

מוקדמת מס' 05...8...77

מאשרת

איגוד ערים אזור דן
חברות וסילוק אשפה
DAN REGION ASSOCIATION OF TOWNS
SANITATION AND SOLID WASTE DISPOSAL

565459

חוק התכנון והבניה התשל"ה - 1965
מחוז תל אביב - מרחב תכנון גלילי

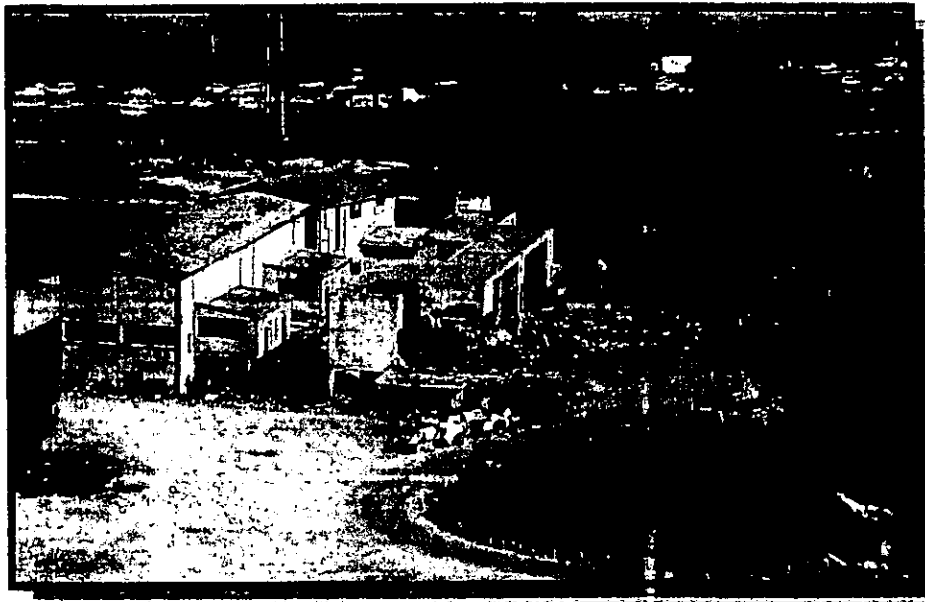
תכנית מתאר מקומית מפורטת לפארק מיחזור איילון

תכנית מס' תג"פ 594 א'

המהווה שינוי לתג"פ 578

מרץ 2005 - מהדורה מס' 10 (HIR-527)

הוראות התכנית



Amos Brandeis

Architecture, Urban & Regional Planning LTD

36 Eshkol St., Hod Ha-Sharon, Israel 45343

Tel. 972-9-7446015/6 Mobile 972-54-4648956

Fax 972-9-7446017 E-Mail: amos-br@inter.net.il

עמוס ברנדייס

אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ

רח' אשכול 36, הוד השרון 45343

טל. 09-7446015/6 טל. נייד 054-4648956

פקס. 09-7446017

עמוד

תוכן העניינים

הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

4	
4	
4	1.1 סוג ושם התכנית
4	1.2 מקום התכנית
4	1.3 שטח התכנית
4	1.4 יוזם ומגיש התכנית
4	1.5 בעל הקרקע ובעלי הזכויות בקרקע
4	1.6 עורך התכנית
4	1.7 יחס לתכניות אחרות
5	1.8 מסמכי התכנית
5	1.9 מסמכים נלווים
5	1.10 הגדרות ופירושים
6	1.11 תיאור סימוני התשריט

2. המטרות

6	2.1 מטרת התכנון
6	2.2 מטרות התכנית

3. הוראות מפורטות לכל יעוד קרקע ורשימת השימושים והתכליות המותרים

7	3.1 אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח (מגרשים 3, 4, 5)
7	3.2 חיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח (מגרש 7)
8	3.3 מרכז מבקרים (מגרש 6)
8	3.4 שטח למיון, טיפול ומיחזור פסולת (מגרשים 1, 2)
9	3.5 אזור חניה למרכז המבקרים (בתחומי מגרש 7)
10	3.6 דרך לביטול
10	3.7 קו חשמל
11	3.8 קו חשמל - תוואי קיים לביטול
11	3.9 קו מים קיים - מוביל ארצי

4. טבלת האזורים והמגרשים

5. תנאים למתן היתרי בניה

6. הוראות סביבתיות ונופיות

13	6.1 כללי
13	6.2 חוות דעת סביבתית

13

14

14

14

15

15

15

15

15

16

16

16

16

16

16

7. תשתיות

7.1 כללי

7.2 חשמל

7.3 תקשורת

7.4 ביוב

7.5 מים

7.6 ניקוז

8. תנועה וחניה

9. מימוש התכנית ותוקף התכנית

9.1 זמן ביצוע

9.2 אישור איגוד ערים דן

9.3 הפקעות ומקרקעי מינהל מקרקעי ישראל

9.4 חלוקה ורישום

10. חתימות

הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 סוג ושם התכנית

סוג ושם התכנית: תכנית מתאר מקומית מפורטת תגפ/ 594/א' המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית תגפ/578.
 כינוי התכנית: פארק מיחזור איילון, מתחם חיריה.

