

50074207

גרסה מס'
 תאריך 27.09

מאושרת



Ariel Sharon Park | פארק אריאל שרון | מנתזה אריאל שארון

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

תכנית מתאר מקומית לשיקום אתר חירייה

תכנית מתאר מקומית מפורטת - תג"פ 596 / קא/383
 המהווה שינוי לתכניות תג"פ 570, תג"פ 578, תג"פ 578 א', תג"פ 594 א', קא/320 ולתכנית R6

הוראות התכנית



Hir-642
 מאי 2009 - מהדורה מס' 13

אולריק ומאיה פלסנר
 פלסנר אדריכלים
 רח' פרוג 33, תל אביב 63417
 טל. 03-5224022
 E-mail: plesnera@netvision.net.il פקס. 03-5238586

עמוס ברנדייס
 אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי בע"מ
 רח' אשכול 36, הוד השרון 45343
 טל. 09-7446015/6 נ"ד 054-4648956
 E-Mail: amos-br@inter.net.il פקס. 09-7446017

בהר האשפה של חירייה הוטמנה מרבית האשפה של גוש דן משנת 1952, במשך כמעט 50 שנה. 16 מליון מ"ק אשפה ואדמת כיסוי נערמו להר תלול בגובה של כ- 60 מ' מעל הסביבה ובשטח של כ- 500 דונם. ההר, שצורתו "כ"הר שולחן", ממוקם על צומת דרכים מרכזית, בצמוד לכבישים מס. 1 ומס. 4, ונצפה בנוף השטוח ממרחקים. בשנת 1998 נסגר האתר סופית, לאחר שהיווה סכנה מוחשית למטוסים הנוחתים בשדה התעופה בן גוריון הסמוך.

"החזון" של התכנית לשיקום הר האשפה של חירייה, הינה להפוך את ההר ממפגע סביבתי חמור בעל תדמית ירודה ביותר, ללב ליבו של פארק איילון. פארק איילון מתוכנן להיות פארק מטרופוליני מרכזי לדרום גוש דן, בשטח של כ- 8,000 דונם. התכנית לשיקום הר האשפה של חירייה, הינה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/3/5, אשר מנחה להכנת תכניות מתאר מפורטות למתחמי תכנון המוגדרים בה. מתחם הר האשפה של חירייה הינו מתחם מס. 4 בתכנית הנ"ל. המועצה הארצית לתכנון ולבניה המליצה בחודש יוני 2002 על הפקדת תמ"מ/3/5 ובכך נפתחה הדרך להכנת תכנית זו לשיקום ההר, בהתאם להנחיותיה. בינתיים תמ"מ/3/5 אושרה וניתן לה תוקף.

ההר מתאפיין בצורה גיאומטרית ייחודית של הר שולחן בעל מדרונות תלולים, המשתפלים לגדות שני הנחלים המקיפים אותו - נחל איילון ונחל שפירים. מראש ההר נשקף נוף של כל החלק הדרומי של גוש דן ובמיוחד של קו הרקיע של תל אביב ורמת גן. במרכז ההר עמק גדול היורד לכיוון מזרח. ההר כמעט וקירח מצמחיה, בין היתר בגלל ריכוז גבוה של ביו-גז המצוי בו בגלל התפרקות האשפה האורגנית. בהר נבנו מערכות לאיסוף הביו-גז וניצולו לאנרגיה.

תהליך השיקום של ההר יצטרך להתמודד עם בעיות ואילוצים רבים, כאשר חלקם יכולים להוות פוטנציאל לייחודו של המקום בעתיד. בהיבט האזורי הכולל, הבעיה המרכזית של חירייה היא תדמיתו השלילית, הנובעת מכך ששימש במשך 50 שנה כאתר להטמנת פסולת, המסמל הזנחה ומטרד סביבתי ומפגע נופי.

גובהו של ההר, הנישא לגובה של כ- 60 מ' לא מאפשר את הטמעתו בסביבה. הנגישות להר כיום הינה בעייתית ונעשית רק מתוך פארק המחזור ממערב. יש צורך בבחינה של אופציות נוספות לגישה שיתאימו לתמ"מ/3/5. האתר נמצא בקרבת שדה התעופה. אילוץ זה מטיל מגבלה על הגבהת ההר ועל אופי הפיתוח על פסגת ההר. קיימת גם בעיית רעש אשר תמנע פעילויות שקטות.

בהיבט הפיזי - נופי, אתר הפסולת הוא בעל מבנה גיאומטרי קשיח. השינויים בגיאומטריה של ההר הם מוגבלים. הנחלים מסביב להר (איילון ושפירים) זורמים בסמוך מאוד להר ונדרשת הטייתם והרחקתם מההר, כאשר הטייתם מוגבלת. תשתיות קיימות בסמוך להר כמו קווי חשמל במתח גבוה נדרשים לעבור למקום אחר. הקרבה לפארק המחזור מחייבת חשיבה על שיתוף רעיוני ופיזי בין הפארק להר.

בהיבט ההנדסי הבעייתיות נובעת קודם כל בשל היות ההר מורכב מאשפה פעילה הגורמת להיווצרות גזים, שקיעה הדרגתית של ההר, אי יציבות, היווצרות תשטיפים ותופעות נוספות. המדרונות התלולים אינם יציבים (בעלי מקדם יציבות נמוך) ודורשים ייצוב או מיתון. התלילות מקשה על דרכי הגישה להר ברגל וברכב, ומשפיעה על אופן הפיתוח הנופי.

שימוש בתוצרי מיחזור של אשפה כמו: מים וביו גז, יכולים להיות מתועלים להעשרה של הפארק בהשקיה, בריכות או אנרגיה לתאורה ותפעול מערכות. הקרבה לפארק המיחזור תאפשר אספקה נוחה של פסולת בניין וגזם העשויים לשמש כחומר גלם לשיקום פיזי ונופי.

עמוד

תוכן עניינים

הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

5	
5	
5	
5	1.1 מספר וסוג התכנית
5	1.2 שם התכנית
5	1.3 מקום התכנית וגבולותיה
5	1.4 גושים וחלקות
5	1.5 שטח התכנית
6	1.6 יוזם ומגיש התכנית
6	1.7 בעל הקרקע ובעלי הזכויות בקרקע
6	1.8 עורכי התכנית
6	1.9 יחס לתכניות אחרות
6	1.10 מסמכי התכנית
7	1.11 הגדרות ופירושים
7	1.12 ביאור סימוני התשריט (מצב מוצע)

2. המטרות

8	2.1 מטרות התכנון - הסבר
8	2.2 מטרות התכנית

3. הוראות מפורטות לכל יעוד קרקע - רשימת השימושים והתכליות המותרים

8	3.1 אפיק נחל קיים
9	3.2 תוואי נחל מאושר (הסדרה לפי תכנית ניקוז)
9	3.3 אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח
10	3.4 רצועת מגן לנחל - שטח ציבורי פתוח
10	3.5 הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח
12	3.6 שטח מיוחד לייצוב ועיצוב מדרון הר האשפה - שטח ציבורי פתוח
12	3.7 שטח ציבורי פתוח
12	3.8 שטח לתכנון בעתיד
12	3.9 דרך מוצעת
13	3.10 דרך לביטול
13	3.11 קו בניין 75 מ' מציד דרך מהירה מס. 4
13	3.12 מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח

