

המכון הלאומי לחקר המגפה

תכנית מתאר מחנכת

www.ynet.co.il

תמי

הרפואה

ניסן חתום על הצהרת 2005

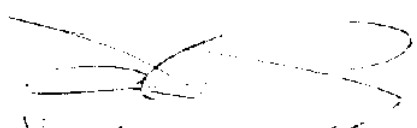
פלסנה אחרי פליטת יונת המגפה, נלחם בגרסה חדשה ומתכננת

מחנה הקלו ותכנון

תוכן העניינים

2	שם התכנית	1
2	מגיש התכנית	2
2	עורכי התכנית	3
2	בעלי הקרקע	4
2	תחולת התכנית	5
2	שטח התכנית	6
2	גבולות ומקום התכנית	7
2	מסמכי התכנית	8
3	מטרות התכנית	9
3	מטרת על	9.1
3	מטרות התכנית	9.2
3	הגדרות	10
4	הוראות ביחס לתכניות מקומיות	11
4	תנאים להפקדה ולאישור של תכנית מקומית	11.1
4	תנאים למתן היתר לבניה	11.2
5	הנחיות ביחס לתכניות מקומיות	11.3
5	הנחיות ביחס לתכניות מקומיות למתקני תשתית	11.4
6	בית הספר החקלאי מקוה ישראל	12
7	הוראות ביחס לייעודי קרקע	13
7	שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שטפונות	13.1
7	שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי	13.2
8	אגם ושוליו	13.3
8	רצועת נחל	13.4
9	מתקני טיפול ומיחזור פסולת	13.5
9	אתר פסולת לשיקום	13.6
10	דרך הפארק	13.7
10	דרכים	13.8
10	חניה	13.9
10	אתר עתיקות	13.10
11	בית עלמין	13.11
11	הוראות בינוי למתחמים	14
11	הוראות כלליות	14.1
11	הוראות למתחמים השונים	14.2
11	מתחם מס' 1 - מתחם האגם	14.2.1
12	מתחם מס' 2 - מתחם "אונז"	14.2.2
12	מתחם מס' 3 - מתחם לטיפול ומחזור פסולת	14.2.3
12	מתחם מס' 4 - מתחם הר הפסולת	14.2.4
13	מתחם מס' 5 - מתחם "פארק דרום"	14.2.5
13	הוראות כלליות	15
13	יחס לתכניות אחרות	15.1
13	רמת הדיוק וסטיות מותרות	15.2
14	סימונים ברקע התכנית	15.3
14	זמן ביצוע	16

אושר למתן תוקף


 יושב ראש המועצה

אושר ע"י הטועצה הארצית לתכנון ולבנין:
 בשיבתה מס' 253 (וא"צ)
 ת"ת: 11/11/84

1. **שם התכנית**
"תכנית מתאר מחוזית חלקית, מחוז ת"א, תמ"מ 3/5 - פארק איילון" (להלן: "תמ"מ 3/5"
או "תכנית זו" או "התכנית").
2. **מגיש התכנית**
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה - מחוז תל-אביב.
3. **עורכי התכנית**
פלסנר אדריכלים, גוגנהיים/בלוך אדריכלים ומתכנני ערים, מוטי קפלן תכנון סביבתי.
4. **בעלי הקרקע**
מדינת ישראל ואחרים.
5. **תחולת התכנית**
התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט (להלן: "שטח התכנית").
6. **שטח התכנית**
שטח התכנית הוא כ - 8,000 דונם.
7. **גבולות ומקום התכנית**
צפון: שכונות ידידיה, ליבנה (כפר שלם), הארגזים, עזרא בעיר תל אביב והעיר רמת גן.
דרום: מועצה מקומית אזור והעיר חולון.
מזרח: דרך מסי 4, ממחלף גנות עד מחלף מסובים.
מערב: שכונת קרית שלום, תל - אביב.
גושים: 6013, 6027, 6028, 6030, 6031, 6032, 6033, 6035, 6036, 6037, 6038, 6047, 6137,
6169, 6170, 6171, 6172, 6197, 6198, 6199, 6201, 6202
חלקי גושים: 6010, 6012, 6014, 6029, 6046, 6138, 6139, 6140, 6173, 6200
8. **מסמכי התכנית**
א. הוראות התכנית, הכוללות 14 עמודים (להלן: "ההוראות").
ב. תשריט ייעודי קרקע בקנה מידה 1: 5,000 (להלן "התשריט").
מסמכי התכנית המפורטים לעיל, מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת.
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות.