1.2 מקום התכנית

מחוז: תל-אביב.
 מרחב תכנון: מרחב תכנון גלילי.
 מקום: חיריה - בין כביש מס' 4 להר האשפה של חיריה.
 גבולות התכנית: על-פי הגבולות המסומנים בקו הכחול בתשריט.
 גושים וחלקות:

גושים	חלקי חלקות
6038	43-49, 13-36
6170	83, 67

1.3 שטח התכנית

שטח התכנית כ- 78.6 דונם.

1.4 יוזם ומגיש התכנית

איגוד ערים אזור דן (תברואה וסילוק אשפה).
 ת.ד. 437 אור יהודה 60200

1.5 בעל הקרקע ובעלי הזכויות בקרקע

בעל הקרקע - מדינת ישראל, רשות פיתוח ואחרים.

1.6 עורך התכנית

עמוס ברנדייס - אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
 רח' אשכול 36, הוד השרון 45343. טל': 09-7446015/6 פקס: 09-7446017.

1.7 יחס לתכניות אחרות

על תחום תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם לתכנית המתאר הארצית לנתב"ג - תמ"א 2/4, לרבות המגבלות שנקבעו בה לגבי רעש, בטיחות טיסה ומניעת סכנת ציפורים. התכנית מהווה פירוט של מתחם מס' 3, בהתאם להוראות תמ"מ/3/5 בה נתקבלה החלטה למתן תוקף מיום 23.11.04. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית תג"פ 578 המאושרת.

1.8 מסמכי התוכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 16 עמודים. עמודים מס' 1-16 בחוברת זו.
- ב. תשריט מצב קיים ומצב מוצע, ערוכים בקנה מידה 1:1,250.
- ג. נספח תנועה מנחה, ערוך בקנה מידה 1:500 למעט כניסות ויציאות מדרך המופיעה בתמ"א 3, אשר כל שינוי בהן מחייב אישור מע"צ.
- ד. נספח ביוב מנחה, ערוך בקנה מידה 1:500.
- ה. נספח ניקוז מנחה.
- בכל מקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית הכתובות על הוראות תשריט התכנית. בכל מקרה של סתירה בהוראות התכנית הכתובות, יקבעו ההוראות המחמירות יותר. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכנית הכתובות או תשריט התכנית לבין הנספח לתכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספח.
- מסמכים א', ב' הינם מחייבים. שאר המסמכים הינם מנחים.

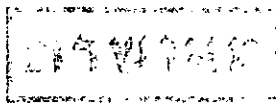
1.9 מסמכים נלווים

דברי ההסבר לתכנית (3 עמודים ראשונים) אינם חלק ממסמכי התכנית ומהווים חומר רקע בלבד.

1.10 הגדרות ופירושים

פירוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965, בתקנותיו על תיקונייהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו. להלן הגדרות לתכנית זו:

המונח	הגדרה
"אתר לטיפול ומיחזור פסולת"	מקום המשמש לטיפול בפסולת, עיבודה ו/או מיחזור עפ"י תמ"א 16.
"חוות דעת סביבתית"	כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), תשס"ג, 2003.
"מתקנים למניעת מפגעים סביבתיים"	קירות, מערכות תת-לחץ ומתקנים שונים במפעלי מיחזור וטיפול באשפה, המיועדים למנוע מפגעים סביבתיים לרבות ריח, אבק, רעש, נוכחות ציפורים המהוות סיכון לבטיחות טיסה, ומזיקים ומפגעים חזותיים ובהתאם לממצאי הדו"ח הסביבתי.
"נגר עילי"	זרימה של מי גשם נקיים, שלא באו במגע עם פסולת או עם מזהמים כלשהם, על פני הקרקע או באפיקי הנחלים.
"נחל ותעלת ניקוז"	אפיק של נחל או תעלת ניקוז טבעיים או מעשה ידי אדם, אשר זורמים בו מים, או שהינו מיועד לזרימת נגר עילי, באופן קבוע או מזדמן.
"קירווי"	בנית קירות וגג סביב אזור הטיפול או מיחזור הפסולת.
"רשות ניקוז"	רשות ניקוז ירקון, כמוגדר בחוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות, התשי"ח - 1957 ובתקנות ובצווים מכוחו.
"תכנון מפורט"	תכנון אדריכלי, הנדסי ונופי מפורט בשלב הבקשה להיתר בניה.
"תקנות"	תקנות המים (מניעת זיהום מים), התשנ"ז - 1997 ו/או תקנות אחרות שהותקנו על פי כל דין.
"תשטיפים"	נוזלים שבאו במגע או שהיו עלולים לבוא במגע עם דלק, שמנים, פסולת או שמקורם מהפסולת.
תכנית תג"פ 594	תכנית כוללת לפארק מיחזור איילון בהכנה.