14		3.13 קו חשמל - תוואי מוצע	
14		3.14 קו חשמל - תוואי קיים לביטול	
14		3.15 קו מים תוואי קיים - מוביל ארצי	
14		3.16 גבול בין אזור סיכון ציפורים א' לאזור סיכון ציפורים ב' (לפי תמ"א 2/4)	
14		3.17 קו רעש מטוסים LDN 60 וקו רעש מטוסים LDN 65 על פי תמ"א 2/4	
14		3.18 מגנל"ה, הגבלות בניה לגובה על פי תמ"א 2/4	
15		4. טבלת אזורים וזכויות בניה	
15		5. תשתיות ואיכות סביבה	
15		5.1 תשתיות - כללי	
15		5.2 חשמל	
16		5.3 תקשורת	
16		5.4 מים	
16		5.5 ניקוז	
16		5.6 עבודות עפר וחפירה	
17		5.7 איטום ותשטיפים	
17		5.8 אבק וריח	
17		5.9 אקוסטיקה	
17		5.10 ניטור	
17		5.11 מיגון המערכת בפני נזקי רעידות אדמה	
18		5.12 גז המטמנות	
18		5.13 עתיקות	
18		6. תנועה וחניה	
19		7. עיבוד חקלאי	
19		8. מימוש התכנית	
19		8.1 נספחי ביצוע	
20		8.2 נהלים	
20		8.3 תנאים למתן היתרי בנייה	
21		8.4 שלבי ביצוע וזמן ביצוע	
21		8.5 גמישות וסטיות מתכנית זו	
21		9. חתימות	

הוראות התכנית

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 מספר וסוג התכנית

תכנית מתאר מקומית מפורטת - תג"פ 596 / קא / 383 (להלן "תכנית זר").
 המהווה שינוי לתכניות תג"פ 570, תג"פ 578, תג"פ 578 א', תג"פ 594 א', קא/320 ולתכנית R6

1.2 שם התכנית

תכנית מתאר מקומית מפורטת לשיקום אתר חירייה.

1.3 מקום התכנית וגבולותיה

מחוז: תל-אביב.

מרחב תכנון: מרחב תכנון גלילי.

מקום: חירייה.

גבולות התכנית: על פי הגבולות המסומנים בקו הכחול בתשריט.

1.4 גושים וחלקות

מס. גוש	חלקות חלקיות	חלקות בשלמות
6028	5, 8-11, 13-15, 41, 45	1, 2, 4, 12
6029	14, 16-21, 27, 31-33, 41-43, 61	1-13, 28-30
6031	6-8, 10, 11	1-5
6037	98-99	
6038	6, 30, 36-41, 69	1-5, 7-29, 31-35, 43-62
6139	49	
6169 (בשלמות)		1-21
6170	1, 3-4, 29, 34, 36-38, 60, 73, 75-76, 83-87, 90-92, 94	1, 30-33, 61-72, 78-80, 82, 88-89
6171	9-12, 14, 16-17, 19-20, 24, 26-28, 34, 37, 38-40, 41, 47-48, 51-53, 55	30, 33, 36, 38-40, 42-46, 49-50
6197	2, 4	
6198	8, 9	
6199	5, 41, 44	6

1.5 שטח התכנית

שטח התכנית כ- 1,425 דונם.

1.6 יוזם ומגיש התכנית

חברת פארק אריאל שרון בע"מ
ת.ד. 62300, תל אביב 61621 טל': 03-7398999

1.7 בעל הקרקע ובעלי הזכויות בקרקע

בעל הקרקע - מדינת ישראל, רשות פיתוח ואחרים.

1.8 עורכי התכנית

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

פלסנר אדריכלים

רח' פרוג 33, תל אביב. טל': 03-5224022 פקס: 03-5238586.

תה"ל ו- SCS - עריכת תסקיר השפעה על הסביבה

רח' אבן גבירול 54 ת"א, טל': 03-692440 פקס: 03-6924336.

1.9 יחס לתכניות אחרות

על תחום תכנית זו חלות הגבלות בניה ושימושי קרקע בהתאם לתכנית המתאר הארצית לנתב"ג - תמ"א 2/4, לרבות ההגבלות שנקבעו בה לגבי רעש, בטיחות טיסה ומניעת סכנת ציפורים, בהתאם לסימון רדיוסים של תמ"א 2/4 בתשריט תכנית זו. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתמ"א 2/4, תגברנה הוראות תמ"א 2/4. התכנית מהווה פירוט של מתחם מס' 4, בהתאם להוראות תמ"מ/מ 3/5 המאושרת. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות תג"פ 570, תג"פ 578, תג"פ 578 א', תג"פ 594 א', קא/320 ולתכנית R6 (לגבי תג"פ 594 א' ותג"פ 578 בכפוף לרשום בהוראות תכנית זו, סעיף 3.8 להלן).

1.10 מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 17 עמודים. עמודים מס' 5-21 בחוברת זו.
- ב. תשריט התכנית מצב קיים (ערוך בקנה מידה 1:5,000) ומצב מוצע (ערוך בקנה מידה 1:2,500).
- ג. תסקיר השפעה על הסביבה (יולי 2004) במעמד מלווה.
- ד. מסמך השלמות לתסקיר השפעה על הסביבה (ינואר 2005) במעמד מלווה.
- ה. נספח פיתוח ועיצוב נופי במעמד מנחה, ערוך בקנה מידה 1:2,500.
- ו. נספח תנועה במעמד מנחה, ערוך בקנה מידה 1:2,500.
- ז. נספח למערכת איסוף הגז במעמד מנחה, מסמך כתוב.
- ח. נספח ניקוז במעמד מנחה, תשריט בקנ"מ 1:2,500 ומסמך כתוב במעמד מנחה.
- ט. נספח ביוב במעמד מנחה, תשריט בקנ"מ 1:2,000.

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 נספחי התכנית, יגברו ההוראות הכתובות ותשריט התכנית על הנספחים.

1.11 הגדרות ופירושים

פירוש מונחים בתכנית זו יהיה על פי הפירושים הניתנים בחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 ובחוק הניקוז וההגנה בפני שיטפונות - 1957, בתקנותיהם על תיקוניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

1.12 ביאור סימוני התשריט (מצב מוצע)

