

11.1.06  
מוקדמת מס'.....

5006660

מחוז: תל אביב

מרחב תכנון מקומי: תל אביב - יפו

תכנית מס' תדמ"ת 2005

"בית הביל"ויים"

שינוי לתכנית מתאר מס' 1940

שינוי לתכנית מתאר מס' 2284

חתימות:

<p><b>שי ברס</b> ראש מינהל תכנון חבי נתיבי איילון בע"מ</p>	<p><b>יוזם התכנית</b> <b>שי ברס</b> ראש מינהל תכנון חבי נתיבי איילון בע"מ</p>
	<p><b>עורך התכנית</b> פרחי - צפירי אדריכלים בע"מ ח.פ. 510702925 בן גוריון 16 תל אביב טל: 03-6142142 פקס: 03-6142141</p>
<p><b>הועדה המחוזית</b> משרד הפנים חוק התכנון ובינוי תשס"ז 1965 אישור תכנית 1005 הועדה המחוזית 19.1.06 ביו"ר 11.1.06 מנהל מינהל תכנון</p>	<p><b>הועדה המקומית</b></p>

משרד הפנים  
ממונה על מחוז ת"א  
יו"ר ועדה מקומית ת"א

1006-01-11

**נתקב**

תיק מס'

עורך התכנית:

פראי - צפירי אדריכלים בע"מ  
רח' אדם הכהן 16 תל אביב - יפו  
טל. 03 5239997 פקס. 03 5230425

**מאשרת**

9/4/06

ע, כ

# 1. זיהוי ופרטים

## 1.1 שם התכנית:

1.1.1 תכנית זו תקרא תכנית מס' תדמ"ת 2005 "בית הבילויים" המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 1940 ולתכנית מתאר מס' 2284.

## 1.2 מסמכי התכנית ומעמדם:

- 1.2.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 1.2.2 תקנון ובו 11 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית"
- 1.2.3 תשריט מחייב ובו:
  - 1.2.3.1 סביבה בקני"מ 1:10,000
  - 1.2.3.2 ייעודי קרקע - מצב קיים בקני"מ 1:1,250
  - 1.2.3.3 ייעודי קרקע - מצב מוצע בקני"מ 1:1,250
- 1.2.4 נספח תנועה מנחה ובו:
  - 1.2.4.1 תשריט תנועה בקני"מ 1:1250
  - 1.2.4.2 חתכים עקרוניים
  - 1.2.4.3 חתך אורך - מפלסי הדרך המצוינים בחתך יהיו מחייבים. שינוי לא מהותי במפלסי הדרך יותר במסגרת אישור נספח הביצוע המשולב בקני"מ 1:1000/100
- 1.2.5 נספח פתוח נופי מנחה ובו:
  - 1.2.5.1 תשריט פיתוח בקני"מ 1:1250
  - 1.2.5.2 חתכים אופייניים בקני"מ 1:200
- נספח זה יהיה מחייב לעניין קווי בנין כמפורט בסעיף 3.3.1 להלן.
- 1.2.6 נספח ניקוז מנחה בקני"מ 1:1250
- 1.2.7 נספח מגון אקוסטי מנחה
- כל מסמך ממסמכי התכנית הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
- 1.2.8 חוות דעת סביבתית, השלמה לחוות הדעת וחוות הדעת של המשרד לאיכות הסביבה מיום 19-02-2004, שאינן מהוות חלק ממסמכי התכנית אלא מסמכי רקע בלבד, אשר יהיה נתונים לעיון הציבור במסגרת הפקדת התכנית.
- 1.2.9 נספח נלווה לתכנית - תיק תיעוד ראשוני

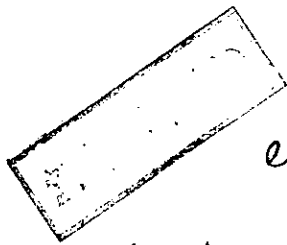
## 1.3 תחולת התכנית:

- 1.3.1 מחוז - תל אביב
- 1.3.2 נפה - תל אביב
- 1.3.3 עיר - תל אביב - יפו
- 1.3.4 תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה שב"תשריט"
- 1.3.5 תחום התכנית כולל את הגושים והחלקות הבאים:

חלקי חלקות	חלקות בשלמות	נוש
40, 38, 1		6994
18, 17, 16, 15, 8		7057
10, 11, 15, 21, 33, 35, 37	26, 12, 9	6993
2, 4, 67, 68		7056
12, 5, 4, 2, 1		7064

## 1.3.6 גבולות התכנית:

תכנית מס' תדמ"ת 2005	מספרט: פרחי - צפריך / 5694k049
דף מס' 2 מתוך 13 דפים	מהדורה: 49 - מיום: 22/03/2006



16.1.06

בי"ח ולפטון, מגרשי הפועל ותחמ"ש חברת החשמל.  
(כולל המבנה בגוש 6993 בחלקות 9 ו-10 הידוע כ"בית הביליוויים")

1.3.6 גבולות התכנית :

- 1.3.6.1 מצפון - שכונת נווה עופר
- 1.3.6.2 ממערב - נתיבי איילון
- 1.3.6.3 ממזרח - נתיבי איילון
- 1.3.6.4 מדרום - מדרום

**1.4 שטח התכנית:**

1.4.1 כ - 72.5 דונם.