מהות הסימן בתשריט / הסימן בתשריט / הצבע בתשריט

גבול התכנית	קו כחול רציף
גבול תכנית מאושרת - תג"פ 578	קו- נקודה- קו בצבע שחור
גבול תחום שיפוט	קו שחור מרוסק
אפיק נחל מוצע	פס כחול עבה
גדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח	ירוק כהה
חיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח	ירוק
מרכז מבקרים	חום
שטח למיון, טיפול ומיחזור בפסולת	ספיה
אזור חניה ציבורית למרכז מבקרים - חניה ציבורית	רשת קווים שחורים אלכסוניים דקים
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים דקים
קו חשמל	קו שחור מרוסק דק
קו חשמל - תוואי קיים לביטול	קו שחור מרוסק עם X
קו מים קיים - מוביל ארצי	קו-נקודה-קו שחור דק

2. המטרות2.1 מטרות התכנון

- לאפשר פיתוח זמני של מתקני מיון, טיפול ומחזור של פסולת גוש דן, לשם ניצול חוזר של הפסולת ומיחזור, צמצום נפח שינוע הפסולת לדרום הארץ והקטנת נפח ההטמנה, וזאת עד לאישורה של תכנית תג"פ 594 או לתקופה מוגבלת של 3 שנים, הקודם מבין השניים. הטיפול בפסולת המעורבת הינו ניסיוני ומוגבל. האמור לא יחול על מיון, הקטנת נפח בדרך של גריסה ודחיסה וכן הטיפול בפסולת בניין.
- לאפשר פיתוח קבוע של שטחים ומבנים המיועדים לשמש את מערך ביקורי הקהל באתר, מרכז מבקרים ומתקני הדגמה והמחשה.
- לאפשר פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים לטובת הציבור ולצרכי ניקוז.
- לפתח חיץ נופי ברמה גבוהה מסביב לפארק מיחזור איילון - לאורך כביש 4 ולאורך נחל אילון.

2.2 מטרות התכנית

- קביעת יעודם הזמני של השטחים בחלק מתחום פארק מיחזור איילון והשימושים המותרים בהם - כפירוט למתחם מס' 3, בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 3/5, וכשלב זמני עד לאישור תג"פ 594 לכל פארק מיחזור איילון, או ל-3 שנים (המוקדם מביניהם).
- קביעת הוראות בדבר התכלות התכנית בהתייחס למגרשי המיון, טיפול ומיחזור פסולת, בתום 3 שנים, והשבת המצב לקדמותו במגרשים אלו.
- קביעת הוראות בניוי, זכויות בניה והוראות סביבתיות.
- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.
- קביעת הוראות ליישום התכנית.

3. הוראות מפורטות לכל יעוד קרקע ורשימת השימושים והתכליות

המותרים

3.1 אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים- שטח ציבורי פתוח (מגרשים 3, 4, 5)

- א. אפיק נחל איילון יהיה בתוואי כמסומן בתשריט. יותרו סטיות קלות, משיקולי ניקוז, שיקולי פיתוח נופי או עיצוב הפארק. תוואי האפיק יוכל להתקיים בכל השטח המיועד לגדות הנחל.
- ב. באפיק הנחל יותרו התכליות והשימושים הבאים: מתקנים הנדסיים להסדרת הזרימה בנחל (סכרונים, מפלונים, מתקני כניסה, יצוב גדות וכו'); משאבות לשאיבת מים; צמחיה ופיתוח שטח; שבילי גישה רגליים אל המים, שבילי טיול לאורך הנחל, ריהוט גן וכדומה; דרכי תחזוקה; גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים; מרפסות תצפית; מתקנים לטובת המערכת האקולוגית בנחל (למשל "סולמות דגים", המאפשרים מעבר דגים ממורד הנחל אל המעלה); מערכות השקיה; נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח.
- ג. כל פעולה שתעשה או שימוש שיעשו, יעשו תוך התחשבות מירבית במערכת האקולוגית, הנופית ואיכות המים, וכן משיקולי ניקוז ומניעת הצפות באזורים רגישים.
- ד. גדות הנחל יוסדרו בשיפוע גדות מתון ביחס של 1:2.5 עד 1:8. ניתן לשנות את השיפוע בקטעים שונים.
- ה. גדות הנחל יפותחו כפארק בעל אופי ציבורי, הכולל צמחיה רבה ופיתוח שטח ברמה גבוהה. אופי הפיתוח יותאם לתכנית תג"פ 594, תג"פ 596 ולתכניות של פארק איילון.
 - ו. תישמר זכות מעבר חופשית לציבור לאורך הנחל.
 - ז. לא תותר תנועת כלי רכב, למעט רכב תחזוקה. דרכי התחזוקה ישולבו בפיתוח הנופי.
 - ח. לא יותר כל שימוש בבטון חשוף (בטון הנראה לעין), אלא בבניית גשרים מעל הנחל או גשרים איריים.
 - ט. יותר מתקן הנדסי להסדרת הזרימה בנחל איילון רק אם יוכח לוועדה המחוזית הצורך לבנותו, המתקן יתוכנן בגודל המינימאלי האפשרי, המתקן משתלב בפיתוח השטח ובנוף והוא איננו כולל בטון חשוף מסוג כלשהו, לרבות אי שימוש בבטון במישקים בין בולדרים או אבנים.
 - י. ייצוב הגדות יעשה רק באמצעים צמחיים. לא יותר שימוש בגביונים. במידת הצורך יותר שימוש מוגבל בבולדרים, תוך שמירה על חזות טבעית ככל האפשר.
 - יא. קווי ומתקני תשתית מקומיים יותרו בתת הקרקע בלבד, למעט מתקנים הקשורים לטיפול במים או לניקוז והסדרת ההזרמה בנחל.
 - יב. לא תותר אחסנה ועירום חומרי פסולת או מיחזור או פעילות אחרת הקשורה בהיבטים של התפעול השוטף של הטיפול בפסולת.
 - יג. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים יתוכננו בעיצוב ארכיטקטוני והנדסי ייחודי, המהווה תרומה לסביבה ולנוף. העיצוב יהיה חייב באישור מתכנן המחוז.
 - יד. כל שימוש ו/או שינוי בגדות הנחל מעבר לאמור בתכנית חייב אישור רשות הניקוז ויעשה בהתאם לחוק הניקוז.
 - טו. תכנית זו מהווה לגבי ייעוד זה תכנית מפורטת ליער (נטיעות בגדות נחלים), על פי סעיף 5 ב' בתמ"א