<u>מהות הסימן בתשריט</u>	<u>הסימן בתשריט / הצבע בתשריט</u>
גבול התכנית	קו כחול רציף
גבול תכנית מאושרת	קו-נקודה-קו-שחור
גבול תחום שיפוט	קו שחור מרוסק
אפיק נחל קיים	קו כחול מרוסק
תוואי נחל מאושר (הסדרה לפי תכנית ניקוז)	קווים שחורים מקבילים דקים מרוסקים
אפיק נחל מוצע	קו כחול עבה
גדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח	ירוק כהה
רצועת מגן לנחל - שטח ציבורי פתוח	ירוק כהה בגוון זית
הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר בגוון תפוח
שטח מיוחד לייצוב ועיצוב מדרון הר האשפה - שטח ציבורי פתוח	ירוק בהיר
שטח ציבורי פתוח	ירוק
שטח לתכנון בעתיד	אפרסק
דרך מוצעת	אדום
דרך קיימת (סימון סכמטי מחוץ לגבול התכנית)	חום
דרך לביטול	קווים אדומים אלכסוניים דקים
דרך הפארק (סימון סכמטי)	עיגולים אדומים ריקים
מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח	ירוק עם רשת שחורה
רוזטה - מספר כביש, רוחב כביש וקווי בניין	רוזטה
קו בניין 75 מ' מציר דרך מהירה מס. 4	קו אדום
קו חשמל - תוואי מוצע	קו שחור מרוסק דק
קו חשמל - תוואי קיים לביטול	קו שחור דק מרוסק עם X
קו מים תוואי קיים - מוביל ארצי	קו-נקודה-קו שחור מרוסק דק
גבול בין אזור סיכון ציפורים א' לאזור סיכון ציפורים ב' (לפי תמ"א 2/4)	קו כחול מרוסק דק
קו רעש מטוסים LDN 60, על פי תמ"א 2/4	קו ירוק כהה דק
קו רעש מטוסים LDN 65, על פי תמ"א 2/4	קו כחול דק
מגנל"ה, הגבלות בניה לגובה על פי תמ"א 2/4	קו בצבע מג'נטה (בורדו) דק

2. המטרות

2.1 מטרות התכנון - הסבר

מטרת על

שיקום סביבתי ונופי של הר האשפה של חירייה והפיכתו ל"לב פארק איילון" - פארק ציבורי פתוח, איכותי וייחודי, ברמת פיתוח נופי גבוהה, לרווחת תושבי מטרופולין תל-אביב.

המטרות

- א. שיקום סביבתי, הנדסי ונופי של ההר וסביבתו וסילוק מפגעים, זאת מבלי לפגוע במאפייניו כנקודת ציון נופית, כחלק מהרצף הנופי של נחל איילון וכנקודת תצפית פנורמית.
- ב. פיתוח פארק זמין לכלל הציבור המכיל פעילויות פנאי, נופש, בילוי וחינוך מגוונות.
- ג. יצירת "שער" ייחודי למדינת ישראל (מהאוויר) ולמטרופולין תל-אביב (מהכבישים הראשיים).
- ד. יצירת פרויקט ייחודי ברמה בינלאומית, המהווה דוגמה וסמל לשיקום סביבתי ברמה הגבוהה ביותר.
- ה. יצירת תדמית חיובית להר ולסביבתו המשדרת מודעות סביבתית והמקדמת את החינוך הסביבתי.
- ו. מתן עדיפות לתנועת הולכי רגל, לנגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות, לתנועת המשתמשים בפארק ולתנועת רכב שירות, תחזוקה וחרום בלבד.
- ז. פיתוח הפארק בשלבים, תוך שילוב בין ההר המשוקם לפארק המיחזור, בקונצפט סביבתי ייחודי, תוך סימביוזה ביניהם.

2.2 מטרות התכנית

- א. קביעת ייעודם של השטחים בתחום אתר האשפה לשיקום והשימושים המותרים בהם - כפירוט למתחם מס' 4, בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 3/5.
- ב. קביעת הוראות סביבתיות, הנדסיות, נופיות, חזותיות, הוראות בנייה, זכויות בניה, הוראות ניקוז והוראות לגבי פיתוח כבישים ותשתיות והוראות בהיבטים נוספים.
- ג. קביעת תנאים חדשים להסדרת נחל איילון ונחל שפירים, באופן שיאפשר שיקום הר האשפה בצורה בטוחה ויציבה.
- ד. עיגון נגישות למתחם חירייה, אזורי חניה ציבורית ונגישות רגלית לקהל המבקרים ולרכב שירות בלבד, תוך העדפת משתמשי הפארק הרגליים.
- ה. קביעת הוראות של תכנית מפורטת.
- ו. קביעת הוראות ליישום התכנית.

3. הוראות מפורטות לכל יעוד קרקע - רשימת השימושים והתכליות המותרים

3.1 אפיק נחל קיים

- א. אפיק הנחל הקיים יבוטל לאחר הסדרת אפיק חדש, בהתאם לתכנית זו, או לתכנית שתוכן ותאוסר על פי חוק הניקוז.
- ב. לאחר אישור רשות הניקוז, ימולא האפיק הקיים באדמה ויעוד הקרקע יהיה בהתאם ליעודים הצבועים בתשריט. טרם הסטת הנחלים תיבדק איכות הבוצה בקרקעית ותפונה לפי הוראות המשרד לאיכות הסביבה.

ג. הוראות אלה תקפות לגבי נחל איילון ונחל שפירים בנפרד, או כל חלק מהם שיוסדר בהתאם לשלבי ביצוע שיקבעו בתכנון המפורט.

3.2 תוואי נחל מאושר (הסדרה לפי תכנית ניקוז)

- א. תוואי הנחל המאושר יבוטל עם אישור תכנית זו, או לאחר אישור תכנית לתוואי חלופי, אשר תאושר על פי חוק הניקוז.
- ב. עד לביצוע בפועל של התוואי המוצע על פי תכנית זו, יותר המשך השימוש בתוואי הקיים, או המאושר.
- ג. כל שינוי בתוואי חייב באישור רשות הניקוז על פי חוק הניקוז.
- ד. הוראות אלה תקפות לגבי נחל איילון ונחל שפירים בנפרד, או כל חלק מהם שיוסדר בהתאם לשלבי ביצוע שיקבעו בתכנון המפורט.

3.3 אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח

א. התכליות והשימושים שיוותרו ביעוד זה:

- שימושים ראשיים
 - שבילי גישה רגליים אל המים, שבילי טיול לאורך הנחל, ריהוט גן וכדומה; מרפסות תצפית; מתקנים הנדסיים להסדרת הזרימה בנחל (סכרונים, מפלונים, מתקני כניסה, יצוב גדות וכו'); מתקנים לטובת המערכת האקולוגית בנחל (למשל "סולמות דגים", המאפשרים מעבר דגים ממורד הנחל אל המעלה); צמחיה ופיתוח שטח.
- שימושים נוספים
 - דרכי תחזוקה; גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים; גשרים לרכב; מעברים איריים; מערכות השקיה; נטיעת עצים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח; משאבות לשאיבת מים. תכליות ושימושים נוספים התואמים לאופי הפארק ואינם כוללים בניה, יותרו באישור מתכנן המחוז.
- ב. אפיק נחל איילון ואפיק נחל שפירים יהיו בתוואי כמסומן בתשריט. יותרו סטיות משיקולי ניקוז, שיקולי פיתוח נופי או עיצוב הפארק. תוואי האפיק יוכל להתקיים בכל השטח המיועד לגדות הנחל.
- ג. כל פעולה שתעשה או שימוש שיעשו, יעשו תוך התחשבות מירבית במערכת האקולוגית, הנופית ואיכות המים וכן משיקולי ניקוז ומניעת הצפות באזורים רגישים. הפיתוח יעשה על פי העקרונות של נספח פיתוח הנחלים של תכנית זו.
- ד. גדות הנחל יוסדרו בשיפוע גדות מתון ביחס של 1:2.5 עד 1:8. ניתן לשנות את השיפוע בקטעים שונים. בהתאם לתכניות ניקוז שיאושרו ניתן יהיה לצרף חלקים מאפיקי הנחלים למאגרי ויסות או שהיית מי שיטפונות.
- ה. גדות הנחל יפותחו כפארק בעל אופי ציבורי, הכולל צמחיה רבה ופיתוח שטח ברמה גבוהה.
- ו. תישמר זכות מעבר חופשית לציבור לאורך הנחל.
- ז. לא תותר תנועת כלי רכב, למעט רכב תחזוקה וחרום. דרכי התחזוקה ישולבו בפיתוח הנופי.
- ח. יותר שימוש בבטון חשוף (בטון הנראה לעין) לבניית גשרים מעל הנחל או בגשרים איריים בלבד. הבטון החשוף יוסתר באמצעות אלמנטים נופיים או יחופה בחומרים המתאימים לסביבה.