מטרות התכנית	9.
מטרת על	9.1
יצירת תנאים לפיתוח פארק מטרופוליני לשימוש תושבי דרום מחוז ת"א בפרט ומטרופולין ת"א בכלל.	
מטרות התכנית	9.2
1. קביעת עקרונות לשיקום ולשמירת שטח לפשט הצפה לנתלים איילון ושפירים.	
2. קביעת הוראות לשיקום אתר הפסולת חירייה.	
3. קביעת הוראות להקמת מתחם לטיפול ומחזור פסולת.	
4. שימור אופיו ומורשתו של בית הספר החקלאי מקוה ישראל, בכפוף לחוק ביה"ס החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו-1976.	
5. קביעת הוראות להכנת תכניות מתאר מקומיות למתחמי התכנון בפארק וקביעת הוראות בדבר תנאים להפקדה ולאישור של תכניות אלה.	
6. קביעת הוראות בדבר תנאים למתן היתרים לבנייה בתחום התכנית.	
7. קביעת הוראות להקמת מתקני תשתית.	
8. קביעת הוראות בדבר נגישות, תנועה וחנייה.	
הגדרות	10.
למונחים בתכנית זו תהא המשמעות הרשומה לצידם:	
- אתר אירועים - שטח פתוח המיועד לאירועים ציבוריים בלבד.	
- גדה - השטח הסמוך לנחל שתחילתו בקצה דופן האפיק והכולל את רצועות המגן כהגדרתם בחוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח - 1957.	
- מבני שידותים - מבנים המשמשים כשירותים ציבוריים לקהל הרחב ומבנים לצורך תחזוקת הפארק.	
- מרכז פתוח לירידים ותערוכות - אתר לירידים ותערוכות זמניות ומתפרקות.	
- מתחמי תכנון - מתחמים המסומנים בתשריט במספרים 1,2, ...,	
- מתקני בילוי - כגון: במות להופעות וריקודים, דוכני מכירה קלים וכד'.	
- מתקני הסעדה - מבנים קשיחים למסעדות ובתי קפה.	
- מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע - כגון: ריהוט רחוב, פיסול, מזרקות ומתקנים לחניית אופניים.	
- מתקני תשתית - כהגדרתם בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 וכן תחנת סניקה ומבנה משאבות.	
- נקודות מידע - מבנה או דוכן המיועד לחלוקת עלונים, מפות או כל אמצעי מידע אחר לגבי הפארק והפעילות בו, לקהל הרחב.	
- פשט הצפה - שטחים בתחום ההתנקזות הסמוכים לנחל, בהם מתפשטים המים בזמן גאות הנחל, הגבוהה מספיקת התכן שלו.	
- רצועת נחל - רצועה ברוחב של עד 200 מ', הכוללת את אפיק הנחל וגדותיו.	
- תיאטרון פתוח - אתר לא מקורה, משופע או מדורג, הכולל במה ומתקנים הדרושים לצורך מופעים.	
- תכנית מקומית - תכנית מתאר מקומית ו/או תכנית מפורטת.	
כל מונח שלא הוגדר בתכנית זו, תהא נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 או בתקנות מכוחו של החוק, בהעדר כוונה אחרת משתמעת.	