טז. היתרי בנייה לתכליות ולשימושים המותרים ביעוד זה ינתנו על ידי הועדה המחוזית, לאחר שניתן להם אישור רשות הניקוז ואישור מינהל התעופה האזרחית ולאחר שנבטחן ההיבט החזותי והנופי של הפיתוח המוצע בהיתר.

3.2 חיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח (מגרש 7)

- א. בשטח זה יפותחו שטחי גינון וצמחיה כפארקים ברמת פיתוח גבוהה. פיתוח השטח יכלול עצי צל, מדשאות, פינות ישיבה, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, גשרים להולכי רגל, מתקנים לצורך תצוגה והדרכה, תאורה וחממה (כמפורט בטבלת האזורים והמגרשים).
- ב. לא תותר כל בנייה בשטח זה, למעט מבנים לצרכי תחזוקת השטח הפתוח, וכן חממה. החממה תשמש לפעילות מחקר, לימוד, הדרכה והתנסות חינוכית וגידול צמחים. כמו כן תוכל לשמש כמרכז מבקרים זמני. בהיתר הבנייה יקבע אם החממה תהיה בשטח זה או בשטח המיועד למרכז מבקרים או בשטח המיועד למיון, טיפול ומיחזור פסולת.
- ג. השטח יהיה פתוח ונגיש לציבור הרחב על פי נהלים וזמנים שיקבעו באישור איגוד ערים דן, ובאישור מתכנן המחוז. ניתן יהיה לגדר אזורים מסוימים באישור מתכנן המחוז. פרטי הגידור יהיו חייבים אישור מתכנן המחוז. היתרי הבנייה יציגו פרטי גידור ונטיעות להציעה נופית והקטנת מטרדים סביבתיים.
- ד. בשטח זה יותר פיתוח מתקן לטיפול במים באיכויות שונות באמצעות "אגנים ירוקים" (Constructed Wetland) או טכנולוגיות אחרות ומתקנים נלווים.
- ה. לא תותר אחסנה ועירום חומרי פסולת או מיחזור או פעילות אחרת הקשורה בהיבטים של התפעול השוטף של הטיפול בפסולת.
- ו. האחריות על פיתוח השטח ותחזוקתו יחולו על איגוד ערים דן לתברואה, עפ"י הנחיות הוועדה המחוזית, בהיתרי הבניה לתוכנית העיצוב האדריכלי, כאמור בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתכנית זו.
- ז. קווי ומתקני תשתית מקומיים של מתחם הטיפול בפסולת יותרו בתת הקרקע בלבד, למעט מתקנים הקשורים לטיפול במים.

3.3 מרכז מבקרים (מגרש 6)

- א. במגרש זה יותר שיפוץ מבנים קיימים והקמת מבנים, אשר ישמשו כמרכז מבקרים לבאי פארק איילון, פארק המיחזור וההר המיועד לשיקום (כמפורט בטבלת האזורים והמגרשים).
- ב. מרכז מבקרים יכלול חללים, שטחים ואולמות לתצוגה, מתקני הדגמה והמחשה, הסבר, הדגמה ולימוד, משרדים, קפיטריה; שירותים ציבוריים גשרים ומעברים להולכי רגל, תשתיות ושימושים נלווים.
- ג. השטחים שמסביב למבנים לא יגודרו ויפותחו בפיתוח גנני ברמה גבוהה. יותר ריהוט גן.
- ד. בשטח זה תותר בניית חממה כמפורט בסעיף "חיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח".
- ה. פתרון החניה לרכב פרטי ולאוטובוסים יוצג בתחום המגרש או בתחום אזור החניה המסומן בתשריט (בתחום השצ"פ). תותר חניה עבור השימושים במגרש אחד בתחום המגרש השכן.
- ו. פתרון החניה לרכב פרטי ולאוטובוסים יוצג במסגרת היתר הבניה. תותר העברת כבישים בשטח זה והכשרת חניה מגוננת ונטועה.

ז. אישור להפעלתו של מרכז המבקרים יותנה בהריסת מבנים זמניים בסביבתו וכן הבטחת כל הפיתוח הסביבתי הנדרש להפעלתו.