- ט. המתקנים הנדסיים להסדרת הזרימה בנחל יהיו בגודל המינימאלי האפשרי, וישתלבו בפיתוח השטח ובנוף.
- י. ייצוב הגדות יעשה באמצעים צמחיים. 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. גשרים להולכי רגל ורוכבי אופניים יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני והנדסי ייחודי, המהווה תרומה לסביבה ולנוף. העיצוב יהיה חייב באישור מתכנן המחוז.
- יג. גשרים שייבנו מעל הנחלים ישתלבו בסביבה, ישמרו על הרצף האקולוגי והנופי של הנחל ועיצובם יאושר על ידי מתכנן המחוז.
- יד. כל שימוש ו/או שינוי בגדות הנחל מעבר לאמור בתכנית, מחייב 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 22.
- טז. הכנת תכנית נופית לעיצוב שטחי האפיק, הגדות ורצועת המגן הינה תנאי לתחילת ביצוע עבודות ההסטה. התכנית תאושר על ידי מתכנן המחוז והמשרד לאיכות הסביבה, ובתיאום עם רשות הניקוז.
- יז. היתרי בניה, במרחב התכנון הגלילי, לתכליות ולשימושים המותרים בייעוד זה, להם נדרש היתר בניה, יינתנו ע"י הועדה המחוזית בסמכות ועדה מקומית, לאחר שניתן להם אישור רשות הניקוז ולאחר שנבחן ההיבט החזותי והנופי של הפיתוח המוצע בהיתר.

3.4 רצועת מגן לנחל - שטח ציבורי פתוח

- א. התכליות והשימושים שיוותרו בייעוד זה:
 - שימושים ראשיים
 - דרך לצורך תחזוקת הנחל ע"י רשות הניקוז.
 - שימושים נוספים
 - שבילים להולכי רגל, שבילים לרוכבי אופניים, גשרים להולכי רגל, פיתוח נופי ותשתיות תת קרקעיות.
- ב. לא תותר תנועת כלי רכב, למעט רכב תחזוקה וחרום. דרכי התחזוקה ישולבו בפיתוח הנופי.
- ג. תכנון הדרך בהיבטים של תחזוקת הנחל יבוצע באישור רשות ניקוז.

3.5 הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח

- א. התכליות והשימושים שיוותרו בייעוד זה:
 - שימושים ראשיים
 1. פיתוח נופי: חורשות, מדשאות, שטחים מגוננים, אזורי פיקניק, גנים ובוסתנים, מצפורים וכדומה.
 2. שבילים ודרכי עפר להולכי רגל, לשבילי אופניים, לתחזוקה, מתן פתרון הולם לנגישות למוגבלי גישה (בהתאם לתקנות ולחוק התכנון והבנייה), נגישות לרכב הסעות מאורגן,

תשתיות להסעות, מסילות לרכבת פארקים, רכבל וכד', או רכבים קטנים להשכרה לצורך ביקור בהר. לא תותר עליה חפשית לציבור אל ההר ברכב פרטי.

3. ריהוט גן, פינות ישיבה, פרגולות, נקודות תצפית מקורות, מתקני שעשועים, מתקני משחק, מתקני ומגרשי ספורט, שילוט, תאורה וכדומה.

4. ייצוב המדרונות של ההר וכל האמצעים, העבודות והמרכיבים ההנדסיים והסביבתיים הנדרשים לשם כך.

5. מתקנים הנדסיים הנדרשים לצורך שיקום ההר ותחזוקתו - לרבות מערכות לאיסוף ביו-גז, מערכות לאיסוף תשטיפים, מתקני ניטור, מערכות לאיסוף מי נגר, מערכות בקרה, מרכזיות חשמל ותאורה, מתקנים למערכות השקיה וכדומה.

• שימושים נוספים

1. פעילויות (ללא בינוי קבע) של ירידים, תערוכות, פסטיבלים, מופעים, מוזיאון פתוח (ללא בניית קבע) ושימושים הנלווים להם.

2. מבני שירותים לפארק - מחסני גינון ושירותים ציבוריים.

3. מתקני הסעדה ובילוי - עד שני מבנים.

4. אגמים, בריכות מים, מאגרים וכדומה.

5. תיאטרון פתוח בהיקף של עד 4,000 מקומות ישיבה.

6. מבנה של קונכייה אקוסטית במידה והמקום ישמש לקונצרטים ומופעים באוויר הפתוח.

7. חניה לצורכי פריקה וטעינה וחניית נכים.

ב. ייצוב האתר כולל הסטת הנחלים איילון ושפירים.

ג. התכנון הנופי המפורט יעשה בהתייחס לנספחים המנחים של תכנית זו. באישור מתכנן המחוז יותרו שינויים בתכנון הנופי ובלבד שהתכנון יעמוד בהוראות המחייבות של תכנית זו. בין היתר יותרו שינויים במיקום "רגל ההר" (נקודת מפגש המדרון עם הקרקע מסביב) ורוחב החיץ הנופי בין ההר לנחל.

ה. שטחי הגינון והצמחייה יפותחו כפארקים ברמת פיתוח גבוהה ויכללו צמחיה עשירה ומגוונת, המשלבת עצי צל, מדשאות, פינות ישיבה, ריהוט גן, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מתקנים לצורך תצוגה והדרכה, תאורה ועוד.

ו. הפארק כולו יהיה פתוח ונגיש לציבור. מינימום שטחים יגודרו. יותר גידור מקומי של אזורים, אם ידרש הדבר מבחינה בטיחותית. מיקום הגידור ואופי הגדרות יהיו חייבים באישור מתכנן המחוז.

ז. המדרונות יוסדרו באופן שמקדם הביטחון ליציבות המדרון יהיה לפחות 1.5 בשלב הסופי. בשלבי ביניים של ביצוע התכנית תותר עבודה במקדמי בטחון נמוכים יותר, עד 1.3 באחריות מהנדס ביטוס ו/או יועץ קרקע.

ח. מערכות הנדסיות, ככל שידרשו לצורך שיקום ההר יהיו ככל האפשר תת-קרקעיים, או ישולבו בנוף ויוסדרו ככל האפשר.

ט. גובה מבנים, מתקנים, הפיתוח הנופי והצמחייה על ההר לא יהיה יותר מ-86 מטר מעל פני הים, אלא באישור רשות התעופה האזרחית.