11. הוראות ביחס לתכניות מקומיות

11.1 תנאים להפקדה ולאשור של תכנית מקומית

11.1.1 לא תופקד תכנית מקומית בתחום התכנית, אלא אם היא כוללת את הנספחים הבאים:

1. נספח תנועה, אשר ייפרט בין היתר את מערך הדרכים והשבילים בתכנית. ככל שהתכנית גובלת במרחב הסובב את הפארק, יכלול הנספח פירוט של הכניסות לפארק של הולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב ופתרון חנייה.
 2. נספח ניקוז, אשר ייפרט בין היתר את האמצעים למניעת זיהום נחלים ומי תחום ויכלול תאור של מערכת הניקוז, לרבות התאמתה למערכת הניקוז האזורית ולסביבת הפארק בחיבת הנופי. נספח הניקוז יהיה חייב חו"ד של רשות הניקוז.
 3. חוות דעת סביבתית, כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג - 2003, למעט תכנית מקומית למתחם אתר פסולת לשיקום, כאמור בסעיף 13.6 להלן ותכנית מקומית למתחם טיפול ומחזור פסולת, כאמור בסעיף 13.5 להלן.
 4. נספח ביוב, ככל הנדרש.
- 11.1.2 תכנית מקומית הנגזרת מתכנית זו, תועבר לאישור הועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים (ולקחש"פ), בכפוף לסעיף 6 לתוספת הראשונה לחוק.
- 11.1.3 לא תאושר תכנית מקומית בתחום התכנית, אלא אם אושרה תכנית ניקוז ופשט הצפה המתאימה לכל שטח התכנית ע"י הועדה המחוזית.

11.2 תנאים למתן היתר לבניה

- 11.2.1 לא יינתן היתר לבניה או לשימוש בתחום התכנית, אלא על - פי תכנית שנערכה על - פי הוראות תכנית זו.
- 11.2.2 עד לאשור תכנית כאמור בסעיף 11.2.1 דלעיל, ניתן להמשיך ולהשתמש במבנה שהוקם כדין טרם תחילתה של תכנית זו ולעבד קרקע חקלאית.
- 11.2.3 לא יינתן היתר לבניה בתחום התכנית, אלא אם אושרה תכנית ניקוז ופשט הצפה כאמור בסעיף 11.1.3 דלעיל.
- 11.2.4 על אף האמור בסעיפים 11.2.1 ו- 11.2.3 דלעיל, ניתן יהיה לתת היתר לבניה או לשימוש מכוח תכניות תקפות, בתחום חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו - 1976.
- 11.2.5 על אף האמור בסעיף 11.2.1 דלעיל, ניתן יהיה לתת היתר בניה לשבילים וגשרים להלכי רגל לחציית נחלים, ללא תכנית מקומית, בתנאי שיהא תואם למטרות ועקרונות תכנית זו, וניתן עליו אישור הועדה המקומית. התוויית השבילים תעשה, בהתחשב בדרכים ומעברים קיימים ותוך שילובו הנופי של השביל בסביבתו. רוחב השביל לא יעלה על 6 מ'.

11.3 הנחיות ביחס לתכניות מקומיות

- 11.3.1 לא תאושר תכנית מקומית בתחום התכנית, אלא על - פי הוראות תכנית זו ובהתאם ליעודים המותרים בה.
- 11.3.2 ועדה מחוזית, הדנה בתכנית מקומית בתחום תכנית זו, רשאית לשנות את גודל השטחים של ייעודי הקרקע השונים, לאחר ששקלה את הנושא ושוכנעה כי לא נפגעו מטרות התכנית והעקרונות המרכיבים את השלד הרעיוני של התכנית.
- 11.3.3 ועדה מחוזית, הדנה בתכנית מקומית בתחום תכנית זו, רשאית לשנות את גבולות מתחמי התכנון וכן לקבוע מתחמי משנה, לאחר ששקלה הנושא ושוכנעה כי לא נפגעו עקרונות התכנון של כל מתחם תכנון בשלמותו, עפ"י תכנית זו.
- 11.3.4 תכנית מקומית תכלול:
1. הוראות בדבר היחס בין שטחים מגודרים לשטחים פתוחים, באופן שיינתן מענה לרציפות והיקף השטחים הפתוחים לשימוש כלל הציבור ולא ייפגע עיבוד השטחים החקלאיים הכלולים בתכנית.
 2. הוראות שיבטיחו כי התכנית המקומית אינה פוגעת בעיבוד שטחים חקלאיים גובלים.
- 11.3.5 תכנית מקומית, הגובלת במרחב הסובב את הפארק, תקבע את החיבורים בין הפארק למרקם העירוני ולמערכת השטחים הפתוחים הגובלים בו.
- 11.3.6 תכנית מקומית, הצמודה לדרך הגובלת בפארק, תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי אשר יגדיר את אופן שילוב הדרך בפארק (ובכלל זה הגדרת המבטים הנשקפים מהדרך אל הפארק) ויצביע על הפתרונות למעברים דו - מפלסיים בין שטחים פתוחים גובלים, במקום בו הדבר דרוש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ואנשים עם מוגבלות.