3.4 שטח למיון, טיפול ומיחזור פסולת (מגרשים 1, 2)

א. שימושים - יותרו מתקנים זמניים למיון טיפול ומיחזור פסולת מהסוגים הבאים: בניין, גזם, פסולת ביתית, ייצור אנרגיה וצמיגים. הועדה המחוזית תוכל לאשר מתקנים ושימושים נוספים במידה והם תואמים את התכנון ארוך הטווח של פארק המיחזור, בהתאם לתג"פ 594. טיפול בפסולת מעורבת תהיה בהיקף ניסיוני ומוגבל בלבד.

במגרש מס. 2 תותר הקמת מרכז שירותים לעובדי פארק המיחזור. מרכז אשר יכלול שימושים כגון תדר אוכל, מטבח, חדרי מנוחה, מקלטים, שירותי משרד וכו' ותשתיות ושימושים נלווים, וכן מתקני הדגמה לטיפול בפסולת ומתקנים ניסיוניים לטיפול בפסולת. במגרש זה תותר גם חניה זמנית לטובת מרכז המבקרים עד לפקיעת תוקפה של תוכנית זו. החניה תהא מגוננת ונטועה לפחות עץ אחד לכל שני מקומות חניה.

בשטח יעוד זה יותרו מתקנים לא מקורים ומשטחים לצורך ריכוז, מיון טיפול ומיחזור פסולת. תותר אחסנה פתוחה של חומרי הגלם, תוצרי הביניים של תהליכי הטיפול בפסולת והמיחזור, תוצרי הלוואי, ותוצרי תהליך המיחזור. תותר חניה פתוחה לרכב וכן משטחים ומתקנים לשטיפת רכבים, דרכים, מתקני שקילת משאיות, מתקני וקווי תשתית - מעל ומתחת לקרקע, כל שימוש או מתקן נוסף הנדרש לצורך הטיפול והמיחזור של פסולת, מתקני הדגמה והדרכה, וכל השימושים הנלווים הנדרשים לצורך שימושים אלה, מתקנים ומערכות הנדרשים משיקולים סביבתיים, מתקני טיפול בשפכים, מתקני טיפול באוויר מזוהם, מתקני תשתית למיניהם, ביתן לשומר, חדרי בקרה וכו'. יותרו מערכות ניטור ומתקנים למניעת מפגעים סביבתיים וכן מתקנים לסילוק ביו-גז, כולל על-ידי שריפה, מרכז אנרגיה מרכזי לצורך ייצור אנרגיה שמקורה בביו-גז או בתהליכי הטיפול בפסולת וכן לצורך אספקת אנרגיה לשימושים במתחם. כמו כן יותר שילוב של מתקני תשתית לטובת פיתוח פארק איילון ושיקום ההר. מבנים וקירווי לטובת שימושים אלה יותרו רק לצורך זמני, בהתאם להחלטת הועדה המחוזית הרשאית לתת את היתרי הבניה (מבחינת מ"ר בנייה במסגרת המותר בתכנית זו ומבחינת העיצוב, אופי המבנים וההיבטים ההנדסיים).

ב. תוקף השימושים המותרים - כל השימושים המותרים בייעוד זה יותרו במשך פרק זמן שאינו עולה על 3 שנים מיום אישורה של תכנית זו, או תאריך מתן תוקף לתג"פ 594 (המוקדם מביניהם). אם לא תאושר תג"פ 594 תוך 3 שנים, תתבטל תכנית זו ביחס לייעוד זה, יפזרו המתקנים, וחלה חובת החזרת המצב לקדמותו טרם אישור תכנית זו על איגוד ערים דן לתברואה. עם אישורה של תג"פ 594 חלה על איגוד ערים דן לתברואה החובה להתאמת הבינוי, הפיתוח וכל יתר המרכיבים להוראות תג"פ 594 כפי שתאושר.

ג. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את המועד שנקבע בס"ק ב' לעיל בתנאים או ללא תנאים וזאת מנימוקים מיוחדים שירשמו.

ד. ביקורי קהל - כל המבנים והשטחים יתוכננו באופן שניתן יהיה לאפשר ביקורי קהל מוסדרים בפארק המיחזור, בהתאם לתכנית שתוכן. יותרו הקמת גשרים להולכי רגל, מעברים, נקודות תצפית, שטחי ומבני התכנסות והסבר, שילוט, תאורה וכו'.

ה. חממה - תותר הקמת חממה כמפורט בסעיף "חייץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח". עד להקמת מרכזי המבקרים הקבוע במגרש מס' 6, ניתן יהיה באישור הועדה המחוזית לאשר הקמת מרכזי מבקרים זמני במבנה דמוי חממה לצמחים. תהיה העדפה להקמת החממה במגרש 2 ו-6, או במגרש 7, בכפוף לתכנית עיצוב אדריכלי שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

ו. נגישות אל הדר - תובטח נגישות רגלית לציבור ונגישות לרכב תחזוקה וחירום, או הסעות מאורגנות להר האשפה המיועד לשיקום. אופן הנגישות (גשר, דרך על הקרקע) יקבע בתכנון המפורט.