י. גובה הבניה המותר לגבי מכשולים דיקים (על פי הוראות תמ"א 2/4) לא יהיה יותר מ-71 מ' מעל פני הים, אלא באישור רשות התעופה האזרחית.

- יא. בעת שיקום ההר יותר עירום זמני של עפר בגובה מעל 86 מ' בתנאי של אישור רשות התעופה האזרחית.
- יב. גובה מתקני התאורה על ההר לא יעלה על 5 מ' מעל פני הקרקע בנקודה הגבוהה ביותר וכל מתקני התאורה יתוכננו באופן שימנע סנוור כלפי מעלה.
- יג. בעת שיקום ההר תותר הפעלה זמנית של מכונות גריסה, וכן ערום ערימות זמניות לצורכי גריסה לצד המגרסות הזמניות הכול בכפוף לכל דין.
- יד. התכנון המפורט ישאף למינימום בנייה על ההר ולהשתלבות המבנים בנוף ובסביבה, תוך שמירה על קו הרקיע והשתלבות בתכנון החזותי של ההר. מבנים יתוכננו באופן שייקח בחשבון שקיעות עתידיות.

3.6 שטח מיוחד לייצוב ועיצוב מדרון הר האשפה - שטח ציבורי פתוח

- א. על שטח זה יחולו ההוראות החלות על יעוד "הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח".
- ב. ההתייחסות לחפירה בגוף הפסולת תוצג בנספח ביצוע שיוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.7 שטח ציבורי פתוח

- א. תכליות ושימושים הקשורים לפיתוח נופי וגנני, בהתאם למותר על פי הוראות תמ"א 3.
- ב. התכליות והשימושים במגרשים 114 ו-115 יהיו תואמים את התכליות והשימושים המותרים בתכנית קא/320.

3.8 שטח לתכנון בעתיד

- א. ייעודי הקרקע בשטח זה יקבעו במסגרת תכנית אחרת שתוכן בעתיד לשטח זה.
- ב. עד שתאושר תכנית לשטח זה ומבלי לפגוע בתכניות המאושרות בשטח זה יתאפשרו מעברים זמניים לרכב ולהולכי רגל, עירום ערימות עפר וחומרי גלם - לצורך העבודות ההנדסיות הכרוכות בשיקום ההר, תחזוקה ו/או ביקור בהר האשפה המשוקם. עם סיום עבודות השיקום יוחזר המצב לקדמותו.
- ג. לצורך שיקום הר האשפה ופיתוח הפארק יותרו בשטח זה חניה, עבודות עפר וייצוב הנדסי, פיתוח נופי, סילוק מטרדים וביצוע תשתיות ודרכים לטובת שיקום ההר.
- ד. הכניסה הקיימת מדרך מס. 4 למגרש לתכנון בעתיד לא תשמש תנועות של נופשים אל ומחניית הפארק במגרש בייעוד "מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח".

3.9 דרך מוצעת

- א. התכליות והשימושים שיתרו בייעוד זה:
- שימושים ראשיים
 - דרך ומתקני דרך לצורך מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים.
 - שימושים נוספים
- קווי תשתית; גינון ופיתוח שטח; חניה; מחסומים לרכב; שערים; וכדומה.

- ב. הקמת הדרך תבטיח שבמידת הצורך ישמרו מתחת לדרך פתחים משמעותיים למעבר מים לצורך שמירה על פשט הצפה. במידת הצורך תיבנה הדרך או חלקה על עמודים ולא על סוללות.
- ג. תכנון הגשר יהיה תוך שמירה על העקרונות הבאים:
 1. מעבר הנחל מתחת לדרך יעשה בגשר ולא במובל בטון.
 2. לא ימוקמו עמודים בתוך שיפוע הגדות.
 3. השיפוע המקסימלי של הגדות יהיה 1:2.5.
 4. משני צידי הנחל יתאפשר מעבר לתחזוקה והולכי רגל ולרוכבי אופניים לאורך הנחל. גובה המעבר נטו 2.80 מ' לפחות, רוחבו נטו 3.00 מ' לפחות.
 5. שימוש בחומרי גמר איכותיים בגשר ובסביבתו.
 6. מעקה פלדה בטיחותי לאורך הדרך מעל הנחל (כך שהנוסעים בכביש יוכלו לראות את הנחל בין חלקי הפלדה של המעקה).
 7. שיקום נופי וצמחי.

3.10 דרך לביטול

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

3.11 קו בניין 75 מ' מציר דרך מהירה מס. 4

בנוסף לשימושים המותרים בתמ"א 3 בתחום קו בניין 75 מ' מציר דרך מהירה מס. 4 יותרו מתקנים הנדסיים להסדרת הזרימה בנחל (בשטח אפיק נחל מוצע וגדות נחל - נטיעות בגדות נחלים - שטח ציבורי פתוח).

3.12 מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח

א. התכליות והשימושים שיותרו בייעוד זה:

- שימושים ראשיים
 - חניה, דרכים לטובת פיתוח הפארק, שבילים.
 - שימושים נוספים
 - קווי תשתית, גינון ופיתוח שטח. תותר בניית מבנים לשירותים ציבוריים, מתקני הסעדה, תחנת מידע, מסחר תירותי לשירות באי הפארק, מבנה לשומר בכניסה לחניה ומבנה למחסן גינון ותחזוקה, ובלבד שיבנו בהשתלבות מלאה בפיתוח הנופי.
- ב. השימוש בחניה יתאפשר לאחר סלילת "דרך 2" עפ"י קא/320 או כל פתרון סטטוטורי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה.
 - ג. בעת התכנון המפורט של החניה יוסדרו מקומות חניה לאוטובוסים.
 - ד. התכנון הנופי המפורט יעשה בהתאם לעקרונות המופיעים בנספחים המנחים של תכנית זו. באישור מתכנן המחוז יותרו שינויים בתכנון הנופי ובלבד שהתכנון יעמוד בהוראות המחייבות של תכנית זו. לפחות 50% מכל חניון יהיה מגונן באופן שהמכוניות לא יראו מחוץ לאזור החניה. היחס בין מספר מקומות חניה לעצים יהיה לפחות עץ אחד על כל שלושה מקומות חניה. העצים ישולבו בין מקומות החניה באופן מפוזר שיעניקו צל למכוניות החונות. העצים יהיו גדולים וירוקי עד.

- ה. בין החניה לבין כביש מס. 4 יישמר חיץ נופי מגונן.
- ו. נטיעת העצים ופיתוח הצמחיה יעשו בכפוף לתיאום עם חברת החשמל (באזורים הסמוכים לקו החשמל), עם חברת מקורות (באזורים הסמוכים לקו המים המוצע), ובהתאם למגבלות הנובעות מתשתיות נוספות העתידות לעבור לאורך כביש מס' 4 בשטח התכנית.
- ז. משטחי החניה ייבנו באופן המאפשר הפניית מי הנגר לאזורים מגוננים לצורך השקיה ו/או לנחל.
- ח. קווי ומתקני תשתית יהיו במידת האפשר בתת הקרקע. זאת למעט קווי החשמל המסומנים בתשריט וחדר טרנספורמטור, אם ידרש.