11.4 הנחיות ביחס לתכניות מקומיות למתקני תשתית

- 11.4.1 לא תופקד תכנית מקומית למתקן תשתית בתחום התכנית, ככל ששוכנעה הועדה המחוזית כי ניתן למקמו מחוץ לתחומה.
- 11.4.2 שוכנעה הועדה המחוזית כי אין אפשרות למיקום מתקן התשתית מחוץ לתחום התכנית, תמקם את מתקן התשתית, ככל האפשר, בתחום מתחם תכנון בו ההשלכות הסביבתיות והנופיות של חקמת המתקן הן הקטנות ביותר, ותודא כי המתקן רחוק, ככל האפשר, מרצועת הנחל.
- 11.4.3 תכנית מקומית למתקן תשתית תכלול הנחיות לעיצוב המתקן באופן שיבטיח נפח בינוי וגובה קטנים ככל האפשר, הסתרה מרבית והוראות לשיקום נופי של השטח בו יוקם.
- 11.4.4 לא תופקד תכנית מקומית לקווי תשתית החוצים נחל בתחום התכנית, אלא אם שוכנעה הועדה המחוזית, כי אין מיקום חלופי להתווייתם.
- 11.4.5 תכנית מקומית לקווי תשתית תתיר הקמתם במפלס תת - הקרקע בלבד. אולם, רשאית ועדה מחוזית לאשר התווייה עילית של קווים אלה, ככל ששוכנעה כי אין אפשרות להקמתם במפלס תת הקרקע, וקבעה הנחיות בדבר עיצוב הקווים באופן שיאפשר השתלבות נופית מקסימאלית בפארק.

12. בית הספר החקלאי מקוה ישראל

- 12.1 השטח המסומן בתשריט בירוק זית הוא שטח בית הספר החקלאי מקוה ישראל על פי חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו - 1976.
- לא תאושר תכנית לבית הספר החקלאי מקוה ישראל, המשנה ייעודים מאלה הקבועים היום בשטחים הכלולים בחוק מקוה ישראל, ואשר אינם קשורים במישרין לפיתוח מוסדות בית הספר החקלאי מקוה ישראל, אלא אם התקיימו התנאים הבאים:
1. אישור התכנית בכפוף לקבוע בחוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו - 1976.
 2. התכנית תהא בזיקה לתמ"מ 3/5 ותהווה המשך רציף לשטחי הפארק והשלמה במידת הנדרש, לקבוע בו.
 3. ניתן לכך אישור המועצה הארצית.
- 12.2 השטחים המסומנים בתשריט בחום, בירוק - צהוב מוקף מסגרת חומה, בירוק כהה, בירוק בהיר מוקף מסגרת כתומה ובכתום בהיר הם מבני מוסד בית הספר החקלאי מקוה ישראל, שטח לפיתוח נוף, שטח פרטי פתוח, מבני משק ודרך קיימת בהתאמה.
- הסימונים מהווים מידע על מצב השטח בלבד. הוראת סעיף 12.1 תחול גם על שטחים אלה.

13. הוראות ביחס לייעודי קרקע .13

13.1 שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שטפונות 13.1

13.1.1 השטח המסומן בתשריט בירוק, מיועד לשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי

שטפונות ויותר בו השימושים הבאים :

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

13.1.2 לא יותר גידור אתר אירועים, אלא ככל שהדבר נדרש לתקופת האירוע.

