמפורט להלן:

א. בשטחי המתחמים אשר אינם בתחום "רצועת מגבלות גובה בנייה", תותר תוספת גובה בנייה של עד 6 מ' נוספים (סה"כ 24 מ'), ובתנאי שהגובה האבסולוטי לא יהיה יותר מ-50 מטר מעל פני הים.

ב. בשטחי המתחמים אשר בתחום "רצועת מגבלות גובה בנייה" תותר תוספת גובה בנייה שלא

4.1	פסולת
	<p>תעלה על 35% מהגובה המרבי המותר באותה רצועה ובכל מקרה לא יותר מ-18 מ'. התוספת לא תותר אלא על שטח שלא יעלה על 20% משטח אותה רצועה, ובכל מקרה לא יותר מ-300 מ"ר.</p> <p>ג. הוועדה המחוזית תדון בבקשות הכוללות תוספת גובה כאמור, בתנאי שבעת הגשת הבקשה להיתר בנייה, תוגש תכנית בינוי שתדגים את כל הבינוי במתחם, את הנחיצות בגובה הנוסף ואת השתלבות המבנה בנוף.</p> <p>ד. גובהו של חלק בניין המצוי בתחום "רצועת מגבלות בנייה לגובה" יהיה גובהו המרבי של אותו חלק בניין גם בשטח שאינו בתחום "רצועת מגבלות בנייה לגובה". במידה וגג המבנה משופע או מקומר, שיפוע הגג יהיה המשכי ורציף ושימור על הגבהים המותרים בכל אזור.</p> <p>ה. אישור לתוספת גובה, במסגרת בקשה להיתר בנייה, יינתן אם השתכנעה הוועדה המחוזית שגובה זה דרוש לצורך הקמת מפעל ספציפי, בשל הטכנולוגיה, היקף השטח ו/או צורת המתחם עליו הוא ממוקם, אין פתרון חלופי בתחום המגבלות הקבועות בתכנית, ורמתו העיצובית של המבנה ושל הפיתוח מסביבו הינם גבוהים ומהווים תרומה סביבתית ואסתטית לפיתוח פארק המיחזור.</p> <p>ו. אישור לתוספת גובה, במסגרת בקשה להיתר בניה, יינתן במסגרת הקלה וידרוש הליך פרסום על פי כל דין.</p> <p>8. תדלוק יותר אך ורק לשימוש עצמי של הגופים הפועלים בתחום פארק המיחזור ופארק אריאל שרון ולמטרותיהם.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר חניה בכל תחום יעוד זה. ככל הניתן ינטעו עצים בתחום השטח שישמש לחנייה ("חניית מטע").</p> <p>2. נטיעת העצים תיעשה בצורת רשת.</p>
ד	<p>אזורי גינון:</p> <p>1. צורתם העקרונית של אזורי גינון בתוך יעוד זה, תהיה בהתאם לנספח הנוף והבינוי, אך צורתם הסופית תקבע בתכנית בינוי ובהיתר הבנייה, בהתאם לדרישות התפעוליות והנופיות של השטח. סך השטח המסומן בתכנית הבינוי לאזורי הגינון יישמר.</p> <p>ניתן לשלב תעלות ובריכות אגירה לאיסוף מי נגר עילי, לרבות מי גשמים מגגות המבנים וכן אגנים ירוקים לטיהור מים ושימוש במים המטוהרים להשקיה. כמו כן יותרו סככות צל, מעברים ושבילים להולכי רגל, לרבות מדרכים עיליים וגשרים.</p> <p>2. בנוסף לאזורי גינון אלו המסומנים לנספח הנוף והבינוי, תשולב צמחיה בכל המתחמים, הן בשוליים והן בתוך המתחם.</p> <p>3. באזורי הגינון יתאפשר מעבר מסועים בתוואי עילי, לקישור בין מתחמים.</p> <p>4. לא יותרו אחסנה וערום חומרי פסולת או מחזור או פעילות אחרת הקשורה בהיבטים של התפעול השוטף של הטיפול בפסולת.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p data-bbox="1161 143 1278 174"><b>שימושים</b></p> <p data-bbox="1369 143 1437 174">4.2.1</p> <p data-bbox="580 188 1278 219">לתא שטח 207A אשר בו עובר נחל יותרו השימושים הבאים:</p> <p data-bbox="220 237 1278 456">שבילי גישה אל המים, ריהוט גן, מתקנים הנדסיים להסדרת הזרימה בנחל, מתקנים למניעת הצפות, מתקנים לטובת המערכת האקולוגית בנחל, צמחיה ופיתוח שטח, דרכי גישה ברכב לתחזוקת הנחל, גשרים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, גשרים לרכב, מעברים איריים, מערכות השקיה, נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, משאבות לשאיבת מים.</p> <p data-bbox="395 474 1278 506">תכליות ושימושים נוספים שאינם כוללים בניה, יותרו באישור מתכנן המחוז.</p>	
<p data-bbox="1182 517 1278 548"><b>הוראות</b></p> <p data-bbox="1369 517 1437 548">4.2.2</p> <p data-bbox="1102 566 1278 598"><b>הוראות פיתוח</b></p> <p data-bbox="1417 566 1437 598">א</p> <ol data-bbox="165 611 1278 1350" style="list-style-type: none"> <li>מעבר לציבור - שטח השצ"פ יהיה לשימוש הציבור ויאפשר מעבר פתוח וחופשי לפארק אריאל שרון.</li> <li>רמת הפיתוח ונטיעת עצים שטחי הגינון והצמחיה יפותחו ברמת פיתוח גבוהה ויכללו צמחיה עשירה ומגוונת המשלבת עצי צל, פינות ישיבה, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים, דרך תחזוקה, מתקנים לצורך תצוגה והדרכה, תאורה ועוד. העצים ינטעו באופן שיחצצו באופן ויזואלי בין המתקנים והמבנים, לבין דרך הפארק העולה להר, וכן בין המתקנים והמבנים לפארק אריאל שרון.</li> <li>קווי תשתית - קווי תשתית ימוקמו רק בתת הקרקע. קוי ומתקני תשתית המשמשים לתחזוקת השצ"פ בלבד, יותרו מעל הקרקע באישור מתכנן המחוז.</li> <li>אחסנה - לא יותרו אחסנה וערום של חומרי פסולת או מחזור או פעילות אחרת הקשורה בהיבטים של הטיפול השוטף בפסולת.</li> <li>לעת הסדרת ופתיחת הנחל לציבור הרחב, יוכן לאישור מתכנן המחוז נספח נופי שיכלול טיפול בגדות הנחל, הסדרת שבילים להולכי רגל, גידור וטיפול נופי בחיץ שבין אתר הפסולת לנחל. טיפול זה יהיה בשטח הנחל הקיים.</li> <li>בשצ"פ 207B עוברת זיקת הנאה, יש לשמור על דרך פנויה מנטיעות או כל אלמנט שיפריע לתנועה סדירה.</li> </ol>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-שמאלי (4)	צידי-ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת (2)	מעל הכניסה הקובעת (4)	(3)	60	שרות (2)	עיקרי (1) 5958	עיקרי (1) 26219	32198	201A, 201B	פסולת