**1.5 בעל הקרקע:**

1.5.1 מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

**1.6 עורך התכנית:**

1.6.1 פרחי- צפריר אדריכלים בע"מ

רחוב אדם הכהן 16 תל-אביב 64585

טל: 5239997-03 פקס: 5230425-03

**1.7 יוזם התכנית:**

1.7.1 חברת נתיבי איילון בע"מ.

**1.8 מגיש התכנית:**

1.8.1 חברת נתיבי איילון בע"מ.

**2. מטרת התכנית**

- 2.1 לקבוע שטח לדרך לצורך סלילת כביש מהיר, קטע איילון דרום, באזור בית הביליוויים.
- 2.2 לקבוע שטח לרצועת מסילת הרכבת, על פי תדמ"ת 2001, לרבות הוראות משלימות בדבר העקרונות והאמצעים למיגון אקוסטי, בקטע רצועת המסילה שבתחום תכנית זו.
- 2.3 ביטול ההוראה להריסה של בית הביליוויים ע"פ הסימון הקיים בתכנית הקודמת מס' 1940 (למעט חלקי מבנה מאוחרים, המיועדים להריסה) וקביעת "בית הביליוויים" לשימור ושחזור, הכל על פי הוראות תכנית זו.
- 2.4 שינוי ייעוד משטח לעיצוב נוף בשולי דרך מהירה (הכלול בדרך) לדרך מוצעת ולש.צ.פ מעל דרך מוצעת מקורה. שינוי ייעוד מדרך מאושרת לש.צ.פ.
- 2.5 שינוי בהתוויית מסלולי הנסיעה של דרך איילון דרום:
  - 2.5.1 המסלול לכוון צפון יוסט דרומה.
  - 2.5.2 המסלול לכוון דרום יוסט צפונה.
- 2.6 שיקוע תוואי המסלול לכוון דרום אל מתחת לפני הקרקע וקרואי חלק מהמסלול.
- 2.7 יצירת רצף קרקעי בין השטח הציבורי הפתוח מדרום לשכונת נווה עופר ובין בית הביליוויים, כולל גינון במפלס פני הקרקע מעל תוואי המסלול לכיוון דרום.
- 2.8 הסטת תוואי רצועת רכבת/שטח למסילת ברזל לכיוון דרום, בתחום שבין שני המסלולים בדרך איילון דרום, ביחס לתוואי שנקבע בתכנית ת"א/1940.
- 2.9 הנחיות לטיפול נופי ואקוסטי: בכל הקשור להוראות הסביבתיות - בהיבט האקוסטי, יגברו הוראות תכנית זו על הוראות תדמ"ת 2001.
- 2.10 הארכת והרחבת גשר תל-גיבורים הקיים.

מספרנו: פרחי - צפריר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 3 מתוך 13 דפים

### 3. הוראות התכנית

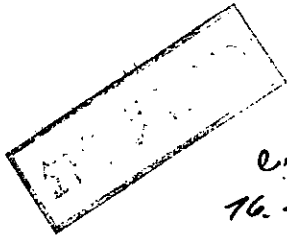
#### 3.1. השימושים המותרים:

##### 3.1.1. שטח ציבורי פתוח:

- 3.1.1.1. בתחום השטח הציבורי הפתוח המוצע ממוקם בית הבילויים הקיים. הריסתו תבוטל.
- 3.1.1.2. השטח הסובב את בית הבילויים יפותח כגן נושאי תוך השלמה למאפיינים ההיסטוריים של מבנה בית הבילויים (בוסתן, בריכת אגירה, פרדס עצי הדר וכד').
- 3.1.1.3. בנוסף לאמור בסעיף 3.1.1.2 שלעיל יותרו השימושים הבאים:
  - גנים ציבוריים, ככרות, שדרות, מגרשי שעשועים.
  - מקומות חניה לבאי בית הבילויים, בהתאם לשימוש שייקבע למבנה וכפי שיאושר ע"י מהנדס העיר בתאום עם המועצה לשימור אתרים.
  - מתקני תיעול וניקוז, מתקני תשתיות ותקשורת ובלבד שכל מתקני התשתית יוסדרו מתחת לפני הקרקע. בכל מקרה, לא יותרו מתקני תשתיות גלויים, למעט נקודות כניסה ויציאה, פירי אוורור ואלמנטים נוספים מינימאליים הדרושים לתפעול ולבטיחות המערכת.
  - שבילים להולכי רגל שיתאפשר בהם מעבר לרכבי חירום ועל פי העקרונות המסומנים בנספח הנופי.
- 3.1.1.4. באזור זה תותר הקמת מתקני משחק ומנוחה לכלל הצבור. ניתן יהיה לקרות את המתקנים הציבוריים בחומרים קלים, על מנת לאפשר שימוש בהם תחת צל.
- 3.1.1.5. השצ"פ משני צידי הכביש, בקטע בין גשר הגיבורים ובין תחילת המנהור המחייב, יפותח כהמשכו של השצ"פ הקיים והשצ"פ מעל הדרך המקורה, על פי השימושים המותרים בהם, וככל הניתן באותו המפלס.
- 3.1.1.6. פיתוח השצ"פ יהיה על פי ההוראות בסעיף 4.1 להלן.