13.2 שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי 13.2

13.2.1 השטח המסומן בתשריט בירוק בהיר, מיועד לשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי ויותר בו

השימושים הבאים :

- עיבוד חקלאי (ללא מבנים חקלאיים).
- יערות, שטחים מגוננים.
- שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חירום.
- 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.

13.2.2 לא יותר גידור אתר אירועים ומרכז פתוח לירידים ותערוכות, אלא ככל שהדבר נדרש

לתקופת האירוע.

13.3 אגם ושוליו

13.3.1 השטח המסומן בתשריט בתכלת, מיועד לאגם ושוליו ויותר בו השימושים הבאים, בכפוף

למגבלות הנובעות מפשט הצפה:

- חורשות, שטחים מגוננים.
- שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חירום.
- מתקנים פתוחים לנופש בחיק הטבע.
- מתקני ספורט, שיט, דיג ופעילויות פנאי אחרות, ככל שיתאפשרו על פי איכות המים.
- מתקנים להסדרת זרימה ולניקוז.
- מתקנים לאחזקה ולטיפול במי האגם.
- סכרים ומתקני השהיית מים.
- שטחי איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.
- טיפוח גדות באמצעות צומח טבעי.
- נקודות תצפית.

13.3.2 מיקומו הסופי של ייעוד אגם ושוליו ייקבע בתכנית מקומית וניתן יהיה למקמו

בייעוד שטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שטפונות, שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי ורצועת נחל. במקרה של שינוי מיקום כאמור, השטח המסומן בתשריט כאגם ושוליו ואשר לא יועד לאגם ושוליו במקומו הסופי, יהיה מיועד לשטח ציבורי פתוח אקסטנסיבי ושטח לאיגום מי שטפונות ולרצועת נחל.

13.4 רצועת נחל

13.4.1 השטח המסומן בתשריט בירוק זית כהה, מיועד לרצועת נחל ויותר בו השימושים

הבאים:

- מתקנים להסדרת זרימה ולניקוז.
- מתקני שאיבה.
- סכרים ומתקני השהיית מים.
- שטחי איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.
- קווי תשתית.
- שבילים וגשרים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חירום.
- טיפוח וייצוב גדות באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבת נחל.
- נקודות מנוחה ותצפית.

13.4.2 ועדה מחוזית, הדנה בתכנית מקומית הכוללת ייעוד רצועת נחל, רשאית לצמצם את

רצועת הנחל עד לרוחב של 50 מ' מציר הנחל לכל צד, ובלבד שלא ייפגעו מטרות ועקרונות תכנית זו. הועדה המחוזית תנמק בהחלטתה את הסיבות לצמצום רצועת הנחל כפי שסומנה בתמ"מ 3/5.

13.4.3 ועדה מחוזית, הדנה בתכנית מקומית בייעוד רצועת נחל, רשאית לשנות את תוואי

הנחל, ובלבד שלא ייפגעו מטרות ועקרונות תכנית זו ולאחר התייעצות עם רשות הניקוז. הועדה המחוזית תנמק בהחלטתה את הסיבות לשינוי תוואי הנחל כפי שסומן בתמ"מ 3/5.

13.5 מתקני טיפול ומיחזור פסולת

- 13.5.1 השטח המסומן בתשריט בחום כהה מיועד לטיפול ומחזור פסולת ויותר בו השימושים הבאים:
- תחנת מעבר לפסולת לסוגיה.
 - מתקני מחזור פסולת.
 - מתקני תפעול.
 - מתקני תשתית.
 - מתקני ייצור אנרגיה שמקורה בפסולת.
 - תחנת תדלוק בגז שמקורו בהר הפסולת ובתהליך הטיפול בפסולת.
 - מרכז לימוד ומבקרים ללימוד נושא הטיפול בפסולת.
 - משרדים לשירותים דלעיל.
 - דרכים.
 - חניה.
- 13.5.2 תכנית מקומית למתקני טיפול ומיחזור פסולת תלויה בתסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים, ככל שיידרשו ע"י הועדה המחוזית.