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי הבניין ומגבלות הבניה לגובה כמפורט בנספח הבינוי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה הינם בהתאם לתגפ 594 מתחם 4, בתא שטח 201B יותרו שימושי אחסון בלבד.

(2) יותר ניוד של 30% שטח עיקרי לבניה של מרתפים ובורות, במסגרת סה"כ זכויות הבניה המותרות.

(3) 12-18 מ', לפי מגבלות הבניה לגובה המסומנות בנספח הבינוי.

(4) קו בניין לפי תשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>
<p>בקצה הצפון מזרחי של גבול התכנית הנ"ל, קיימת חפיפה לאזור שאפשר שיש בו עתיקות. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות תשל"ח - 1978.</p>	
<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>א. לשימושי מיון, טיפול ומיחזור פסולת, תידרש הכנת תסקיר השפעה על הסביבה (פרקים ג-ה'), כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. רשות הרישוי תהיה רשאית לפטור מהכנת תסקיר השפעה על הסביבה, לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, באם תהיה סבורה שלפעילות המבוקשת לא נדרש תסקיר זה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה של מתקנים העלולים לזהם את הנחל כגון- מרכז אנרגיה, מתקני טיהור שפכים, מתקני פסולת, תחנת טרנספורמציה, ארובות (בהיבטי היתר פליטה) ידרשו בבדיקה סביבתית ואישור משרד להגנת הסביבה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>הוראות תג"פ 594 לעניין חשמל ותקשורת ימשיכו לחול</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניקוז</b>
<p>א. ככל הניתן יאגרו מי הנגר בשטחי הגינון בתחום תכנית זו לצורך ניצולם להשקיית הגינון בפארק, או שיוזרמו לנחלים בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 6.8. טרם ההזרמה לנחל, תיבדק איכות המים, ובמידת הצורך יוקמו מתקנים לטיפול בהם טרם ההזרמה.</p> <p>ב. יעד ניהול הנגר לשטח התכנית הכולל הוא 3,426 מ"ק כמתואר בנספח הניקוז וניהול הנגר לתכנית זו.</p> <p>ג. בעת בינוי בתא שטח 201A בחלקו הדרומי, ניתן יהיה לבטל את ההנמכה המתוכננת ולהציג פתרון ניהול נגר בעל נפח זהה. הפתרון יתוכנן בשיתוף האדריכל ויכול לכלול שימוש בגגות ירוקים/כחולים, נפחי איגום תת"ק ועוד.</p> <p>ד. יש לתאם כל שינוי בתכנית הניקוז עם רשות המים.</p> <p>ה. מפלס הפיתוח המינימאלי להגנה מפני הצפה בהסתברות 1% הוא 23.30 מטר מעל פני הים.</p>	
<b>6.5</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
<p>1. המתקן יגודר בגדר אטומה בגובה מינמלי 2 מ'. גובה הגדר לא יעלה על 4 מ' מפני הקרקע בחזית המגרש. יש עדיפות לטיפול צמחי בגדר כגון צמחיה מטפטת. שינוי גובה הגדר מהגבהים הנ"ל, יהיה בתיאום עם לשכת התכנון והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בשלב מתן היתרי בניה לפי תכנית זו, יושם דגש על תכנון רצועות/אזורי גינון בשולי המגרש, שיכללו עצים בצפיפות גבוהה לצורך הסתרה של המתקנים נשואי הבקשה להיתר.</p> <p>3. תכנית צמחיה בגדות הנחל תעשה בתיאום עם פארק אריאל שרון.</p> <p>4. תכנית פיתוח השצ"פ יעשה בתיאום עם פארק אריאל שרון ובהמשך ויזואלי נופי שלו.</p>	
<b>6.6</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>הוראות תג"פ 594 לנושא פינוי עודפי עפר ופסולת בניין ימשיכו לחול</p>	
<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>1. המשטחים והכבישים עליהם מתוכננת תנועה של רכבים ו/או ציוד מכני המועסק בתפעול שוטף של השימושים בפארק המיחזור, יהיו מצופים באספלט, בטון או מצעים מהודקים.</p>	