##### 3.1.2. שטח ציבורי פתוח מעל דרך מקורה (מקטע מחייב ומקטע אופציונאלי):

- 3.1.2.1. בקטע הקירוי המסומן בתשריט יותרו כל השימושים בשטח ציבורי פתוח המפורטים בסעיף 3.1.1 לעיל.
- 3.1.2.2. באזור זה יותרו כל השימושים המותרים בשטח לדרך כמפורט להלן ובלבד שתהיה משוקעת ומקורה, ושהמפלס העליון של פני התקרה יפותח כשטח ציבורי פתוח.
- 3.1.2.3. מעל הדרך המקורה עומק שכבת האדמה יאפשר נטיעות וצמחיה מחד ויבטיח את רציפות השטח הציבורי הפתוח כפארק מאידך ובכל מקרה לא יעלה על 50 ס"מ.
- 3.1.2.4. בשולי הדרך המשוקעת ניתן יהיה להקים מבנים תת קרקעיים הנדרשים לצורך מתקנים לתפעול בקרה ותחזוקה של הדרך בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר. הנגישות לרכב ולהולכי-רגל למתקני התפעול הבקרה והתחזוקה לא תהיה מהדרך המהירה.
- 3.1.2.5. ביצוע הכביש המקורה ופיתוח השצ"פ מעליו, יהיה לפי המסומן בתשריט ייעודי קרקע - מצב מוצע. אורכו של הקטע המקורה המחייב לביצוע לא יפחת מ- 225 מ'.
- 3.1.2.6. פיתוח שטח זה יהיה בהתאם להוראות המפורטות בסעיף 4.1 להלן ובהתאם לעקרונות המוצגים בנספח הפיתוח המצורף לתכנית זו.
- 3.1.2.7. ניתן לקרות את הדרך המוגדרת כ"שצ"פ מעל דרך תת קרקעית מוצעת" בקטע המסומן בתשריט כ"קטע אופציונאלי לקרוי", או את חלקו, מכוח תכנית זו, ללא צורך בתכנית מפורטת נוספת.



16.1.06

מספרנו: פרחי - צפיר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 4 מתוך 13 דפים

### 3.1.3 מבנה בית הבילויים :

16.1.06

3.1.3.1 מבנה "בית הבילויים" מיועד לשימור ולשחזור. השימושים בו יהיו לייצור ציבורי כהגדרתם בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ויוגדרו ע"י הועדה המקומית ת"א במסגרת היתר הבניה שיאושר לצורך שימור ושחזור המבנה.

3.1.3.2 המבנה המסומן לא ייהרס למעט חלקי המבנה המאוחרים המיועדים להריסה מיידית כמסומן בתשריט המצב המוצע, ובהתאם לתיק התיעוד. לא יבוצעו כל עבודות הריסה במבנה בית הבילויים, ללא אישור ותאום עם רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים.

3.1.3.3 כל פעולות השיקום והשימור יעשו בהסתמך על תיק התיעוד הפיסי המלא שיוכן לאתר וכמתחייב מחוק רשות העתיקות. השימור והשחזור במבנה יהיה באחריות עיריית ת"א-יפו. עבודות השימור והשיקום של המבנה יבוצעו ע"י רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים או משמר מומלץ מטעמם.

