

5-2196

17

30447L96
3/3/97

14.12.97

מוקדמת מס' 4

מרחב תכנון מקומי חולון

מרחב תכנון מקומי בת-ים

תכנית מתאר מפורטת מס' ד/ח/237 ב', ב"י/352 א'

בהתאם לתיקון מס' 37 (לחוק התכנון ובניה)
לתכנון דרכים ומסילות ברזל - התשנ"ד 1994

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' ד/ח/237 ב'- ב"י/352 א', שינוי מס' 1 לשנת 1993 של לתכנית מתאר חולון מס' ח/1 על שינוייה. שינוי לתכנית ח/121, ח/123, ח/287, ח/394, שינוי לתכנית מתאר בי/2 א', מתאר בי/240, 52 א', תרש"צ 3/39/6 תרש"צ 3/39/9

1. שם התכנית:

תכנית זו תחול על השטחים המותחמים בקו כחול רצוף המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל חלקות וחלקי חלקות, כמפורט להלן:

2. תחולת התכנית:

<u>גושים</u>	<u>חלקות</u>	<u>חלקי חלקות</u>
6994	24-26	31, 27, 20-23
6997	74-76, 86-94, 151, 246	135, 95, 68-71, 219, 192, 186, 155, 285, 250, 225
7427 (7048)	גוש בהסדר	(77), (76)
7058		134
7131	6, 62, 137	202, 186, 2
7132		149, 100, 81, 173
7133		56, 46, 42, 36, 71
7156		128, 119, 60
7160	39, 65-61, 67-69	87, 80, 79, 76, 66, 89
		205, 203, 78, 77, 75, 74, 213, 211, 209, 207
7162	251, 274	255, 252, 221, 269, 263, 259

3. מסמכי התכנית: להלן מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
- א. הוראות התכנית (תקנון וכו' 7 דפי הוראה בכתב).
 ב. התשריט
 ג. נספח מס' 1 - נספח תנועה
 ד. נספח מס' 2 - מיגון אקוסטי עקרוני
 ה. תסקיר השפעה על הסביבה
4. תשריט התכנית: התשריט, המהווה רצף גיאוגרפי מצפון לדרום לאורך הכביש המהיר לאשדוד - קטע חולון וקטע בת-ים והמהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית הזו בכל העניינים הכלולים בתקנון ובתשריט.
5. גבולות התכנית: במערב - כמפורט בתשריט. בצפון - רחוב אצ"ל ורח' מחרוזת. בדרום - שד' יוספטל ובת-ים ורח' הופיין בחולון. במזרח - כמפורט בתשריט. הכל כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט.
6. בעלי הקרקע: שונים.
7. היוזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון. הועדה המקומית לתכנון ובניה - בת-ים.
8. המתכנן: חברת נתיבי אילון בע"מ. באמצעות ב. איזנברג ב. שרמן אדריכלות בע"מ.
9. המגיש: משרד התחבורה.
10. שטח התכנית: כ- 188 דונם.
11. מטרת התכנית: מטרת התכנית היא ליעד שטחים לדרכים לתנועה מהירה, אמצעי הסעה המונית/רכבת בהמשך פרוזדור תחבורתי לאשדוד ולראשל"צ בתחום השיפוט של הערים חולון ובת-ים מרח' אצ"ל ורח' המחרוזת ועד שד' יוספטל ובת-ים ורח' הופיין בחולון.
- ב. להסדיר את השטחים הגובלים בו ולשנות אגב כך חלק מייעודי הקרקע (כאזור זה) בתכנית מתאר חולון מס' ח/ 1 משנת 1958, על שינוייה ובתכנית מתאר מקומית בת-ים מס' 2 א' משנת 1973 על שינוייה. ("להלן התכניות הראשיות").
- ג. קביעת הוראות למיגון אקוסטי על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה מאוגוסט 95 והשלמותיו.
12. שינוי התכנית: התכנית הראשית תשונה ע"י תכנית זו כדלקמן:
- קביעת זכות זרך של הכביש המהיר על מחלפיו, כולל הרחבת הכביש קיים וקביעת שטחים לעיצוב נוף בין שולי הכביש וקו זכות הדרך שלו.
- ביטול דרכים קיימות או מאושרות, התווית דרכים חדשות וקביעת קווי בנין.