		<b>6.7</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
			<p>2. בתחומי המגרש יותקנו ככל הנדרש מערכות קדם טיפול בשפכים ובתשטיפים, טרם העברתם למתקן מרכזי של פארק המיחזור או למערכת הביוב הציבורית. בכל מקרה, לא תהיה הזרמה של ביוב, שפכים או תשטיפי פסולת אל מחוץ לתחומי המתחם, אלא אם עמדו בתנאים שייקבעו על ידי איגוד ערים דן (לנושא תברואה וסילוק אשפה) ועל פי כל דין.</p>
		<b>6.8</b>	<p><b>תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <p>1. אישור מתכנן המחוז לתכנית בינוי ונוף למתחם, במבנים שהיקף שטחם הבנוי עולה על 1,500 מ"ר, או אשר הגובה המוצע שלהם חורג מהגובה המצוין על גבי נספחי הנוף והבינוי. תכולת תכנית הבינוי והנוף כמפורט בתג"פ 594 סעיף 6.8.</p> <p>2. אישור מתכנן המחוז לתכנית לטיפול נופי לשם שיפור נראות המתחמים התפעוליים באמצעות נטיעות, קירות ירוקים, פרטי גידור ואמצעים נוספים. קביעת סוגי הצמחיה והעצים, תיעשה תוך יצירת המשכיות לסוגי הצמחיה המופיעים בפארק המחזור חיריה וכן בפארק אריאל שרון.</p> <p>3. אישור מתכנן המחוז לפתרונות ניהול נגר וניקוז. בקשה להיתר בניה בשטח התכנית תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר שיכללו: אמצעים לאיגום, השהיה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד', כמתואר בנספח הניקוז וניהול מי הנגר לתכנית זו. כמו כן, תציג הבקשה להיתר את האמצעים למניעת הסעת מזהמים משטח התכנית לרצועת נחל איילון, כמתואר בנספח הניקוז וניהול מי הנגר לתכנית זו.</p> <p>4. אישור רשות הניקוז לתכנית ניקוז וניהול נגר עילי בתחום התכנית.</p> <p>5. תנאי להיתר בניה לגשר בתחום השטח למעבר עילי בתכנית, יהיה תיאום עם פארק אריאל שרון.</p> <p>6. תנאי להיתר בניה בתאי שטח 201A ו-201B בתחום המסומן כמעבר עילי, יהיה הגבלת גובה המבנה ל-6 מ', וכן תיאום עם קבלת חו"ד פארק אריאל שרון לענין מיקום עמודי הגשר העתידי בלבד.</p> <p>7. תיאום עם המשדד להכנת הסביבה, ראה סעיף 6.2.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה לרבות בקשות להקלה ו/או שימוש חורג בתחום התכנית למבנים החורגים מהגובה המוגדר בסעיף 6.11, הינו אישור רשות התעופה האזרחית. למבנים שגובהם עד 10 מ' אין צורך בקבלת אישור הרשות.</p> <p>יתר הוראות תג"פ 594 לעניין תנאים למתן היתר בניה ימשיכו לחול.</p>
		<b>6.9</b>	<p><b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b></p> <p>הגבלות בנייה בגין בטיחות טיסה- נמל תעופה בן גוריון</p> <p>א. על תחום התכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בנייה לגובה, מתחמי רעש מטוסים ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בנייה או הקלה מכח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א. הוצאת היתרי בניה לשימושים הקשורים ישירות לטיפול בפסולת אורגנית יותנו בקביעת האמצעים הדרושים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנת תעופה, בתיאום עם רשות תעופה אזרחית.</p> <p>ב. הגבלות בנייה בגין גובה, לרבות מכשול דקיק- הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה לגובה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו במסמכי התמ"א. הגובה המירבי מעל פני הים המותר לבניה עפ"י הוראות התמ"א עבור מכשול דקיק כגון רום עליון של תרנים ואנטנות, מנופים ועגורנים לבניה וכיו"ב, נמוך ב 15 מ' מהמצוין בתשריט ואין לחרוג ממנו.</p>



