

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז מרכז

08-12-2015

הוראות התוכנית

נתקבל

תוכנית מס' פת/97/1232

שם תוכנית: שיקום אתר הפסולת ושדרוג תחנת המעבר

מחוז: מרכז

מרחב תכנון מקומי: פתח תקוה

סוג תוכנית: תוכנית שינוי מתאר מקומית הכוללת הוראות של תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ועדת משנה לתכנון ולבניה פתח-תקוה</p> <p>תוכנית שינוי מתאר מס' / 97/1232 בישיבה מס' / מיום</p> <p>הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית לתכנון ובניה, למתן תוקף</p> <p>מנהל אגף תכנון עיר / מהנדס העיר / יו"ר הועדה</p>	<p>מינהל התכנון - מחוז מרכז חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965</p> <p>הישור הבניה מס' 97/1232/15 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק ביום 19/10/15</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור עיר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור עיר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר / דנה / תמיה</p>
<p>נבדק וניתן להפקיד לאשר</p> <p>החלטת הועדה המחוזית משנת מיום: 19/10/15 (208)</p> <p>מינהל התכנון / תאריך: 21/12/15</p> <p>אדר' דניאלה פוסק מתכנתת מחוז מרכז</p>	

Faint, illegible text on the left side of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

SECRET
CONFIDENTIAL
TOP SECRET

Faint, illegible text at the bottom of the page, possibly bleed-through from the reverse side.

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית מפורטת לשטח ביעוד שיקום נופי וחזותי לאתר הפסולת העירוני פתח תקוה בהתאם להוראות תוכנית תמ"מ 10/3 התקפה.
אתר הפסולת העירוני נמצא מעבר למסילת הברזל בואכה פארק הירקון המתוכנן. כחלק מההערכות למימוש הפארק מוגשת תוכנית זאת אשר מפרטת הוראות ביחס לשיקום אתר נופי.
התוכנית קובעת הוראות, הנחיות ושימושים פרטניים בשטח לשיקום נופי וחזותי הכולל פיתוח פארק גן ציבורי ושדרוג תחנת מעבר קיימת לפסולת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פתח תקוה

קואורדינטה X 190125
קואורדינטה Y 669125

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית פתח תקוה בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

- חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב פתח תקוה

שכונה
רחוב
מספר בית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן
6350	• מוסדר	• חלק מהגוש	2,3,4,5,6,7,28,31	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	ל.ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר	ל.ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
פת/2000 על תיקוניה	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, בכל יתר ההוראות פת/2000 ממשיכות לחול.	4004	14/05/1992
תמ"מ 10/3	כפיפות		5798	30/04/2008
תמ"א 37	כפיפות	שינוי בקו בניין		
מח 113	כפיפות	שינוי בקו בניין	4932	09/11/2000
תמ"א 16 על תיקוניה	כפיפות			

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	י. מחוזית	טל נחומי	29/10/15	ל.ר	14	ל.ר	מחייב	הוראות התוכנית
	י. מחוזית	טל נחומי	07/06/15	1	ל.ר	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
	י. מחוזית	א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ	14/02/13	2	ל.ר	1:500	מנחה א-1 תוכנית בינוי מתקנים ושיקום אתר פסולת עירוני - תנוחה א-2 תוכנית בינוי מתקנים ושיקום אתר פסולת עירוני - חתכים	תוכנית שיקום נופי וחתכים טיפוסיים
	י. מחוזית	הדרומודול - פולק שמואל בע"מ	5/2012	ל.ר	37	ל.ר	מנחה	נספח ניקוז
	י. מחוזית	טל נחומי	07/06/15	1	ל.ר	1:2,500	מנחה	נספח תשתיות
	י. מחוזית	טל נחומי	07/06/15	1	ל.ר	ללא	מנחה	נספח רגישויות אקולוגיות
		א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ	01/01/12	ל.ר	96	ללא	מנחה למעט פרק 4 שמחייב	מסמך סביבתי
	י. מחוזית	עפיית	29/07/13	ל.ר	1	ל.ר	מחייב	לוחות זמנים לשיקום

הערה: לוח הזמנים יעודכן לקראת מתן תוקף ע"י העירייה ואושר ע"י המשדך להגנת הסביבה.

