

5006583

דף מס' 1 מתוך 7

מאשרת

מוקדמת מס' 06...3...1...

ר.י.

מחוז תל אביב

מרחב תכנון מחוזי – תל אביב

"תג"פ 578 א'- שינוי בכתב להוראות תכנית תג"פ 578"

יזום התכנית : ועדה מחוזית לתכנון ובניה
מגיש התכנית : אגוד ערים דן לתברואה וסילוק אשפה
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : מוריה – סקלי אדריכלות נוף

מאשרת

דף מס' 2 מתוך 7

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מס' ת.ג.פ 578 א', שינוי בכתב לת.ג.פ מס' 578.

2. מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי מחוזי – תל אביב – אתר חירייה		
גוש 6025	חלקות 1,2,3,4,5,6	
	חלקי חלקות 7,8,9,27,28	
גוש 6028	חלקות 2	
	חלקי חלקות 3,4,5	
גוש 6031	חלקות 2,3	
	חלקי חלקות 4,8	
גוש 6037	חלקי חלקות 54	
גוש 6038	חלקות מ-1 עד 11 (כולל), מ-14 עד 35 (כולל), מ-43 עד 55 (כולל) ומ-57 עד 62 (כולל), חלקי חלקות 36,37,38,39,40,41	
גוש 6169	חלקות מ-2 עד 15 (כולל) ומ-17 עד 21 (כולל)	
גוש 6170	חלקי חלקות 67,70,71,72,80,83	
גוש 6171	חלקי חלקות 7,8,9,10,11,12,20,30,33,37,38, 39,40,42,43,44,45,46,47,49,	

3. גבולות התכנית

מצפון גוש מס' 6171 – נחל איילון.
ממזרח גוש מס' 6170, 6054 – נחל איילון ואזור מחלף גנות.
מדרום גוש מס' 6028, 6025 – נחל שפירים.
ממערב גוש מס' 6037 – נחל שפירים.

4. תחום התכנית
תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה, המסומן בתשריט תג"פ 578.

5. מסמכי התכנית

א. הוראות התכנית – מסמך מחייב
ב. נספח תנועה – מסמך מנחה.
ג. נספח ניקוז – מסמך מנחה.
ד. נספח פיתוח ועיצוב נופי – מסמך מנחה
ה. תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תג"פ 596 כאמור בסעיף 12 – מסמך נלווה לתכנית.

6. שטח התכנית
שטח התכנית הינו 636 דונם.

7. בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל

8. מטרת התכנית
- להוסיף על הוראות תג"פ 578 ולבטל הוראות וכל זאת לצורך ביצוע עבודות הנדרשות לשיקום ההנדסי והנופי של הר הפסולת חריה, בשלב המידי, כחלק מפארק איילון. בכלל זה עבודות ניקוז ושיקום נחלים. כל זאת במגרשים 1,2,3,4,5,6,7,8.
9. עורך התכנית
- מוריה – סקלי אדריכלות נוף רח' ורבורג 8 תל אביב, טל': 03-6292415 פקס: 03-5463771.
10. יוזם התכנית
- ועדה מחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב. דרך מנחם בגין 125 ת"א. טל': 03-7632582 פקס: 03-7632581.
11. מגיש התכנית
- אגוד ערים דן לתברואה וסילוק אשפה. ת.ד. 437 אור יהודה. טל' 03-6314725 פקס: 03-6314761.
12. ציונים בתשריט
- הוראות התכנית מתייחסות לתשריט תג"פ 578 ואינן כוללות תשריט חדש.
13. תסקיר השפעה על הסביבה
- תסקיר ההשפעה על הסביבה שהוכן לתכנית תג"פ 596 כולל הבחינה הסביבתית של ההשפעות הנגזרות מתכנית זו. התסקיר מהווה מסמך נלווה לתכנית זו.
14. שימושים ותכליות
- 14.1 השימושים והתכליות המפורטים להלן יותרו במגרשים מס' 1,2,3,4,5,6,7,8, בתנאי שיוכנו נספחי הביצוע כאמור בסעיף 15:
- א. בתחום התכנית יותרו העבודות הנדרשות לשיקומו הנופי וההנדסי של הר הפסולת חריה והפעולות הנגזרות מכך בנחלים.
- ב. יותרו עבודות עפר לכיסוי וייצוב גוף הפסולת והמדרונות, עבודות חפירה ומילוי, אחסון עפר וחומרי מילוי לשיקום ההר, עבודות איטום, עבודות הקשורות במערכת איסוף גז מטמנות, עבודות הקשורות לאיסוף תשטיפים, הקמת קירות תומכים (כולל לייצוב מדרונות).
- ג. יותרו עבודות הקשורות לטיפול במפגעים וניטור סביבתי בכלל זה קידוחים, וכן התקנת מתקנים הנדסיים לטיפול במפגעים ומתקני ניטור על קווי התשתית הנלווים להם.
- ד. תותר העברת קווי ומתקני תשתית עיליים ותת קרקעיים לשימוש מקומי של ההר ופארק איילון (להבדיל מקווי תשתית אזוריים) בכלל זה מתקני וקווי: מים, חשמל, גז, ביוב, תאורה וכד'.
- ה. יותרו עבודות ניקוז, שינוי מקומי של תוואי ורוחב נחלים, הקמת בריכות לויסות מי נגר ושיקום נחלים.
- ו. יותרו עבודות לפריצת דרכי גישה זמניות לעבודות השיקום, הקמת מחנות קבלן (כולל משרדים זמניים במבנים יבילים), עבודות חפירה ומילוי.