13. שלבי הביצוע: א. החלופה שנבחרה כמועדפת היא החלופה המשוקעת כמופיע בתסקיר השפעה על הסביבה.

ב. שלבי הביצוע יהיו כדלקמן:

1. הסטת תנועה: בשלב הראשון יורחב אחד המסלולים לצורך יצירת מסלול בעל 4 נתיבי נסיעה (2 לכל כיוון). בשלב השני תוסט התנועה אל המסלול החדש והעבודה תושלם לגבי המסלול הראשון.

2. הקמת המחלף בדב-הוז: בחלופה המשוקעת יהיה צורך לטלול מעקף זמני סביב המחלף העתידי.

14. תנאים לסלילת הרכבת:

א. הרצועה המרכזית מיועדת לרכבת בעתיד.

ב. כצוע תוואי הרכבת כעתידי בתכנית מותנה באשור תכנית מתאר נפרדת אשר תתייחס להיבטים הסביבתיים במסגרת תסקיר ההשפעה על הסביבה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ג. רוחב הרצועה המיועדת כעתידי 15-18 מ'. אך בגלל אילוצים ניתן יהיה להקטין את הרוחב עד למינימום 14 מ' ובאורך מוגבל אשר יסומן בתשריט אשר לא יעלה על 1 קמ'.

ד. הרוחב המיועד לתחנות לא יקטן מ- 20 מ'. במקרה של אלוצים קיימים ניתן יהיה להקטין עד 18 מ'.

ה. איפיון מעבר הרכבות בציר הכביש יהווה חלק מתסקיר השפעה על הסביבה שיוכן לתכנית המסילה.

15. הוראות למיגון אקוסטי:

א. בתחום השטח הריועד לדרך ו/או שטח לעיצוב נוף, יבוצע מיגון אקוסטי בהתאם לנספח מיגון אקוסטי - מס' 2 המצורף לתכנית זו ובהתאם להוראות התכנית. התכנון המפורט של המיגון האקוסטי יערך בשלב נספחי הביצוע (ראה סעיף 15, ה' שלהלן).

בשלב התכנון המפורט יתכנו שנויים בגובה הקירות ובמפלס הדרך. שינויים שאינם מהותיים ואשר יאושרו במסגרת נספחי הביצוע לא יהיו סטיה מהתכנית.

ב. המיגון האקוסטי נל פי האמור לעיל, יבוצע כולו בשלב אחד כולל שיקוע הכביש.

ג. - הקירות האקוסטיים יבנו ככל האפשר בצמוד לשולי הדרך.
- גובה המתסומים האקוסטיים המדויק בנספחים מתייחס לגובהם ממפלס הדרך המתוכננת.
- המתסומים האקוסטיים יבנו מחומרים בעלי כושר בדוד אקוסטי שלא יפחת מ- 20 dB.
- האמצעים להפחתת הרעש יכללו גם ציפוי המסעה באספלט שקט.

ד. בשלב התכנון המפורט יתוכנן המיגון האקוסטי כך שמפלס הרעש באזורים הרגישים יהיה בהתאם לקריטריונים שעל פיהם נערך התסקיר.

ה. מבנים שבהם לא יופחת הרעש לקריטריון המומלץ יבוצע טיפול דירתי, בכפוף לאמור בסעיף ז' בהמשך.