13.6 אתר פסולת לשיקום

- 13.6.1 השטח המסומן בתשריט בירוק כהה מיועד לאתר פסולת לשיקום.
- תכנית מקומית לאתר פסולת לשיקום, תלויה בתסקיר השפעה על הסביבה לרבות סקר סיכונים והשימושים בתחומה יקבעו בכפוף למסקנות התסקיר והסקר כאמור, ואפשר שיכללו את השימושים הבאים:
- יערות, שטחים מגוננים.
 - נקודות מידע.
 - שבילי עפר להולכי רגל, לרוכבי אופניים, ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב תיורם.
 - מתקנים נדרשים לשיקום ההר.
 - מתקני הסעדה ומתקני בילוי.
 - מוזיאון.
 - תיאטרון פתוח.
 - מצפור.
 - חניה לצרכי פריקה וטעינה ולאנשים עם מוגבלויות.
- 13.6.2 תנאי לשימוש בתיאטרון הפתוח, יהיה פתרון לנושא נגישות וחנייה, שיאושר ע"י הועדה המחוזית.

13.7.1 השטח המסומן בתשריט בירוק שעל גביו פסים אדומים, מיועד לדרך פארק ויותר בו השימושים הבאים:

- דרך להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות 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.

13.7.2 מיקום דרך הפארק הנו מנחה. מיקומה המדויק של הדרך יקבע בתכניות מקומיות למתחמי התכנון.

13.7.3 רוחב דרך הפארק יהיה 12 מ', אולם בתוכניות מקומיות למתחמי התכנון ניתן יהיה לשנותו בחלקים ממנה, והכל בהתאם למטרות ועקרונות תכנית זו.

13.7.4 תכנית מקומית למתחם תכנון, הכוללת דרך פארק, תאושר רק אם תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי אשר יבטיח את השילוב הנופי של הדרך עם סביבתה ושמירת רציפותה של הדרך ביחס ליעוד דרך פארק במתחמי תכנון גובלים.

13.7.5 דרך הפארק תותווה בהתחשב בדרכים ומעברים קיימים.

13.8 דרכים

13.8.1 על הדרכים ברשת הדרכים הארצית יחולו הוראות תכנית המתאר הארצית לדרכים - תמ"א 3.

13.8.2 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים אדומים, הינו דרך לביטול. ייעוד השטח על פי תכנית זו הוא אגם ושוליו או שטח ציבורי פתוח אינטנסיבי, בהתאם ליעוד השטח הגובל בדרך לביטול.

13.9 חניה

13.9.1 השטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים מצטלבים שחורים, מיועד לחניה ויותר בו חניה לרכב פרטי ולרכב ציבורי, עילית או תת - קרקעית.

13.9.2 מיקום החניה הינו מנחה. מיקומה המדויק של החניה יקבע בתכניות מקומיות למתחמי התכנון ויהיה סמוך, ככל האפשר, לכניסות שייקבעו לפארק ולדרך הפארק.

13.9.3 תכנית מקומית, הכוללת ייעוד חנייה, תקבע היקף חנייה התואם את צרכי הפארק והנמנע מפגיעה בשימושי פנאי ונופש ובערכי הנוף והסביבה של התכנית.

13.9.3 שטח החניה יעוצב כך שיבטיח, ככל האפשר, את השתלבותו הנופית בפארק וייבנה באופן המאפשר חלחול מי הנגר העילי.

13.10 אתר עתיקות

השטח המותחם בתשריט בקו מקווקו שחור, הינו אתר עתיקות. על שטח זה יחולו הוראות חוק העתיקות, תשי"ח - 1958. ייעודי הקרקע באתר יקבעו בתכנית מקומית, בהתאם לממצאי החפירה הארכיאולוגית.

13.11 בית עלמין

- השטח המסומן בתשריט במסגרת אדומה הוא שטח לבית עלמין על פי תמ"א 19. שינוי מיקום בית העלמין לא יהווה שינוי לתכנית זו, בהתקיים אחד מהתנאים הבאים:
1. ייועד בתחום תכנית זו שטח חליפי לבית העלמין.
 2. אושרה תכנית מקומית כשינוי לתמ"א 19, המייעדת שטח חליפי לבית עלמין זה.