3.1.3.4 לאחר פינוי המבנה ולפני תחילת ביצוע העבודות על פי תכנית זו, תינתן ארכה של 45 יום לרשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים לצורך השלמת הסקר הפיסי שיעשה על ידם או על ידי משמר מומלץ מטעמם. סקר פיסי מפורט זה שייכלל בתוך התיעוד, יכלול ההמלצות לשימור, שיקום וייצוב המבנה, לרבות בתקופת העבודות לפי תכנית זו. במידה ועם השלמת הסקר הפיזי יהיו לזם התכנית השגות לעניין מסקנות הסקר, ימונה בהסכמת הצדדים (זם התכנית, רשות העתיקות, והמועצה לשימור אתרים) בורר מומחה מתכנן שלד המבנה (קונסטרוקטור) אשר יקבע את האמצעים הנדרשים להבטחת המבנה במהלך ביצוע העבודות. במקרה של אי הסכמה על מינוי בורר, ייקבע הבורר המומחה על ידי מהנדס עיריית ת"א-יפו.

3.1.3.5 יוזם התכנית ידאג להבטיח הגנה וחיזוק הקונסטרוקציה למבנה בית הבילויים, בהתאם להנחיות הסקר הפיסי (ראה סעיף 3.1.3.4), והבורר המומחה במידה וימונה - בטרם יבוצעו העבודות ע"פ תכנית זו ובמהלך העבודות.

3.1.3.6 היתר בניה לשימור המבנה יינתן רק לאחר השלמת תיק התיעוד המלא ובהתאם להמלצות העולות מתיק התיעוד. תיק התיעוד המלא יוכן ע"י רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים או ע"י משמר מומלץ מטעמם.

3.1.3.7 במהלך העבודות לסלילת הדרך בסמוך למבנה יבוצע פיקוח באמצעות נציג רשות העתיקות, נציג המועצה לשימור אתרים או גורם אחד המאושר על ידם.

3.1.3.8 באם יבוצע קירווי הדרך בקטע האופציונאלי כמסומן בתשריט - עד גשר תל גיבורים, תותר בשטח שיפוח תוספת שטחי בניה לשימושים המותרים בסעיף 3.1.3.1 שלעיל, כפי שיקבע על ידי עיריית ת"א בתאום עם המועצה לשימור אתרים ורשות העתיקות בזיקה לבית הבילויים. היקף התוספת לא יעלה על 200 מ"ר (שטחים כוללים / עיקרי + שרות). השימושים שיקבעו לא יהוו מטרד לדיירי השכונה הגובלת.

### 3.1.4 רצועת רכבת - שטח למסילת ברזל:

3.1.4.1 בשטח המיועד לרצועת הרכבת יחולו הוראות תדמ"ת 2001 כפי שתופקד, למעט ההוראות בדבר העקרונות למיגון האקוסטי והאמצעים למיגון אקוסטי. הוראות אלה, החלות בשטח תכנית זו, יהיו כפי שיאושרו בתכנית הנדונה ועל פי המפורט בסעיף 4.2 בהוראות תכנית זו.

3.1.4.2 הקירות האקוסטיים המתוכננים בגבולות רצועת הרכבת הכלולים בתכנית זו יבוצעו ע"י זם התכנית.

מספרנו: פרחי - צפיר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 5 מתוך 13 דפים

### 3.1.5 שטח לדרך:

- 3.1.5.1 בתחום השטח לדרך ניתן יהיה לסלול ולהקים נתיבי נסיעה, שוליים, שולי דרך לעיצוב נופי, מתקני דרך והקמת מבני דרך על-פי כל דין.
- 3.1.5.2 בתחום השטח המסומן לדרך ניתן יהיה להקים מבנים תת-קרקעיים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים תקשורת, תיעול וכד'.
- 3.1.5.3 בתחום הקו הכחול של התכנית ניתן יהיה להקים גשר להולכי רגל ולאופניים בין השצ"פ בגדה הצפונית של הדרך ובין הגדה הדרומית שלה. אין בהוראה זו חיוב לביצוע הגשר על ידי יוזם תכנית זו.
- 3.1.5.4 כל השטחים המיועדים לדרכים יופקעו ויירשמו ע"י הועדה המקומית.
- 3.1.5.5 כל השטחים המיועדים למסילת ברזל יופקעו ויירשמו מכוח הוראות תדמ"ת 2001.

### 3.1.6 גשר הגיבורים

- 3.1.6.1 בתחום השטח המסומן בתשריט ייעודי הקרקע ובנספח התנועה ניתן יהיה להאריך את גשר תל-גיבורים הקיים כמסומן בתשריט.
- 3.1.6.2 הגשר הקיים יורחב משני עבריו - לצורך הרחבת המדרכה להולכי רגל - עד 3 מטרים לכל כיוון. זאת לשם יצירת מדרכות ברוחב כולל של 5-5.5 מטרים בכל צד של הגשר. מדרכות אלו תוכשרנה להולכי רגל, בתאום עם עיריית תל-אביב בהקשר לתכנון הציר הירוק המטרופוליני וזאת לצורך יצירת רצף לתנועת הולכי רגל. ביצוע הרחבת מדרכות הגשר יהיה באחריות חברת נתיבי איילון כחלק אינטגרלי מעבודות הדרך. הרחבת המדרכות תושלם תוך 6 חודשים מיום פתיחת הדרך לתנועה.
- 3.1.6.3 חזיתות הגשר לאחר הארכתו והרחבתו יעוצבו תוך שימוש בחומרים קלים בעלי מראה קליל ככל שניתן, לרבות מעקות שקופים. חזית הגשר הקיים תשונה בהתאם. אישור לעיצוב זה יינתן ע"י מה"ע ת"א במסגרת מתן היתר/הרשאה להקמתו.