<b>6.9</b>	<b>סימון בתשריט : גבול מגבלות בניה</b>
<p>ג. הגבלות בניה בגין רעש מטוסים- בהתאם לתשריט תמ"א 2/4, חלק מהתכנית ממוקם בתחום מר"מ 1. המבנים בתחום התכנית המופיעים בטבלה שבנספח ב' לתמ"א: שימושי קרקע והוראות למתחמי רעש מטוסים, החייבים בבנייה אקוסטית ימוגנו בהתאם לנספח א-1 של התמ"א- "תדריך לתכנון אקוסטי במתחמי רעש מטוסים". תנאי לכל בקשה להיתר בנייה הינו צירוף הנספח האקוסטי למסמכי הבקשה.</p> <p>ד. תנאי להעמדת מנופים ועגורנים הינו התייעצות עם רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון, זאת רק עם גובהם חורג מהגבהים המותרים בתמ"א 2/4. חו"ד של רת"א תינתן תוך 21 יום.</p>	



<b>6.10</b>	<b>סימון בתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</b>
<p>זיקת ההנאה תשמש להולכי רגל ולכלי רכב לצורך תחזוקה, תפעול ולנגישות לרכב חירום הדרך תהיה דרך עפר או דרך סלולה, עד רוחב 11 מ'.                  זיקת ההנאה למעבר ברכב תשמש עבור דרך הפארק כהגדרתה בתג"פ 594, אלא אם יוקם גשר/מעבר עילי. התווית הדרך ורוחבה יקבעו באופן סופי בתכנית הבינוי למתחם שתוגש כתנאי להיתר בניה, ובכל מקרה תתואם עם תכניות פארק אריאל שרון לענין רוחב הדרך, חומרי הגמר של הדרך ראה סעיף 6.8 לתכנית זו וכן סעיפים 4.1.2 (ו) ו-4.3.2 (ה) בתג"פ 594.</p>	

<b>6.11</b>	<b>סימון בתשריט : גשר/מעבר עילי</b>
<p>באזור המסומן בתכנית, יוקם בעתיד גשר עילי עבור כניסה לפארק אריאל שרון-דרך גישה להר. התכנון המפורט וכן מיקום עמודי התמיכה לגשר, יתואמו מול פארק המיחזור חיריה. גובה תחתית הגשר יאפשר מעבר משאיות, ולא יפחת מ 6 מטר. השימושים המותרים מתחת לגשר יהיו בהתאם לליעוד- פסולת ושצ"פ בהתאמה. ככל שהגשר העילי יבנה לפני שיוצא היתר בניה בתחום תא שטח 201A ו-201B, הרי שתחום המעבר העילי יצומצם בהתאם.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תחום המעבר העילי ייקבע באמצעות תוכנית תנועה או בקשה להיתר בניה אשר תוגש לאישור מהנדס הועדה בתוך 12 חודשים ממועד אישור תכנית זו.	
2	ככל ולא תאושר תכנית תנועה ו/או בקשה להיתר למעבר עילי תוך 24 חודשים ממועד אישור תכנית זו, יצומצם תחום המעבר העילי ל-12 מ' בתוואי המסומן כתא שטח ב' בנספח בינוי המצורף.	
3	ככל שהגשר העילי יאושר במסגרת היתר בניה הרי שתחום המעבר העילי יצומצם בהתאם לרוחב של עד 12 מ'.	



## 7.2 מימוש התכנית

כאשר יתממש גשר לרכב בתחום המעבר העילי המסומן בתכנית, תתבטל זיקת ההנאה למעבר ברכב המסומנת בתחום התוכנית ממזרח למערב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53