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

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-9052616		03-9052284	העליה השניה 1 פתח תקוה	מס' תאגיד	רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.2 יזם במפעל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-9052616		03-9052284	העליה השניה 1 פתח תקוה	מס' תאגיד <td>רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	רשות מקומית / שם תאגיד / שם רשות מקומית				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שונים	בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
tn@bezeqint.net	09-7486614	0545-277789	09-7451085	המדרס 14 רמות השבים		מקומית	112523	028583300	טל נחומי	אדריכל	
mail@aygl.com	04-8408413	03-9627082	04-8408411	ראשון לציון הבונה אלעזר 9 חיפה		א.י.ג.ל הנדסה רענן	442		משה פלוס	מורד	
			03-6356858	לוי אשכול 14 קיראון		הדרמוחל שמואל פולק בע"מ			שמואל פולק	מהנדס	

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

תוכנית לשיקום אתר הפסולת (הר הזבל) והפיכתו לאתר נופי פתוח לציבור ולפעילויות הקשורות לשימור הסביבה שנועדו, בין השאר למנוע השפעות שליליות על הסביבה ומקורות המים. שידרוג תחנת המעבר לפסולת, בהתאם להנחיות תמ"מ 10/3, קביעת הוראות לטיפול עתידי אפשרי בפסולת, מרכ"י מ 120 מ' ל 60 מ' ומקו גז ל 10 מ'

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת שימושים והוראות לאזור הפארק גן ציבורי (שיקום נופי של אתר הפסולת)
2. קביעת שימושים והוראות לשטח ציבורי פתוח
3. קביעת שימושים והוראות לתחנת המעבר והטיפול בפסולת
4. הקלה מקווי הבניין למסילת הרכבת הקבועים בתמ"א 23 ומח/113 מ 120 מ' ל 60 מ'
5. הקלה מקווי בניין להולכת גז טבעי הקבועים בתמ"א 37 ל 10 מ'
6. קביעת הוראות לשיקום אתר הטמנת הפסולת למניעת ההשפעות הסביבתיות.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	94.176
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
						ל.ר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אתר פסולת
4.1.1	שימושים
.א	טיפול בפסולת לסוגיה למעט פסולת רפואית /או רעילה, תחנת מעבר למיון ולשינוע פסולת בלתי מזוהמת, משרדים, מרכז מבקרים וחניכה וכל הנדרש לצורך תפעולה של התחנה (מיסעות, משקל וכיו"ב)
4.1.2	הוראות לתפעול ותחזוקה
.א	יותרו מתקני טיפול בפסולת לסוגיה למעט פסולת רפואית /או רעילה, חניות, דרכים מבנים וסככות

4.2	שם ייעוד: פארק גן ציבורי
4.2.1	שימושים
.א	נופש ונוי, מצפור, פעילות ספורטיבית וכיו"ב. שבילי הליכה ורוכבי אופניים, חניה לצורך השימושים המותרים באיזור זה. שטח החניה לא יעלה על 5% משטח המגרש. תצפית, מרכז מבקרים, מזנון, בתי קפה וקיוסק לשימוש באי הפארק, מתקני פנאי ונופש אטרקציות.
4.2.2	הוראות
.א	פיתוח האתר לנופש וגן ציבורי יתאפשר רק לאחר שיקום אתר הפסולת ע"פ התוכנית לשיקום

4.3	שם ייעוד: שצ"פ
4.3.1	שימושים
.א	שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים
.ב	רצועות ירק המפרידים בין יעודי קרקע.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צידי	צידי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	מספר יחיד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה אחוזים		שטחי בניה אחוזים		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת	שרות	עיקרי			
				1	4	20	80	-	-	120	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	שרות	עיקרי	12,463	900	פסולת	
				1	4	20	80	-	-	120	21,803	3,634	18,169	18,169	901	פסולת	
							1.5			1.5	937	312	625	62,450	100	פארקו ציבורי	

6. הוראות נוספות**6.1 תוכנית פיתוח**

- 6.1.1 לא יונתן היתר בניה אלא אם מהנדס העיר אישר תכנית פיתוח לאותו השטח. תכנית הפיתוח הנ"ל תכלול: פתרון חניה, ביוב, ניקוז, אינסטלציה סניטרית ומים, תאורה, גדרות, קירות תומכים, סידורי אשפה, מתקנים לאספקת גז, שבילים ושטח מגוון, תכנית הפתוח תוכן על רקע של מפה טופוגרפית, ותכלול עקרונות לשימור מים.
- 6.1.2 בזמן התכנון המפורט יש לוודא כי כל התשטיפים לא יגיעו לכיוון רצועת המסילה ו/או המשתמשים בתשתית המסילה. (תעלות ניקוז וכדומה).
- 6.1.3 הפיתוח לאורך גדת נחל שילה יהיה על פי העקרונות כפי שמצויינים במסמך חתכי הגדות לנחל שילה.
- 6.1.4 לאורך הגדה המערבית של נחל שילה הנושקת לגדר תחנת המעבר יתוכנן ויבוצע פיתוח נופי. הנספח הנופי לביצוע יועבר לתאום עם רשות הטבע והגנים.