### 3.1.7 גשר להולכי רגל ולרוכבי אופניים

- 3.1.7.1 בתחום הקו הכחול של התכנית ניתן יהיה להקים גשר להולכי רגל ולאופניים בין השצ"פ בגדה הצפונית של הדרך ובין הגדה הדרומית שלה. אין בהוראה זו חיוב לביצוע הגשר על ידי יוזם תכנית זו.

### 3.1.8 שטח לעיצוב נופי בשולי דרך מהירה:

- 3.1.8.1 הוראות בשטח זה יהיו על פי האמור בסעיף 3.1.1.
- 3.1.8.2 תמיכת המדרונות בשולי המסלולים תעשה תוך יצירת טרסות, ככל הניתן, ועל ידי קירות בטון. בעיצוב שיהווה המשך למחלף ולפסון. הטרסות תהיינה מגוננות בצמחיה בגבהים שונים ובמטפסים שיטפסו על הקירות ויטשטשו אותם.
- 3.1.8.3 פיתוח השטח יהיה באחריות חברת נתיבי איילון.

מספרנו: פרחי - צפיר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 6 מתוך 13 דפים

**מאשרת**

כ/שע  
9/4/06

- 3.2.1 קודם לבצוע הדרכים והשצ"פ יבוצע תהליך תאום הנדסי על פי הנוהל המקובל בעיריית תל אביב-יפו.
- 3.2.2 שינוי בתוואי קווי חשמל תת-קרקעיים המסומנים בתשריט על פי דרישת הרשויות המוסמכות לא יהוו שינוי לתכנית זו.
- 3.2.3 כל המטלות התשתיות הנדרשות להקמת המסילה והדרך הן מצרפיות והאחריות לביצוען מוטלת על חברת נתיבי איילון ורכבת ישראל כאחת וכל מחלוקת ביניהן לגבי זהות מבצע התשתיות כאמור תוכרע ע"י מנכ"ל משרד התחבורה.

**3.3 קווי בנין**

- 3.3.1 המבנים והחניות הנכללים בשטחים המיועדים לשצ"פ ולשצ"פ מעל דרך מקורה ימוקמו על פי המסומן בתשריט הנספח הנופי.
- 3.3.2 גבול התכנית הצפוני והדרומי יהוו את קווי הבניין המיינמאליים לבניה על פי תכניות שקיבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו.
- 3.3.3 תכנית זו אינה משנה את קווי הבניין שנקבעו בתכניות שקיבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו, ואין בה בכדי לקבוע קווי בנין לתכניות עתידיות.

## 4. הוראות בדבר איכות הסביבה

### 4.1. שיקום נופי ועבודות עפר

- 4.1.1. האחריות לתכנון ולביצוע הפיתוח הנופי בשטחים שיעודם שצ"פ, שצ"פ מעל דרך מקורה ובשטח לעיצוב נופי בשולי דרך מהירה תהיה על עיריית תל אביב - יפו.
- 4.1.2. עקרונות העיצוב הנופי יהיו על פי האמור בסעיף 3.1.1 לעיל.
- 4.1.3. התוכנית לשיקום נופי לשטח שבאחריות עיריית תל-אביב, כאמור לעיל, תוכן בהתאם לנספח הפיתוח הנופי המנחה. התכנית לפיתוח ולשיקום נופי תאושר על ידי מהנדס עיריית תל-אביב.
- 4.1.4. מועד סיום ביצוע העבודות הפיתוח ושיקום נופי כולל כמתואר בסעיף 4.1.1 אשר באחריות עיריית תל אביב – יפו יהיה לא יאוחר משישה חודשים לאחר פתיחת הכביש לתנועה.
- 4.1.5. עיצוב הקירות האקוסטיים, לרבות עיצובם האדריכלי ושילוב אלמנטים שקופים יקבע לאחר התייעצות עם מהנדס העיר תל-אביב יפו, בהתחשב בסמיכות לשטחים פתוחים ולבנייני מגורים.