3.13 קו חשמל - תוואי מוצע

- א. תותר הקמת קו מתח עליון בהתאם לתוואי המסומן בתשריט.
- ב. מתחת לקו יותרו כל התכליות והשימושים כמסומן בתשריט התכנית, בכפוף למגבלות המפורטות בפרק התשתיות (סעיף חשמל) במסמך זה.

3.14 קו חשמל - תוואי קיים לביטול

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

3.15 קו מים תוואי 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.

3.16 גבול בין אזור סיכון ציפורים א' לאזור סיכון ציפורים ב' (לפי תמ"א 2/4)

בהתאם להוראות תמ"א 2/4.

3.17 קו רעש מטוסים LDN 60 וקו רעש מטוסים LDN 65 על פי תמ"א 2/4

בהתאם להוראות תמ"א 2/4.

3.18 מגנל"ה, הגבלות בניה לגובה על פי תמ"א 2/4

- א. בהתאם להוראות תמ"א 2/4.
- ב. אין להפעיל בתחום התכנית מתקני לייזר המשמשים להקרנות למרחב השמים ו/או מופעי/אירועי עפיפונים, כדורים פורחים וכו' אלא באישור רשות שדות התעופה.

גובה בנייה ¹ (מטר)	קווי בנין (מטר)			שטחי בנייה ¹ (מ"ר)			אזור
	אחורי	צידי	קדמי	סה"כ	שירות	עיקרי	
5 קומה אחת	-	-	-	600 מ"ר	450 מ"ר	150 מ"ר בשני מבנים למתקני הסעדה ובילוי ³	הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח
על פי התכנון הנופי	-	-	-			בנוסף יותרו 2,000 מ"ר לנקודות תצפית מקורות. שטחי פרגולות לא יכללו במניין השטחים.	
כל עבודה הנדרשת לייצוב ההר כולל בניה.							שטח מיוחד לייצוב מדרון הר האשפה
5 קומה אחת	-	-	-	700 מ"ר	350 מ"ר	350 מ"ר	מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח
יקבע במסגרת תכנית אחרת שתוכן בעתיד לשטח זה. זכויות כקבוע בתכניות המאושרות יישארו בתוקפן.							שטח לתכנון בעתיד
				1,300 מ"ר (ועוד 2,000 מ"ר לנקודות תצפית מקורות).	800 מ"ר	500 מ"ר (ועוד 2,000 מ"ר לנקודות תצפית מקורות).	סה"כ

5. תשתיות ואיכות סביבה

5.1 תשתיות - כללי

- א. תותר הנחת קווי תשתית מסוגים שונים. במידת האפשר יהיו קווי התשתית תת-קרקעיים, למעט קווי החשמל המסומנים בתשריט.
- ב. יותרו תשתיות עיליות זמניות (לתקופה של ימים או שבועות ספורים או לעבודות הקמה), או לצורך אירועים, או במקומות בהם הדבר נדרש וניתן אישור מתכנן המחוז.

5.2 חשמל

- א. ההוראות לגבי קווי חשמל יחולו גם לגבי קווי חשמל כלשהם בתחום תכנית זו, בין אם מסומנים בה ובין אם אינם מסומנים בה.

¹ שטחי הבניה אינם כוללים מתקנים הנדסיים הממוקמים בשטחים בלתי מקורים. שטחי הבנייה אינם כוללים פרגולות, מבנים ניידים וזמניים בקרוי קל וכד'. תותר המרה בין שטחים עיקריים לשטחי שירות (ולהיפך) ובלבד שסה"כ שטחי הבניה לא יגדלו. הגדרת שטחים עיקריים ושטחי שירות תהיה על פי החוק. כל השטחים יהיו מעל לפני הקרקע, למעט חללים סגורים לתשתיות.

² גובה הבניה ימדד ממפלס 0.0 ± של הקרקע הכללית מסביב לבנין, כפי שיקבע בעת מתן היתר הבנייה.

³ למתקני הסעדה ובילוי יותרו 2 מבנים. בנוסף יותרו מבני שירותים לפארק בצמוד למבנים אלה או במבנים נפרדים.

- ב. לא יותרו קווי חשמל עיליים, למעט אלה המסומנים בתשריט.
- ג. שנאים עיליים יותקנו בתוך מבנים בלבד. בעת בניית מבנים חדשים, ישולבו ככל האפשר השנאים בתוכם. למרות האמור לעיל באישור מתכנן המחוז יותרו במקרים חריגים שנאים שלא בבניינים ובתנאי של הסתרה נופית.
- ד. נטיעת עצים בקרבת קווי החשמל המסומנים בתשריט חייבת תיאום עם חברת החשמל.
- ה. 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:

2.0 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
1.5 מ'	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
5.0 מ'	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
20.0 מ'	בקו מתח עליון 160 ק"ו
35.0 מ'	בקו מתח על 400 ק"ו

באישור חברת החשמל ניתן לצמצם מרחקים אלה.

- ו. 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.
- ז. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ח. המרחקים האנכיים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ט. תכנון רשת החשמל בתחום התכנית יעשה בהתאם להוראות חברת החשמל ולאישורים הנדרשים על-ידה.

5.3 תקשורת

קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים.

5.4 מים

קו מים ראשי של חברת מקורות יוקם במקביל לכביש מס' 4, בהתאם לסימון בתשריט. המגבלות בגינו כמפורט בסעיף "קו מים מוצע" בהוראות תכנית זו. השקיית הגינות תעשה ככל הניתן במים ממוחזרים.

5.5 ניקוז

הפיתוח הנופי יכלול מערכות ניקוז שביטוחו זרימת מי הנגר באופן שלא יגרם נזק ליציבות ההר או פגיעה בפיתוח הנופי. תותר אגירת המים לצורך השקיה או לצורך פיתוח גופי מים נופיים. בנוסף יותר איגום מי נגר עילי על ההר באישור המשרד לאיכות הסביבה לפרטי האיטום המוצעים למתקני האיגום.

5.6 עבודות עפר וחפירה

יותרו ככל שיידרש לצורך ייצוב ההר, השיקום ההנדסי והסביבתי והפיתוח הנופי לפי קריטריונים ומגבלות קונסטרוקטיביות ובכפוף לאישור מתכנן המחוז והמשרד לאיכות הסביבה.

5.7 איטום ותשטיפים

- א. המשטח העליון ייאתם והמדרונות יכוסו באופן שימנע חדירת 5 מ"מ מים לשנה לגוף הפסולת.
- ב. תשטיפים ינוקזו מגוף הפסולת ויטופלו בהתאם ליעד הניצול או הסילוק, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. איסוף וטיפול בתשטיפים יבחן שוב לאחר 5 שנים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויתברר כי האיסוף אינו מניח את הדעת יבוצע ניסיון לשאיבה אקטיבית.

5.8 אבק וריח

- א. במידה וריכוזי האבק המרחף (כתוצאה מעבודות העפר באתר) יחרגו מהתקן מחוץ לשטח התכנית - יינקטו אמצעים לצמצום המפגע בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. במידה ויתגלו מפגעי ריח בלתי סבירים מחוץ לשטח התכנית, יינקטו כל האמצעים הסבירים להקטנת המפגע.