14. הוראות בינוי למתחמים

14.1 הוראות כלליות

- 14.1.1 לא תופקד תכנית מקומית המייעדת שטח לשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי, אלא אם היא כוללת נספח פיתוח ועיצוב אדריכלי ונופי המתייחס, בין היתר, להשתלבות הבינוי המוצע במערך השטחים הפתוחים, ובכלל זה לגובה ותכסית מקסימאליים ולפיזור הבינוי.
- 14.1.2 שטחי הבנייה המותרים במתחמים 1 ו- 2 לחלן, לא יעלו על 12,000 מ"ר (עיקרי ושירות).
- 14.1.3 הועדה המחוזית רשאית להפקיד ולאשר תכנית מקומית, אף אם היא חורגת מהוראות סעיף 14, ובלבד שהשתכנעה שאין בשינוי המוצע משום פגיעה במטרות ובעקרונות תכנית זו.

14.2 הוראות למתחמים השונים

14.2.1 מתחם מס' 1 - מתחם "האגם"

1. שטח המתחם כ- 2,700 דונם.
2. הנחיות תכנון והוראות בינוי
 - א. בתכנית מקומית למתחם, יתוכננו שטח האגם ושוליו כך שיאפשרו אגירת מים בעת עלית מפלס הנחל, לתפעול שנתי שוטף כמאגר ויסות למי שטפונות.
 - ב. תכנית מקומית למתחם תחייב התקנת אמצעי בטיחות והצלה מותאימים לסביבת אגם.
 - ג. תכנית מקומית למתחם תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי המתייחס לגדות הנחל והאגם, לרבות קביעת הנחיות באשר לצומח מוצע סביבם.
 - ד. לא תופקד ולא תאושר תכנית מקומית המתירה תוספת יחידות דיור במתחם זה, מעבר ליחידות הקיימות כדין ביום אישורה של תכנית זו. תוספת יחידות דיור כאמור, תהווה שינוי לתכנית זו.
 - ה. לא יאוחר מתום שנה מיום הפעלת תחמ"ג ננות, יחדל תחמ"ש ת"א מזרח לשמש ביעודו, המבנה הקיים יפורק והשטח ישוקם וייועד לשטח ציבורי פתוח אינטנסיבי.

- ו. השטח המסומן בתשריט כעיגול מקוקו ורוד, ישמש כמיקום חלופי לתחמ"ג גנות, ככל שלא ניתן יהיה למקמו בתחום מחלף גנות. תכנית מקומית לתחמ"ג חלופי, תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי אשר יגדיר את אופן שילובו הנופי של התחמ"ג בפארק והנחיות למניעת מפגעים סביבתיים כתוצאה מפעילותו.
- ז. לאורך דרך מס' 1, בין מחלף גנות לבין תחמ"ש ת"א מזרח, תשמר רצועת מעבר לקווי חשמל ברוחב של 40 מ'.
- ח. תכנית מקומית למתחם תיעד דרך פארק כדרך גישה לתחמ"ג גנות, לגשר אזור ולחנייה במתחם מס' 5.

14.2.2 מתחם מס' 2 - מתחם "אנו"

1. שטח המתחם
כ - 295 דונם.
2. הנחיות תכנון והוראות בינוי
 - א. נוסף על האמור בסעיף 13.1, בתכנית מקומית למתחם זה, ניתן להתיר גם את השימושים הבאים: חניה, מבנה כניסה לפארק, דרכים להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב.
 - ב. תכנית מקומית למתחם תכלול דרך המקשרת בינו לבין המשך נחל האיילון ואזור השוק הסיטוני, ממזרח לדרך מס' 4.

14.2.3 מתחם מס' 3 - מתחם לטיפול ומיחזור פסולת

1. שטח המתחם
כ - 140 דונם.
2. הנחיות תכנון והוראות בינוי
 - א. תכנית מקומית למתחם זה, תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי, אשר יגדיר את אופן שילובם הנופי של המבנים במתחם בפארק.
 - ב. גובה המבנים ייקבע באישור הועדה המחוזית ויהיה המינימאלי הנדרש לשימושים המותרים במתחם.
 - ג. תכנית מקומית למתחם תכלול כניסה מדרג מס' 4 לתחנת המעבר לפסולת.