### 4.2. הוראות למניעת מפגעי רעש

#### 4.2.1. עקרונות המיגון האקוסטי

- 4.2.1.1. מערך המיגון האקוסטי יהיה בהתאם לתשריט המיגון העקרוני המצורף כתשריט מנחה לתכנית זו. גבהי המיגון האקוסטי לא יפחתו מן הגבהים המפורטים בתשריט זה. במסגרת התכנון המפורט ניתן יהיה להגביהם בכ-1 מטר מעל הגבהים הנ"ל ללא שהדבר ייחשב כסטייה ממערך המיגון האקוסטי העקרוני.
- 4.2.1.2. מפלסי הרעש הנובעים מהדרך, בתחזית לשנת 2020, לא יעלו על הערכים הבאים:
- 67 dBA ביחידות Leq, באזורי מגורים הגובלים בתוכנית, במרחק 1 מ' מחזית המבנה.
  - 62 dBA ביחידות Leq, באזור בית הספר וגן הילדים הגובלים בתכנית, במרחק 1 מ' מחזית המבנה.
  - באזורי מגורים בהם הרעש הקיים ערב אישור התכנית עולה על 67 dBA לא תותר בו החמרה כלשהי.
- 4.2.1.3. מפלס הרעש מהרכבת לא יעלה על 65dBa בשעות היום ועל 55 dBA בשעות הלילה באזור מגורים, ועל 60 dBA בשעות היום ועל 50 dBA בשעות הלילה באזור בו מצויים מבני ציבור רגישים לרעש (ובתנאי כי במבנים אלו מתקיימת פעילות רגישה לרעש בשעות אלו).
- 4.2.1.4. מפלסי הרעש המצטברים מהכביש ומהרכבת יהיו כדלקמן: במידה ורעש הכביש הינו 70 dBA או גבוה ממנו תותר חריגה ובתנאי שהרעש המצטבר אינו עולה על רעש הכביש ביותר מ-1 dBA. במידה ורעש הכביש נמוך מ-70 dBA, מפלס הרעש מהרכבת יהיה בהתאם ל"טיוטת התקנות לרעש מרכבות", זאת בתנאי שהרעש המצבר אינו עולה על 70 dBA. בכל מקרה רעש הכבישים לא יעלה על הערכים המפורטים בסעיף 4.2.1.2 לעיל. מועד ביצוע מיגון אקוסטי בנייני במבני ציבור יהיה מיידית עם תחילת העבודות כאמור בסעיף 4.4.3 להלן.
- לגבי מבנה בית הספר שז"ר (נקודות ייחוס R1, R2 ו-R3 בנספח המיגון האקוסטי) וגן הילדים (R8) – פרטי המיגון הדירתי, במידה ויידרשו, ייקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה במסגרת אישור נספח הביצוע.
- 4.2.1.5. במידה ולא ניתן יהיה להשיג קריטריונים אלו יושלם הטיפול בכל מקרה ע"י מיגון דירתי בהתאם להמלצת הועדה הבין משרדית לקביעת תקני רעש מדרכים (1999). נוהל ביצוע המיגון הדירתי בפני רעש

מספרנו: פרחי - צפיר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 8 מתוך 13 דפים



כבישים ורכבת גם יחד יהיה על פי מסמך העקרונות לנוהל ביצוע מיגון דירתי בתוואי איילון דרום כפי שאושר על ידי הוועדה המחוזית.

0.7 16.1.06

- 4.2.1.6 הדירות במקרקעין הגובלים בתכנית תהינה זכאיות למיגון דירתי על-פי הקריטריונים הנ"ל.
- 4.2.1.7 המיגון האקוסטי עבור מבנים קיימים ומבנים עתידיים מכוח תכניות שאושרו לפני הפקדת תכנית זו, יהיה על חשבון חברת נתיבי איילון. על אף האמור לעיל, לקומות העליונות של המבנים הכלולים בתכנית ת"א/2513 ולדירות שהורחבו על פי תכנית ת"א/2603, תשלים חברת נתיבי איילון את המיגון האקוסטי הדירתי מעבר לנדרש על פי התכנית הנ"ל רק במקרים שיקבע במסגרת אישור נספח הביצוע, כי צפויה החמרה לעומת תכנית ת"א/1940 המחייבת השלמה זו.
- 4.2.1.8 לא ינתן מיגון אקוסטי, למבנים הכלולים בתוכניות אחרות, שאישורן למתן תוקף יהיה לאחר הפקדתה של תוכנית זו.
- 4.2.1.9 מיסעת הכביש תצופה באספלט שקט על פי המסומן בנספח המיגון האקוסטי.
- 4.2.1.10 חברת נתיבי איילון תשא באחריות לביצוע כל מערך המיגונים האקוסטיים הנדרשים על פי תכנית זו לכביש ולרכבת.