ז. הנמכה ותפירה - תותר הנמכת רצפה וחפירת בורות בהתאם לצרכים ההנדסיים והפרוגרמטיים.

ח. תנאים למתן היתרי בנייה לשימושי מיון, טיפול ומיחזור פסולת (בנוסף לאמור בסעיף תנאים למתן היתר בנייה בתכנית זו) -

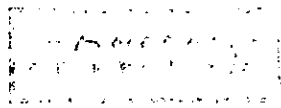
1. המתקן או המבנה המבוקש יהיו זמניים וניתן יהיה לפרקם ולהקימם עפ"י תכנית תג"פ 594 שתאושר תוך החזרת השטח לקדמותו.
2. ההיתר יהיה תקף לפרק זמן שלא יעלה על 3 שנים, ובהתאמה לכך יינתנו גם רישיונות העסק. ההיתר יציג את פירוק המתקן בתום התקופה.
3. חו"ד סביבתית בהנחיית המשרד לאיכה"ס ואישורו. גם היתרים המהווים תוספת למתקנים קיימים יחויבו אישור המשרד לאיכה"ס.
4. המלצות המשרד לאיכה"ס לנושאי תפעול והקמת המתקן יוגשו לנותן ההיתר בחו"ד ואלו יוטמעו בתנאי ההיתר ע"פ החלטת נותן ההיתר.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת אישור מינהל התעופה האזרחית. במכתב הפנייה למינהל התעופה יש לפרט: מבנה מתקני שריפה, טיפול במאגרי חומרים שיכולים להפיץ אבק, וכן האם תוצרי הביניים, תוצרי הלוואי ותוצרי תהליך המיחזור הם מושכי ציפורים או יוצרי אבק.
6. לא יינתנו היתרים למתקנים ומבנים חדשים בתום שנתיים מיום אישור התכנית, אלא בהחלטת הועדה המחוזית.
7. היתרים למתקנים ומבנים קיימים (שיפוץ, שיפור, הרחבה וכדו') ניתן יהיה לתת עד למועד פקיעת התכנית.
8. יוטלו מגבלות על כמויות האחסנה (פתוחה וסגורה) של פסולת וחומרי מיחזור בהיתרי הבנייה וברישיון העסק.
9. בהיקף אחסנה פתוחה ובשולי כל שימוש / אזור / מכונה וכד' יבוצעו נטיעות לחציצה נופית וצמצום מטרדי אבק.

3.5 אזור חניה למרכז המבקרים (בתחומי מגרש 7)

בשטח זה תותר חניה ציבורית לבאי מרכז המבקרים וכבישי גישה. החניה תהיה מגוננת וינטעו בה עצי צל. באזור זה יותרו עבודות לפיתוח ועיצוב נופי.

3.6 דרך לביטול

הדרכים המסומנות לביטול בתשריט יבוטלו ועל שטחן יחולו יעודי הקרקע המסומנים בתשריט.



3.7 קו חשמל

- א. הסימון המופיע בתשריט הוא סימון סכמטי בלבד של קו מתח קיים.
- ב. מתחת לקו יותרו כל התכליות והשימושים כמסומן בתשריט התכנית, בכפוף למגבלות המפורטות בפרק התשתיות במסמך זה.

3.8 קו חשמל - תוואי קיים לביטול

- א. קו החשמל העובר בתוואי המסומן בתשריט לביטול, יבוטל ויפורק על ידי חברת החשמל. המגבלות בגין הקו יתבטלו מיד עם פירוקו.

3.9 קו מים קיים - מוביל ארצי

- א. תותר הנחת צינור מים ראשי בהתאם לתוואי המסומן בתשריט.
- ב. ברצועה ברוחב 20 מ', שהקו מצוי במרכזה, יותרו כל התכליות והשימושים כמסומן בתשריט התכנית. בניית מבנים, הקמת מתקנים, הנחת קווי תשתיות אחרים ונטיעת עצים, יותרו רק לאחר תיאום עם מקורות.

4. טבלת האזורים והמגרשים

גובה בנייה ³ (מטר)	קווי בנין (מטר)			שטחי בנייה ² (מ"ר)			שטח המגרש (דונם)	שימוש במגרש	מספר מגרש	אזור
	אחורי	צידי	קדמי	סה"כ	שירות	עיקרי				
אסורה כל בנייה							10.1	תוואי נחל ופיתוח גדות	3,4,5	אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים- שטח ציבורי פתוח
9	4	4	4	600	60	540	19.2	חממה	7	חיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח ⁴
4	4	4	4	100	0	100		מבנים לתחזוקת הפארק		
12	4	4	4	1,500	150	1,350	10.0	מרכז מבקרים	6	מרכז מבקרים ⁴
12	4	4	4	500	40	460	39.3	מתקני מיון, טיפול ומיחזור פסולת	1,2	שטח למיון טיפול ⁴ ומיחזור פסולת ⁴
-	4	4	4	2,700	250	2,450	78.6			סה"כ