ו. נספח ביצוע אקוסטי: לפני בצוע התכנית יוגש למשרד לאיכות הסביבה, למתכנן הועדה המחוזית לתכנון ובניה ולועדות המקומיות חולון ובת-ים נספח ביצוע אקוסטי אשר יכלול:

1. תשריט מדויק (ע"ג רקע של מדידה טופוגרפית מעודכנת בקנ"ח 1:1250) של הכביש, והמחלף והמחסומים האקוסטיים ומיקומם.
כתשריט יסומנו הבנינים הגובלים בדרך וגבהם.

2. חתכיט בקנ"ח 1:200 שיכללו את גבהי המחסומים בהתייחס לכל בית המייצג קבוצת מבנים בתנאים זהים.

ז. מיגון דירתי: במסגרת הגשת נספחי הביצוע יצוינו בניני הציבור הרגילים לרעש בתי המגורים אשר לגביהם יהיה ברור כי יש צורך בפתרון של מיגון דירתי, וזאת לאחר שינקטו כל אמצעי המיגון כתחום הדרך לרכות ציפוי באספלט שקט. כן יפורט אופן הביצוע של הנ"ל כחלק מעבודות ביצוע הדרך.

ח. לאחר פתיחת הכביש לתנועה במתכונתו הסופית, תבוצענה מדידות רעש במבנים בהם יאותרו חששות לחריגה ממפלסי הרעש המומלצים במסגרת תסקיר השפעה על הסביבה.

תכנית מדידות הרעש תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה טרם ביצועה.

ט. באותן דירות בהן יתברר על פי מדידות ועל פי חישובים מעודכנים לשנת היעד כי מפלס הרעש החוזי בשלב הסופי יעבור את הקריטריון, יבוצע מיגון דירתי.

דו"ח המדידות וההמלצות לגבי ביצוע הטיפול האקוסטי הדירתי, כולל פרטי הדירות והמיגון יועבר למשרד לאיכות הסביבה וכן למהנדסי הערים חולון ובת-ים, לא יאוחר משישה חודשים לאחר פתיחת הכביש לתנועה.
הדו"ח יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

י. המיגון הדירתי כאמור לעיל יבוצע תוך שנה מיום פתיחת הכביש לתנועה.

יא. נספחי הביצוע כאמור לעיל, יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומתכנן הועדה המחוזית לתכנון ובניה. לא יבוצעו כל עבודות עפר וסלילה טרם אשור נספחי הביצוע ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומתכנן הועדה המחוזית לתכנון ובניה.

יב. פתיחת הכביש והמחלפים לתנועה מוטורית תותנה בהשלמת המגון האקוסטי.

16. נספח ביצוע נופי: א. במסגרת נספחי הביצוע אשר יוגשו לרשויות המקומיות, למשרד לאיכות הסביבה ולמתכנן הועדה המחוזית לתכנון ובניה יכלול נספח נופי בו יסומנו שטחי הנטיעות הכלולים בתחום הדרך לרכות סוגי העצים והנטיעות.
ככל הניתן ישולבו במסגרת הקמת קירות התמך וקירות המיגון האקוסטי קטעי גינות.

ב. השטחים העודפים המוגדרים כ"דרך ו/או שטח לעצוב נוף בשולי הדרך המהירה (הכלול בדרך)" יצורפו לרצועות השצ"פ הכלולות בתכנית במסגרת הגשת מסמכי הביצוע.

17. עבודות עפר במשך בצוע הכבישים:

א. פירוט המלצות ונוהלים לביצוע עבודות עפר ולהפחתת הסיכוי לפליטת אבק יוגש כחלק ממסמכי הביצוע בנספח הביצוע.

ב. האמצעים למניעת מטרדי אבק יכללו במידת הצורך את הפעולות הבאות:

- הרטבת דרכי העפר על ידי הקבלן בעת ביצוע העבודות.
- פינוי עוזפי העפר בתאום עם מהנדס הרשות המקומית.

ג. פרטי המחסומים ועיצובם, טיפול נופי ופרטים לגבי חומרי בניה ושלוך צמחיה, בהתאם לצורך.