5.9 אקוסטיקה

- א. חלק מייעודי הקרקע נמצאים בתחום מ"מ 1 ומר"מ 2 על פי תמ"א 2/4. שימושים ותכליות בייעודי קרקע אלו המחויבים בבניה אקוסטית על פי תמ"א 2/4 יבנו בהתאם להוראות הנספח האקוסטי בתמ"א 2/4.

5.10 ניטור

- א. בשטח האתר ובסביבתו יבוצע ניטור אוויר, קרקע מים וגז מטמנות בהתאם לנספחי הביצוע ו/או הנהלים.
- ב. מי תהום - עד להקמת מערך ניטור כתנאי להיתר בניה, יבוצע ניטור מי התהום בקידוח חירייה, GW1 ו-GW2. תדירות הניטור פעמיים בשנה. המדגמים ישלחו למעבדה מוסמכת על פי החוק להסמכת מעבדות, אנליזות יבוצעו על פי הנחיית נציבות המים. לאחר הקמת מערך הניטור כתנאי לקבלת היתר הבניה, יבוצע הניטור במערך שיוקם. פעולות השיקום יותאמו לממצאי הניטור כדי למנוע מפגעים לסביבה.
- ג. גזים - ייערך ניטור גזים שיטתי 4 פעמים בשנה על פני המשטח העליון והמדרונות המשוקמים. במידה והממצאים יוכיחו שאין דליפת גז מפני השטח ניתן להפחית את תדירות הבדיקות.
- ד. שקיעות ותזוזות אופקיות - יש למדוד את הרום והקואורדינאטות של נקודות הקבע הקיימות אחת לשנה. יש להתקין נקודה חדשה במקרה של הרס נקודה קיימת.
- ה. ניטור פני הקרקע - אחת לחצי שנה יש לעבור את כל שטח הגבעה, לאחר השיקום כולל המדרונות, לגילוי תופעות שונות כגון: פריצת תשטיפים, שקיעות מקומיות, סחיפה, קינון ציפורים נדירות, התפתחות צמחים באופן ספונטני ועוד.
- ו. דיווח - דיווח שנתי על ממצאי הניטור ומשמעותם יועבר אחת לשנה לנציבות המים ולמשרד לאיכות הסביבה. במידה ויתגלה בקידוחים זיהום שמקורו באתר חירייה, יטופל הזיהום על פי הנחיות נציבות המים. ממצאים חריגים יטופלו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

5.11 מיגון המערכת בפני נזקי רעידות אדמה

המבנים יתוכננו על פי תקן הישראלי ת"י 413.

- א. יותרו בעתיד שינויים בנספח למערכת איסוף הגז באישור המשרד לאיכות הסביבה ומתכנן המחוז.
- ב. האתר יבצע מעת לעת, על פי דרישת הרשויות בדיקת הרכב גז המטמנות הנפלט ממנו, לפי רשימת חומרים ושיטות דגימה שיעביר המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. כל שריפה של גז מטמנות במקום, תעשה באמצעות לפיד העונה לקריטריוני "לפיד סגור", או לצרכי הפקת אנרגיה. טיפול/שימוש אחר בגז המטמנות מצריך אישור של המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. כל שריפה של גז מטמנות במקום, תבוצע תוך עמידה בספי פליטה שלהלן:
 - תחמוצות חנקן - 150 מ"ג/מק"ת
 - פחמן חד חמצני - 50 מ"ג/מק"ת
 - TOC - 10 מ"ג/מק"ת
- ספי פליטה לחומרים אחרים יינתנו, באם יהיה צורך על פי תוצאות בדיקת הרכב גז המטמנות. הוכחת העמידה בספים הנ"ל תעשה ע"י בדיקת ארובה שנתית במתקני השריפה, על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. יבוצע דיגום לאיתור הגירת גז מטמנות אל מחוץ לתחום ההר. קודם לביצוע הבדיקות תוגש למשרד לאיכות הסביבה תכנית לאישור.
- ו. ריכוזי מתאן על פני שטח האתר לא יעלו בכל עת על 500 חל"מ מעל ריכוז הרקע. לצורך בדיקת הנ"ל יערכו בדיקות תקופתיות לפליטת מתאן מפני ההר. במידה וימצאו ריכוזים גבוהים מהנדרש, יתוקן הליקוי בתוך חודש, על מנת למנוע פיצוצים וסכנות לציבור, ויערכו בדיקות חוזרות להוכחת פתרון הבעיה.
- ז. במידה ותהיה תקלה במערכת הטיפול בגז המטמנות, תופסק השאיבה בקידוחים.

5.13 עתיקות

כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור רשות העתיקות כמתחייב מחוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות או שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות החוק, יבצען יוזם התכנית על פי תנאי רשות העתיקות.

6. תנועה וחניה

- א. סימון דרך הפארק כמופיע בתשריט התכנית ובנספח הפיתוח והעיצוב הנופי הינו מנחה וסכמטי וייתכנו שינויים במיקום הדרך. כמו כן, יותר פיצול של דרך הפארק לתנועת הולכי הרגל ולתנועת הרכב המותרת בדרך. בדרך הפארק יותרו השימושים הבאים:
 - דרך להולכי רגל, לרוכבי אופניים ולכלי רכב לצורך תחזוקה ולנגישות לרכב חרום.
 - 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.
- ב. תכנון מפורט של דרך הפארק ילווה ע"י יועץ תנועה לנושא הבטיחות.

ג. העלייה ברכב להר האשפה המשוקם תותר רק לצורך תחזוקה, לנגישות לרכב חירום ומוגבלי גישה, לנגישות לרכב הסעות מאורגן או לרכבים קטנים להשכרה לצורך ביקור בהר. תינתן העדפה להולכי רגל.

7. עיבוד חקלאי

- א. יותר המשך עיבוד השטחים החקלאיים בייעודי הקרקע השונים, עד למועד תחילת ביצוע של עבודות הטיית הנחלים או שיקום ההר. מועד זה יקבע על ידי מתכנן המחוז.
- ב. ביצוע הטיית הנחלים ושיקום ההר ייעשו תוך התחשבות בשטחים החקלאיים הגובלים בתכנית זו מבלי לפגוע בהם. ככל שתיווצר פגיעה בעת הביצוע, יוחזר מצב השטחים החקלאיים לקדמותו מיד עם סיום הביצוע.
- ג. טרם תחילת עבודות על יזמי התכנית או מי מטעמם להודיע מראש לבעלי הקרקע או המחזיקים בקרקע על העבודות הצפויות להתבצע להסטת הנחלים ו/או פעולות הקשורות בעבודות לשיקום הר חירייה לרבות עבודות חרום למניעת התמוטטות מדרונות ההר המבוצעות על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