#### 4.2.2 מדידות רעש

- 4.2.2.1 בתום 6 חודשים ממועד פתיחת הכביש לתנועה, תבוצענה ע"י יזם התכנית מדידות רעש על מנת לוודא הגשת יעדי התכנון כמפורט בסעיף 4.2.1, על פי תוצאות מדידות הרעש יוחלט:

- האם יש צורך בשיפור המיגון האקוסטי ומהו השיפור המתאים.
  - האם יש צורך לחזור על מדידות הרעש ומהו המועד המתאים לכך.
  - מה הם כל המבנים/דירות הזכאים לטיפול דירתי.
- 4.2.2.2 תוצאות המדידות וההמלצות תוגשנה לאישור המשרד לאיכות הסביבה.

#### 4.2.3 נספח ביצוע אקוסטי-נופי משולב

- 4.2.3.1 תנאי למתן היתר/הרשאה לביצוע התחלת העבודות על-פי תכנית זו יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי-נופי משולב (להלן "נספח הביצוע") ע"י חברת נתיבי איילון ואישורו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומתכנת המחוז, לאחר התייעצות עם מה"ע תל אביב-יפו. נספח הביצוע יהיה משולב באופן שיכלול הן הנושא האקוסטי והן הנושא הנופי.

- 4.2.3.2 במידה והתכנון המפורט הנופי לכלל השטח המיועד לשצ"פ, שצ"פ מעל דרך מקורה ושטח לעיצוב נוף בשולי דרך מהירה, לא יוגש ע"י עיריית ת"א עד למועד הגשת מסמכי נספח הביצוע, ניתן יהיה לאשר את נספח הביצוע האקוסטי – נופי המשולב בכפוף לתנאים הבאים:

- א. נספח הביצוע האקוסטי – נופי המשולב יכלול מסמכים המציגים את תכנון השלב הראשון לשיקום ופיתוח נופי בתחום הדרך ושוליה.
- ב. ההשלמה לנספח הביצוע המשולב תכלול את פיתוח כלל השטח ותאשר לא יאוחר ממועד פתיחת הכביש.

מספרנו: פרחי - צפיר / 569tk049	תכנית מסי תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מסי 9 מתוך 13 דפים

לאחר הגשת נספח הביצוע ניתן יהיה להתחיל בעבודות הבאות, בתנאי שאין בהן כדי להשפיע על פתרונות אקוסטיים-נופיים ובאישור הגורמים ובעלי התפקידים אשר על-פי התכנית מוסמכים לאשר את נספח הביצוע ו/או מבני דרך על פי החוק:

07  
16.1.06

- א. מדידות, פינוי מטרדים (לא תשתיות), גידור.
- ב. עבודות עפר חלקיות. לא יוחל בביצוע עבודות עפר אלא לאחר שנמסרה על כך הודעה בכתב, לפחות 30 יום מראש, למהנדס הוועדה המקומית ולרשות העתיקות.
- ג. השלמת ביצוע הסקר הפיזי המפורט בסעיף 3.1.3.4 שלעיל, על-די רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים או על-די איש מקצוע בתחום השימור המומלץ מטעמם.
- ד. הבטחת הגנה וחיזוק הקונסטרוקציה למבנה בית-הבילויים, בהתאם להנחיות הסקר הפיזי ובכפוף לאמור בסעיף 3.1.3 בהוראות התכנית.
- ה. העתקת תשתיות – בכפוף לאישור מתכנת המחוז ועל-פי הגשת מסמכי נספח הביצוע. נספח הביצוע יציג העתקת תשתיות אלה באופן ובמיקום שיאפשרו קבלת החלטות כאמור בתכנית זו.
- 4.2.3.3. נספח הביצוע ייקבע את המיגון האקוסטי והטיפול הנופי על כל מרכיביהם, עבור הכביש והרכבת גם יחד.
- 4.2.3.4. נספח הביצוע יהיה תואם את הנספח האקוסטי העקרוני ואת הנספח הנופי המנחה המצורפים לתכנית זו, וכן את העקרונות למיגון אקוסטי וטיפול נופי המפורטים בסעיפים 4.1, 4.2.1, 3.1.8 ו-3.1.2 לעיל.
- 4.2.3.5. באם בנספח הביצוע האקוסטי – נופי המשולב ייקבע קרוי של הדרך באורך הקטן מהמסומן בתשריט כקטע אופציונאלי לקרוי פרטי הקירות האקוסטיים והתומכים שיבוצעו בקטע האמור, תכנונם הקונסטרוקטיבי ויסודותיהם, יאפשר המשך הקרוי בעתיד, ובמפלס אחד עם הקרוי המחויב לפי תכנית זו.
- 4.2.3.6. נספח הביצוע האקוסטי נופי המשולב יכלול את המסמכים והנתונים הבאים:
- בתחום האקוסטי:**
- 4.2.3.6.1. מפלסי הרעש הצפויים מהכבישים, מהרכבת והרעש המצטבר על פי נתוני התפעול אשר יהיו ידועים בעת הכנת נספח הביצוע האקוסטי-נופי המשולב.
- 4.2.3.6.2. תרשים תנוחה בקניימ של 1:1000 לפחות וחתכי רוחב המציגים את כל קבוצות המבנים המצויות לאורך התוואי בקניימ 1:200 לפחות, כולל סימון המיגונים המתוכננים.
- 4.2.3.6.3. פרטים (לרבות פרטי חיבור של אלמנטים שונים בקירות) וחישובים, המציגים את אמצעי המיגון המתוכננים לכביש ולרכבת, יעילות הפחתת הרעש, מיקומם של המיגונים, גובהם, החומרים מהם הם עשויים, וכן לויז מתוכנן להקמתם.
- 4.2.3.6.4. פירוט נתוני החומר הבולע שישמש לציפוי הקירות האקוסטיים והחלל הפנימי של הדרך המקורה.
- 4.2.3.6.5. הנחיות לצמצום מפגעי רעש בזמן עבודות ההקמה והסלילה, לרבות סוללות עפר זמניות וכדומה.
- 4.2.3.6.6. נספח המיגון האקוסטי ילווה בקובץ נתונים על גבי דיסקט ובו הקואורדינטות והגבהים של הכביש, של המחסומים ושל הקולטים, בפורמט מוסכם עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 4.2.3.6.7. רשימת המבנים המיועדים למיגון אקוסטי דירתי.
- 4.2.3.6.8. פרוט תכונות האספלט השקט ויעילותו האקוסטית.
- 4.2.3.6.9. עיצוב הקירות האקוסטיים, לרבות עיצובם האדריכלי ושילוב אלמנטים שקופים כאמור בסעיף 4.1.5 שלעיל.
- 4.2.3.6.10. המלצות אקוסטיות לעניין הגדר הזמנית לצורך מניעת מטרדי רעש לבית הספר שזר ולסביבה הסמוכה כאמור בסעיף 4.7.1.6 להלן.