- לפי דרישה של מתכנן המחוז או המשרד לאיכות הסביבה (באמצעות משרד הפנים) תותר בנייה בשטח שלא יעלה על 9,300 מ"ר כולל (עיקרי ושירות). הבנייה תותר במקרים בהם היא תידרש לצורך צמצום מטרדים סביבתיים או לצרכים אחרים.
- שטחי הבנייה אינם כוללים מתקנים הנדסיים הממוקמים בשטחים בלתי מקורים. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות ובלבד שסה"כ שטחי הבנייה לא יגדלו. הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות תהיה על פי החוק.
- גובה הבנייה ימדד ממפלס +0.00 של הקרקע הכללית מסביב לבניין. גובה ארובות יקבע בנפרד על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, בשלב היתר הבנייה.
- תותר הקמת החממה במגרש למרכז מבקרים או בשטח למיון, טיפול ומיחזור פסולת במקום בשצ"פ (בתוספת זכויות על הרשום במגרש למרכז המבקרים). בכל מקרה תותר בניית החממה בתחום של 2 ייעודים סמוכים ללא מגבלת קווי בניין.

5. תנאים למתן היתרי בניה

- א. לפני מתן היתר בנייה, תאושר למגרש או לחלק מהמתחם או לכולו, לפי העניין, תכנית עיצוב אדריכלי והעמדה, או עדכון לתכנית עיצוב אדריכלי קודמת. תכנית העיצוב האדריכלי תכלול גם את מערכת הניקוז בתחום התכנית. התכנית או העדכון יאושרו על ידי הועדה המחוזית או רשות הרישוי המחוזית לפי העניין, בהנחיית מתכנן המחוז.
- ב. בהיתר הבניה אשר יינתנו במגרשים 1, 2, 6 יקבעו שלבי ביצוע מחייבים לפיתוח נופי של חלקים ממגרשים 3, 4, 7.

6. הוראות סביבתיות ונופיות

6.1 כללי

- א. כל השימושים יתוכננו לעמידה בסטנדרטים סביבתיים גבוהים ולשם מניעת וצמצום זיהומים ומטרדים מכל סוג שהוא.
- ב. הטכנולוגיות שיבחרו לטיפול בפסולת ומיחזורה, המבנים והתשתיות יאמצו כל אמצעי וטכנולוגיה שימצאו דרושים לפי ממצאי חוות דעת סביבתית.
- ג. מתן כל היתר בניה יותנה בבדיקה בטיחותית שלא קיימת סכנה עקב אי יציבות הר האשפה (אם טרם בוצע ייצוב של המדרון).
- ד. טרם פיתוח ובנייה כלשהם באתר, יבדק הצורך לפינוי הפסולת הקיימת בשטח והחלפת הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

6.2 חוות דעת סביבתית

- א. לשימושים בתחום כל היעודים (למעט דרכים, ומרכזי מבקרים) תידרש הכנת חוות דעת סביבתית, כתנאי למתן היתר בנייה. חוות הדעת הסביבתית תוכן עבור כל מגרש בנפרד, מס' מגרשים יחד או כל שטח התכנית.
- ב. הנחיות להכנת חוות הדעת הסביבתית יקבעו על ידי מוסד התכנון המוסמך לתת את היתר הבנייה.
- ג. חוות הדעת הסביבתית תכלול פירוט הצעדים אותם יש לנקוט:
- למניעת משיכת ציפורים לתחום התכנית.
 - אם וכאשר אוכלוסיית הציפורים תגדל מעל מספר שייקבע - הצעדים שיינקטו להפחתת המספר.
 - אמצעים לניטור מספר הציפורים בתחום התכנית.
- כל זאת בשיתוף היחידה למניעת ציפורים הפועלת בנתב"ג.
- ד. חוות הדעת הסביבתית תהיה חייבת אישור המשרד לאיכות הסביבה טרם מתן היתר הבנייה.

6.3 הוראות חזות, גינון ונוף

- א. יקבעו על ידי הועדה המחוזית בעת מתן היתר הבנייה.

7. תשתיות

7.1 כללי

- א. כל קווי התשתית המקומיים של המתחם יהיו תת-קרקעיים, למעט מתקנים הקשורים לטיפול במים.
- ב. במידת האפשר יעברו קווי התשתית בכבישים ובפסי הירק לאורך הכבישים.
- ג. איגוד ערים דן לתברואה ידאג לתיאום תשתיות בתחום פארק המיחזור.
- ד. 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.
- ה. המגרשים יכללו מערכות ניקוז שימנעו ככל האפשר כניסה ויציאה של נגר עילי מתחום המגרש, ויסדירו במקביל את הטיפול בנגר העילי עד להעברתו למערכות מים / ניקוז אזוריות.
- ו. בתחומי המגרש יותקנו ככל הנדרש מערכות קדם טיפול בשפכים ובתשטיפים, טרם העברתם למתקן מרכזי של פארק המיחזור.
- ז. יערך ניטור למי הנגר המגיעים מתחום התכנית לנחל איילון. בהתאם למסקנות הניטור ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה ינקטו אמצעים נוספים הנדרשים למניעת זיהום הנחל.