8. מימוש התכנית

8.1 נספחי ביצוע

- א. לצורך שיקום ההר תוכן תכנית נופית והנדסית משולבת וכן יוכנו נספחי ביצוע ונהלים לשיקום האתר.
- ב. התכנית הנופית וההנדסית המשולבת תבטיח יציבות המדרונות, שיקום סביבתי, מניעת מטרדים (איסוף תשטיפים, איסוף ביו-גז, מניעת חלחול, איטום במקומות הנדרשים ועוד), פתרונות ניקוז, תשתיות ופיתוח נופי וגנני. התכנית תכלול בין היתר תכנית ניקוז ותכנית תשתיות. תכנית הניקוז תעשה בתיאום עם רשות הניקוז ותקבע בין היתר את האמצעים לאיסוף מי נגר עילי ובמידת הצורך הזרמתו לאפיקי הנחלים הסמוכים. התכנית תאושר על ידי מתכנן המחוז ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. השתלבות הבינוי המוצע במערך השטחים הפתוחים, גובה, תכסית ופיזור הבינוי יוצגו במסגרת התכנית הנופית וההנדסית המשולבת, כתנאי למתן היתר בניה, במידה ותיכלל הקמת מבנים. זאת בהתאם לסמכות הוועדה המחוזית על פי סעיף 14.1.3 בתמ"מ 3/5.
- ד. כחלק אינטגרלי מהתכנית הנופית וההנדסית המשולבת או בנפרד ממנה יוכנו נספחי ביצוע אשר יאושרו על ידי מתכנן המחוז בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. נספחי הביצוע יפרטו את כל המתקנים שיוקמו והפעולות שינקטו בשטח האתר, בקנה מידה הנקוב להלן. נספח שלא נקבע לגביו קנה מידה בתכנית זו יוגש לפי הפירוט וקנה המידה שיידרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. נספחי הביצוע יוכנו לנושאים הבאים:
- נספח בינוי, בקנ"מ 1:250.
 - נספח לאספקת מים ולאיסוף ביוב, לאישור כל הרשויות המוסמכות לכך.
 - נספח יציבות מדרונות.
 - נספח נטיעות וגינון, בקנ"מ 1:500.
 - נספח לניטור אוויר בבדיקה ובאישור הגורמים הרלבנטיים.

- נספח לניטור קרקע ומי תהום בבדיקה ובאישור הגורמים הרלבנטיים.
- נספח להסדרת נגר עילי.
- נספח איסוף, טיפול וסילוק תשטיפים, לאישור כל הרשויות המוסמכות לכך.
- נספח איטום וחומרי מילוי.
- נספח חפירה בפסולת.

8.2 נהלים

יוכנו נהלים להקמה, הפעלה ומניעת מפגעים כמפורט להלן:

- א. נוהל למניעת מפגעים כגון מניעת חומרים מסוכנים, אבק, ריחות, שריפות ופגיעה בבעלי חיים.
- ב. נוהל ניטור אוויר.
- ג. נוהל ניטור מי תהום.
- ד. נוהל חירום לרבות גילוי חומ"ס, כיבוי שריפות וכדומה.
- ה. נוהל לטיפול בתחזוקה השוטפת של הנקזים לאיסוף התשטיפים.
- ו. נוהל למניעת רעש. העבודות במקום תתבצענה על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג 1992.

8.3 תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה בתחום היעודים המפורטים בהמשך סעיף זה ינתנו רק לאחר שתוכן תכנית נופית והנדסית משולבת אשר תאושר על ידי מתכנן המחוז בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה. הגבולות הנדרשים לתכנית הנ"ל לצורך הוצאת היתר הבנייה המבוקש יקבעו על ידי מתכנן המחוז.

היעודים לגביהם חלות הוראות סעיף זה הינם:

- הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח
 - שטח מיוחד לייצוב ועיצוב מדרון הר האשפה - שטח ציבורי פתוח
 - מערך כניסה לפארק וחניית מטע - שטח ציבורי פתוח
 - אפיק נחל מוצע וגדות נחל-נטיעות בגדות נחלים-שטח ציבורי פתוח ורצועות מגון לנחל-שטח ציבורי פתוח
- ב. בסמכות מתכנן המחוז והמשרד לאיכות הסביבה להתנות הוצאת היתרים במילוי התנאים הבאים:
- אישור של נספחי הביצוע והנהלים המתאימים על ידי מתכנן המחוז והמשרד לאיכות הסביבה או הרשות המוסמכת לכך.
 - קדיחת קידוחי ניטור על פי תכנית שתאושר על ידי נציבות המים. הקידוחים יקדחו לכל עומק האקוויפר עד לשכבת הסקיה כ- 140 מ', פרפורציה תותקן בתחתית הקידוח. במידה ובמהלך הקדיחה ימצאו שכבות ביניים שלהן מוליכות הידראולית נמוכה מזו של האקוויפר, יקדחו קידוחים נוספים בסמיכות מקום, עד שכבות אלו.
 - נספחי הביצוע והנהלים המפורטים והמאושרים יוגשו כנספח לבקשה להיתר, ויהוו חלק ממנו. לא יידרש אישור חוזר של נספח ביצוע זה לנספח ביצוע שהוגש ואושר במסגרת היתר בנייה קודם, אלא אם חל בו שינוי / עדכון.
 - ג. היתרי בנייה בתחום הנחלים ורצועות המגן חייבים אישור רשות הניקוז.
 - ד. היתרי בנייה בתחום ייעוד גדות נחל - נטיעות בנחלים - שטח ציבורי פתוח ובתחום רצועת מגן לנחל- שטח ציבורי פתוח, חייבים אישור רשות הניקוז.

מאוסרת

- ה. תנאי למתן היתר בניה בשטח עתיקות יהיה אישור רשות העתיקות.
- ו. תנאי להיתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים יהיה אישור חברת החשמל.
- ז. תנאי למתן היתר בניה למבנה יהיה אישור משרד הבריאות ואישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון הביוב המוצע.
- ח. תנאי למתן היתר בניה לשימושים בעלי פוטנציאל למשיכת ציפורים הינו התייעצות עם היחידה למניעת סכנת ציפורים לתעופה.
- ט. יש לתאם, בהתאם לצורך, עם גורמי התשתית הרלוונטיים (חח"י, בזק, מקורות וכו') לפני קבלת היתר הבניה.
- י. תנאי למתן היתרי בניה להקמת מבנים בייעוד "הר אשפה לייצוב ושיקום ולפיתוח כפארק - שטח ציבורי פתוח" יהיה אישור רשות שדות התעופה.

8.4 שלבי ביצוע וזמן ביצוע

- א. התכנית תבוצע בשלבים, כפי שיקבע בתכנון המפורט.
- ב. כל שטח שיפותח נופית יהיה חייב תחילה בייצוב ושיקום הנדסי.
- ג. עם אישור תכנית זו תותר התחלת ביצוע של ייצוב ההר מבחינה הנדסית וסביבתית ופיתוח נופי, זאת בהתאם לשלבים שיקבעו.
- ד. זמן משוער למימוש מלא של התכנית כ- 20 שנים.

8.5 גמישות וסטיות מתכנית זו

סטיות הנובעות מקנה המידה של תכנית זו לא יחשבו לשינוי או חריגה מהתכנית.

9. חתימות

גורן
עמוס ברנדייס
 אדריכלות ותכנון עירוני ואזורי נעים
 23.6.09

כמוס
 מידד מדידות
 878

פארק אריאל שרון מ"מ
 Ariel Sharon Park Ltd

8.7.09 (6) 1100

משרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965	
אישור תכנית מס' 393/104/596	
הוציא לתכנון ולבניה החליטה	24.4.06
ביטלה	1.1.07
לאשר את התכנית.	16.3.09
גילה אורון	
מנהל מינהל התכנון	יו"ר הוועדה המחוזית