6.2 תנאים להיתר בניה

- 6.2.1 לא ינתן היתר בניה לתא שטח 900 אלא לאחר גמר תכנון מפורט לשיקום אתר הפסולת.
- 6.2.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגה של פתרון להסתרת המתקן ע"י עיצוב הגדרות וטיפול נופי לכיוון הנחל לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- 6.2.3 כתנאי להיתר בניה נדרש תיאום ואישור רכבת ישראל לתוכנית.
- 6.2.4 תכנון מפורט והיתרי בניה לשדרוג תחנת המעבר יתואמו על המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה העירוני.
- 6.2.5 הכנת תוכנית ניטור השפעת האתר על מקורות המים ואישורה ע"י רשות המים ומשרד הבריאות.

6.3 אי התאמה בשטחים המדודים

אי התאמה בשטחים המדודים בין השטחים שבתשריט החלוקה לצורכי רישום אשר יוגש לרישום לבין השטחים בתוכנית זו, לא תחשב כסטיה, כמשמעותה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.4 רישום שטחים ציבוריים

השטחים המיועדים לצרכי ציבור בתכנית (תא שטח 100 במלואו), יופקעו ע"י הועדה המוקמית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.5 שיקום אתר הפסולת

- 6.5.1 תוכנית שיקום אתר הפסולת תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה והאגף לאיכות הסביבה העירוני.
- 6.5.2 השיקום יעשה על פי ממצאי הסקר הסביבתי, לרבות איטום האתר בפני חדירת נוזלים ומערך לאיסוף וניקוז תשטיפים בתחתית "הר הפסולת" במטרה למנוע זליגת תשטיפים לנחל.

6.6 הוראות סביבתיות

- 6.6.1 מערכת אספקת המים לאתר תהיה מוגנת מפני זרימת מים חוזרת. המערכת תוצב בראש המערכת ובכל נקודה עם פוטנציאל לזיהום המערכת.
- 6.6.2 מערכת הביוב הסנטרית תהיה מופרדת ממערכת הביוב התעשייתית. בשלב הוצאת היתר הבניה תועבר התוכנית לאישור משרד הבריאות.
- 6.6.3 התכנון המפורט יעשה בהתאם לסעיף 3.1.7 במסמך הסביבתי. מערכת ניקת האוויר תכלול מערכות לסינון וספיחת ריחות המערכת תעמוד בתקני ה EPA204. ערכי הפליטה יעמדו בדרישות 2002TALUFT (סעיף 5.4.8.11.1) המגבילות פליטה ל 500 OU.
- 6.6.4 המתקנים שמחוץ לאולם הקליטה וטיפול שהינם מתקנים בעלי פוטנציאל ליצירת ריח, ינקטו אמצעים לטיפול בריחות בהתאם לדרישת האגף לאיכות הסביבה העירוני.
- 6.6.5 כל משטחי העבודה ועמדות השטיפה יהיו מבוטנים, אטומים ומנוקזים למערכות איסוף תשטיפים ומתקן לטיפול בתשטיפים.
- 6.6.6 הוראות פרק ד במסמך הסביבתי מחייבות, התכנון והביצוע של תוכנית זו יהיו על פי

ההנחיות בפרק זה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

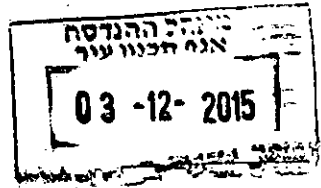
ראה ניספח לוחות זמנים לשיקום

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: הועדה מקומית לתכנון ובניה "פתח תקוה"		
	מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: טל נחומי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
	מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: הועדה מקומית לתכנון ובניה "פתח תקוה"		
	מספר תאגיד:		



הצהרת המודד

הצהרה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית: 97/1232/ס

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- מדידה גרפית.
- קו כחול (בלנד) ברמה אנליטית.
- מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: _____ והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלנד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

שם המודד: נחש פלום מספר רשיון: 462

תאריך: 1.12.15 מוסד מוסמך: משה פלום מס' רשיון: 442

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 10.11.15 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

שם המודד: נחש פלום מספר רשיון: 462

תאריך: 1.12.15 מוסד מוסמך: משה פלום מס' רשיון: 442

פיקוח ההנדסה
אגף הכניו עיר
03-12-2015

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה טל נחומי (שם), מספר זהות 028583300, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' פת/97/1232 ששמה: אתר הטיפול בפסולת (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ובניין ערים מספר רשיון 112523.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. א.י.ג.ל הנדסה ויעוץ ניספח בינוי ומסמך סביבתי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימת, וכי תוכן תצהירי זה-אמת.

טל נחומי
אדריכל
7723
חתימת המצהיר

תאריך