18. רישום שטחים ציבוריים:

הזרכים כולל השטחים לעיצוב נוף בשולי הדרך המהירה (הכלולים בדרך) הכל כמפורט בתשריט מיועדים להפקעה ויירשמו ע"ש עיריית חולון ובת-ים כחוק.

19. גישת כלי רכב:

לא תותר גישת כלי רכב והולכי רגל מהכביש המהיר ו/או מרמפות המחלפים אל המגרשים הגובלים בו.

20. הריסת מבנים:

כל מבנה הנמצא בשטח התכנית ואשר שימושו חורג מתכליות ותכנית ייהרס והקרקע תוכשר למטרה הנזכרת בתכנית זו (הכל כמסומן בתשריט).

21. תאום עם חב' נתיבי אילון:

כל בניה הגובלת עם תחום הדרך המהירה תתואם עם חברת נתיבי אילון בעיקר בנושא עבודות עפר, ביסוס, קירות תומכים, צורת הגדרות וגובהן.

22. מגבלות והתניות על הסביבה:

כל בניה ו/או פיתוח חדשים, אשר ידרשו בסמיכות לפרויקט בעתיד, יהוייבו בהתייחסות ונקיטת אמצעים מתאימים למניעת מטרדים סביבתיים.

23. קווי בנין:

קוי הבנין לחית נתיבי אילון יהיו אותם קוי בנין שנקבעו בתכניות השונות התקפות לאורך נתיבי אילון.

24. שטח לעצוב נוף
בשולי הזוין
הכלול בזוין:

שטח הכלול בתחום רשות הדרך אשר בו יבוצעו עבודות שהן חלק בלוני נפרד מהעבודות ההנדסיות של הכביש כגון: עבודות ניקוז, תעול, מדרונות, סוללות עפר, קירות תומכים, קירות וגדרות כטיחות, עבודות תאורה, פרוודורים לצנורות וכבלים, גינון וסוללות וקירות למיגון בפני רעש.

25. עתיקות:

"לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת הדרך ללא תאום ואישור רשות העתיקות. כמידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על החלקות/חלקי חלקות נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות"

26. ניקוז:

הניקוז יעשה בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית, חולון ובתי-ים.

27. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית, אלא אם כן נרשם אחרת בתכנית זו.

28. זמן ביצוע:

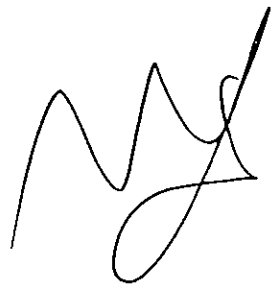
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
 בת-ים

שם התכנית: גניו. 2611. תלמיט. אס'!
 3 (מ/ג, ק"ל 352/1

הומלצה נישונה מס. 591 ביום 18.11.96
 לדין בוועדה מחוזית ל...
 יו"ר
 מזכ"ב

חתימות:

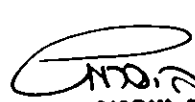


היזם:



מגיש התכנית:

17.8.97


 ב. איזנברג
 ב. שרמן
 אדריכלות בע"מ

אלי ארזיקין
 ראש אגף פינויים
 חב' נתיבי אילון בע"מ

המתכנן:

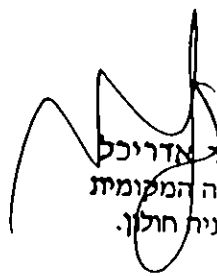
2.11.97

משרד הפנים מחוז תל-אביב
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965

אישור תכנית מס. 3/ח/237-
 1/352/1

תכנית מאושרת מכח
 סעיף 108(ג) לחוק

שואב לסקר
 יו"ר תוכנית הפניות
 פננת מינהל התכנון
 23.12.97


 מיכאל גופר אדריכל
 מהנדס הוועדה המקומית
 לתכנון ולבניה חולון.