7.2 חשמל

- א. ההוראות לגבי יעוד זה יחולו גם לגבי קווי חשמל כלשהם בתחום תכנית זו, בין אם מסומנים בה ובין אם אינם מסומנים בה.
- ב. לא יותרו קווי חשמל עיליים.
- ג. שנאים עיליים יותקנו בתוך מבנים בלבד. בעת בניית מבנים חדשים, ישולבו ככל האפשר השנאים בתוכם.
- ד. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, אלא אם ניתן לכך אישור מחברת החשמל.
- ה. נטיעת עצים בקרבת קווי החשמל המסומנים בתשריט חייבת תיאום עם חברת החשמל.
- ו. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר לבנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים	2.0 מ'
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	1.5 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	11.0 מ'
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	21.0 מ'
- ז. באישור חברת החשמל ניתן לצמצם מרחקים אלה.
- ח. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלי מתח עליון עד 160 ק"ו. מ- 1.0 מ' מכבלי מתח גבוה עד 33 ק"ו. מ- 0.5 מ' מכבלי מתח נמוך עד 1000 וולט.
- ט. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- י. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

י. תכנון רשת החשמל בתחום התכנית יעשה בהתאם להוראות חברת החשמל ולאישורים הנדרשים על-ידה.
יא. מערכת החשמל תאפשר הפעלת כל מערכי המיזן, טיפול ומיחזור פסולת גם בשעות התשיכה ותכיל גנראטורים לגיבוי מערכת אספקת החשמל.

7.3 תקשורת

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

7.4 ביוב

לא ינתן היתר בניה ללא שניתן אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה לפתרון הביוב המוצע.

7.5 מים

אספקת המים מרשת מוסדרת ומאושרת. קו מים ראשי של חברת מקורות יוקם במקביל לכביש מס' 4, בהתאם לסימון בתשריט. המגבלות בגינו כמפורט בסעיף "קו מים קיים" בהוראות תכנית זו.

7.6 ניקוז

א. כל היתר בניה הכולל בניה בתחום תכנית זו חייב אישור רשות הניקוז, בהיבטים הקשורים בניקוז ובמניעת הצפות. רשות הניקוז תאשר גובה מפלסי הבניה של המבנים, למניעת הצפתם.
ב. מערכת הניקוז תכלול מערכת נפרדת לאיסוף נגר עילי לשימוש חוזר להשקיה ו/או לשימוש אחר.

8. תנועה וחניה

- א. מערכת התנועה תפותח בהתאם לנספח התנועה המנחה של תכנית זו, זאת כשלב זמני עד לאישורה של תג"פ 594. תותר העברת דרכים בכל הייעודים בתכנית, למעט בחיץ נופי ושטחי גינון - שטח ציבורי פתוח, אפיק נחל מוצע וגדות נחל. נספח תנועה מחייב לשטח התכנית יוגש לאישור נותן ההיתר עם הגשת הבקשה להיתר הבנייה הראשון. נספח התנועה יוכל להשתנות מעת לעת באישור נותן ההיתר.
- ב. המעבר ברכב מפארק המיחזור להר האשפה המיועד לשיקום יעשה לצורך תחזוקה וחירום בלבד ולהסעות מאורגנות.
- ג. שטחים בתחום תכנית זו (למעט שצ"פים, גדות נחל ומרכז מבקרים) יוכלו לשמש באופן זמני כחנייה לטובת המבקרים בהר האשפה ובפארק אילון. זאת באישור איגוד ערים דן ומתכנן המחוז.
- ד. יותרו גשרים להולכי רגל ומעברים דו מפלסיים בכל שטח תכנית זו.
- ה. תקן החניה עפ"י התקן התקף לעת מתן היתרי בניה.

9. מימוש התוכנית ותוקף התכנית

9.1 זמן ביצוע

זמן ביצוע משוער לכל התכנית: 1-3 שנים מיום אישורה.

9.2 אישור איגוד ערים דן

כל תכנית וכל היתר בתחום תכנית זו יהיו חייבים אישור של איגוד ערים דן.

9.3 הפקעות ומקרקעי מינהל מקרקעי ישראל

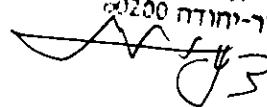
מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור יופקעו כחוק.

9.4 חלוקה ורישום

- א. בהתבסס על תכנית זו תוכן על ידי מודד מוסמך תשריט לצורכי רישום מאושרת כחוק ויבוצע רישום של המגרשים. בתכנית הנ"ל יקבעו הגבולות המדויקים של היעודים והמתחמים וגודלם הסופי והקובע.
- ב. הכנת תכנית החלוקה והרישום לא יהוו תנאי למתן היתרי בנייה, פיתוח ובנייה במתחם.
- ג. לא תותר חלוקה קניינית של המגרשים וכן לא תותר הערת אזהרה לטובת גורם פרטי או מפעיל באתר.

10. חתימות

ד"ר אבי גרונר
עמוס ברנדייס
אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בעים
22.3.05

איגוד ערים אזור דן
(תברואה וסילוק אשפה)
ת.ד. 437
אור-יחודה 60200


משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
אישור תכנית מסי <u>ת.פ. 595/א</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>27.05</u> לאשר את התכנית.
<u>ניסח ארון</u>
מנחל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

27.3.05

ד.ק