14.2.4 מתחם מס' 4 - מתחם הר הפסולת

1. שטח המתחם
כ - 500 דונם.
2. הנחיות תכנון והוראות בינוי
 - א. תכנית וגובה הבינוי בתכנית מקומית לאתר פסולת לשיקום, יקבעו בכפוף למסקנות תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים.
 - ב. תכנית מקומית לאתר פסולת לשיקום, תכלול בין השאר הוראות בדבר:
 - עיצוב נופי.
 - ייצוב מדרונות ואיטום חלקה התחתון של דופן ההר, ככל הנדרש.
 - הסדרת נגר עילי, תוואי ורוחב נחלים.

14.2.5 מתחם מס' 5 - מתחם "פארק דרום"

1. שטח המתחם

כ - 1,030 דונם.

2. הנחיות תכנון והוראות בנייה

- א. על אף האמור בסעיף 15.1 ב' להלן, תעמוד תא/ 1358 ד' בתוקפה וניתן לתת היתרי בנייה בתחומה, ובלבד שאושרה תכנית ניקוז כאמור בסעיף 11.1.3 וההיתר המבוקש תואם למגבלות פשט ההצפה שנקבעו בה. ועדה מחוזית רשאית לאשר היתרי בנייה בתחום תא/ 1358 ד', טרם אישור תכנית ניקוז, לאחר שהתייעצה עם רשות הניקוז ושוכנעה כי אין בבינוי עפ"י ההיתר המבוקש, משום פגיעה באפשרויות לפתרון ניקוז.
- ב. תכנית מקומית למתחם תכלול נספח פיתוח ועיצוב נופי המתאימה לגדות הנחל, לרבות קביעת הנחיות באשר ליציוב הגדות, ככל הניתן באמצעות צומח טבעי ואופייני לסביבת הנחל.
- ג. לא ינתן היתר בנייה במתחם, אלא לאחר שתאושר תכנית תנועה למתחם אשר תכלול את הכניסות לרכב, להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב. תכנית תנועה כאמור תקבע:
- דרך המחברת את רח' משה דיין לכניסה הצפון - מערבית לפארק דרום ולאזור הספורט, או כל פתרון נגישות חלופי בין דרך לוד לכניסה כאמור.
 - דרך המחברת בין מתחם האגם לחניוני פארק דרום.
- ד. שטחי חניה לא ימוקמו בקרבת גדות הנחל.

15. הוראות כלליות

15.1 יחס לתכניות אחרות

- א. תמ"א 4, על שינוייה תגבר על תכנית זו.
- ב. כל תכנית מקומית בתחום תכנית זו ובכלל זה R - 6, תא/ 1358 ד', תג"פ 585, תג"פ 579, תג"פ 576, תג"פ 570, תג"פ 565, תג"פ 547, תג"פ 528, תג"פ 520, תג"פ 520 א'1 תעמוד בתוקפה, אולם במקרה של סתירה בין התכנית המקומית לתכנית זו, יגברו הוראותיה של תכנית זו.
- ג. על אף האמור בס"ק ב', במקרה של סתירה בין תכנית זו לתג"פ 578, יגבר האמור בתג"פ 578.
- ד. שימוש שנעשה כדין במתקני וקווי חשמל, לא ייהפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו.

15.2 רמת הדיוק וסטיות מותרות

סטיות הנובעות מקנה המידה של התשריט שאינו מאפשר דיוק (מבחינת האיתור, מבחינת גודל השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח), תהיינה מותרות ואין לראות בהן חריגה מתכנית זו.

15.3 סימונים ברקע התכנית

סימון תחנת רכבת וקו רכבת קלה נועד להתמצאות בלבד. מיקומן של התשתיות הארציות, המתקנים הנלווים להם וההוראות לגביהן יקבעו בתכנית המתאר הארציות הנוגעות בדבר ועל פי כל דין.

16. זמן ביצוע

הזמן המשוער לביצוע תכנית זו הוא 20 שנה מיום אישורה.