- ז. יותרו עבודות לפיתוח נופי בכלל זה: פיתוח שבילים להולכי רגל, רוכבי אופניים וכן לרכבי תחזוקה וחרום, נטיעות, גינון, ריהוט גן, פרגולות, פיתוח נופי של גדות נחלים וכן הקמת גופי מים בהתאם למגבלות תמ"א 2/4.
- ח. יותר פיתוח נקודות תצפית, מקומות שהייה למבקרים, מושבים, מעקות, תאורה, שילוט ושירותים אקולוגיים במבנים ניידים וכד'.
- ט. יותרו עבודות והקמת מתקנים לבטיחות העובדים באתר והציבור.
- י. לפי הצורך, יוגדרו בהיתר בניה הוראות לפינוי מתקנים זמניים והשבת המצב לקדמותו בסיום העבודות.

14.2 למרות האמור בס' 14.1, במגרשים 2 ו-4, בתחום שבין קו בניין 75 מ' מציר דרך מס' 4 והקו הכחול של התכנית הקרוב לדרך, יותרו השימושים והתכליות הבאות: עבודות ניקוז והסדרת נחלים, פיתוח שבילי הולכי רגל, עבודות לייצוב ופיתוח נופי של גדות נחלים, שינוי מקומי של תוואי ורוחב נחלים, הקמת בריכות לויסות מי נגר ושיקום נחלים.

15. תנאים למתן היתר בניה

15.1 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה ומתכנתת המחוז לנספחי הביצוע המצוינים להלן. המשרד לאיכות הסביבה יוכל, בהתאם למהות הבקשה להיתר, לפטור מהכנת חלק או כל הנספחים:

א. נספח יציבות מדרונות.

ב. נספח לניטור אוויר.

ג. נספח לניטור קרקע ומי תהום באישור הגורמים הרלבנטיים.

ד. נספח חפירה בגוף הפסולת.

ה. נספח להסדרת נגר עילי.

ו. נספח איסוף, טיפול וסילוק תשטיפים.

ז. נספח איטום וחומרי מילוי.

ח. נספח נטיעות וגינון בהתאמה לנספחים הנ"ל.

15.2 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לנהלים המצוינים להלן. המשרד לאיכות הסביבה יוכל לפטור, בהתאם לעניין מהכנת חלק או כל הנהלים הבאים:

א. נוהל למניעת מפגעים כגון מניעת חומרים מסוכנים, אבק, ריחות, שריפות ופגיעה בבעלי חיים.

ב. נוהלי ניטור: לאיכות אוויר ולמי תהום.

ג. נוהל חירום לרבות גילוי חומ"ס, כיבוי שריפות וכדומה.

ד. נוהל לטיפול בתחזוקה השוטפת של הנקזים לאיסוף התשטיפים.

ה. נוהל למניעת מטרדי רעש - העבודות במקום תתבצענה ע"פ התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.

15.3 תנאי למתן היתרי בניה לעבודות שיקום הר חריה יהיה אישור מתכנן המחוז, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, לתכנית עיצוב אדריכלי-נופי כוללת לשלב הביצוע, שתציג את עיצוב ההר לאחר שלב השיקום המבוקש. בכלל זה יתוארו בפרוט הפיתוח הסביבתי וההנדסי.

15.4 תנאי למתן היתר בניה למתקני טיפול בפסולת ומחזור יהיה תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית בהתאם לדרישת המשרד לאיכות הסביבה ו/או רשות הרישוי.

מאשרת

דף מס' 5 מתוך 7

15.5 תנאי להוצאת היתרי בניה להקמת מבנים בראש ההר, עגורנים וסימונם מחייב אישור רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה.

16. גידור

- א. תותר הקמת גדרות זמניות להגבלת הגישה אל אזורים בהם מתבצעות עבודות.
- ב. תותר, באישור מתכנת המחוז, הקמת גידור לבטיחות המבקרים באתר בכלל זה הקמת מעקות באזור המדרונות.
- ג. היחס בין שטחים מגודרים ושטחים פתוחים יקבע ע"י מתכנת המחוז בהיתר הבניה.

17. מניעת מטרדים בעת עבודות השיקום

- א. במידה וריכוזי האבק המרחף (כתוצאה מעבודות העפר באתר) יחרגו מהתקן באזורי מגורים - ינקטו אמצעים לצמצום המפגע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. מפלסי הרעש באזורי המגורים הסמוכים, ינובעים מעבודות השיקום, לא יחרגו ממפלסי הרעש המותרים.
- ג. במידה ויתגלו מפגעי ריח בלתי סבירים מחוץ לשטח התכנית, ינקטו כל האמצעים הסבירים להקטנת המפגע.

18. יחס לתכניות אחרות

- התכנית תואמת את תמ"מ 3/5.
- התכנית מהווה שינוי לתכנית תג"פ 578, במקרה של סתירה בין התכנית יגברו הוראותיה של תכנית זו.
- התכנית אינה מוסיפה על האמור בתכנית תג"פ 594 א'. במקרה של סתירה תגבר תכנית תג"פ 594 א'.

19. הגבלות בניה בגין תמא/24 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה, לרבות הגבלות בניה בגין גובה, רעש מטוסים, ומיזעור סכנת צפורים לתעופה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/24 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.
- ב. הגבלות בניה לגובה:
הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית, לרבות גובה צמחיה, הינו +86 מ' מעל פני הים.
גובה הבניה המירבי לגבי מכשולים דקיקים, כגון תשתית עילית (קו חשמל עילי, קו מתח עליון, תאורה), עגורנים וכו' נמוך ב-15 מ' והינו עד לגובה מירבי של +71 מ' מעל פני הים.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מיזעור סכנת צפורים לתעופה:
התכנית ממוקמת באזור ציפורים ב'. בניה או שימושים בקרקע כגון: אתר לסילוק פסולת ואשפה אורגנית יהיו בהתאם למותר בתמא/24, תוך נקיטת אמצעים למניעת משיכת ציפורים וגרימת סכנה לתעופה, בתאום ובהתייעצות עם רשות התעופה האזרחית
- ד. כל מתקני התאורה יתוכננו באופן שימנע סינוור כלפי מעלה

ה. אין להפעיל בתחום התכנית מתקני לייזר וכד', המשמשים להקרנות למרחב השמיים ו/או מופעי/ארועי עפיפונים, כדורים פורחים וכו' אלא באישור רשות שדות התעופה.

20. הוראות בנושא קווי בניין לדרך 4
קווי הבניין לדרך מס' 4 הוא 75 מ' מציר הכביש.
21. ביטול סעיפים
הסעיפים הבאים בתכנית תג"פ 578 מבוטלים: סעיף 11.9, סעיף 11.12, סעיף 13.
22. עיבוד חקלאי
בתחום התכנית לא קיימים שטחים בייעוד חקלאי. בהתאם לצורך, יציגו הבקשות להיתרי הבניה את האמצעים המוצעים למניעה וצמצום נזקים לשטחים חקלאיים סמוכים.
23. מבנים
התכנית אינה קובעת הוראות בדבר הקמת מבנים בתחום המוגדר כמתחם מס' 4 בתמ"מ 3/5

דף מס' 7 מתוך 7

24. חתימות

איגוד ערים א.ת.
תברואות שיתוף אשד
ת.ד. 437
אור-יהודה 0200

מגיש התכנית

מוריה טקסני
רח' וורבינג 8, ת"א
טל: 03-6292415

עורך התכנית

משרד הפנים מחוז תל-אביב
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' מגן/528/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 30.1.06 לאשר את התכנית.
גילה אחון
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית
1.3.06