מספרנו: פרחי - צפרייר / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 10 מתוך 13 דפים

## בתחום הנופי:

4.2.3.6.11. נספח הביצוע יכלול את התכנון המפורט לכלל השטח המיועד לש.צ.פ., ש.צ.פ. מעל דרך מקורה ושטח לעיצוב נופי בשולי דרך מהירה בכפוף לאמור בסעיף 4.2.3.2. הנספח יכלול את המסמכים הבאים:

- תרשים פיתוח, בקני"מ 500:1. תוכניות אלה תכלולנה מידע לגבי שיקום השטחים הציבוריים הפתוחים, הגשר, המעברים, הקירות האקוסטיים, הקירות התומכים, פתח (פורטל) המנהרה ועוד.
- חתכי רוחב בקני"מ 200:1.
- פריסת קירות המציגות את סוג החומרים, אופן הטיפול הנופי במיגונים האקוסטיים, בקירות התומכים ובצידי הדרך.
- תיאור העבודות לשיקום נופי לרבות עבודות תשתית וניקוז, ביצוע הנטיעות ולוח זמנים מתוכנן לביצוע הפתוח הנופי.

4.2.3.7. נושאים סביבתיים נוספים המתייחסים לרצועת המסילה יכללו במסגרת נספח הביצוע המשולב לתכנית תדמ"ת 2001.

4.2.3.8. התכנון המפורט לכלל השטח הפתוח יהיה בכפוף לאמור בסעיף 4.2.3.2 לעיל.

## 4.3. הוראות בדבר איכות אוויר

4.3.1. יזם התוכנית יבצע מדידות ניטור בביה"ס הסמוך לפתח הקירווי במועדים הבאים:

1. לקראת פתיחת הדרך לתנועה.

2. בין חודש לשישה חודשים מפתחת הדרך לתנועה.

4.3.2. תוכנית הניטור תכלול ציון מיקום התחנה, משך זמן המדידות, המזהמים וכו'. התוכנית תהיה טעונה אישור מראש של המשרד לאיכות הסביבה, לא יאוחר משישה חודשים לפני פתיחת הדרך לתנועה. היה ותוצאות המדידות יצביעו על חריגות מתקני איכות האוויר בשעות שבהן מתקיימים לימודים בביה"ס, ינקוט היזם אמצעים להפחתת ריכוזי המזהמים, הכל כפי שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.3.3. היה ויערכו מדידות לניטור זיהום אוויר לאורך נתיבי איילון, עפ"י תוכנית כללית, שתאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה, ניתן יהיה להסתמך על תוצאותיהן.

## 4.4. לוח זמנים להשלמת המיגונים האקוסטיים

4.4.1. פתיחת הדרך לתנועה, תותנה בהשלמת נספח הביצוע המשולב (בכפוף לאמור בסעיף 4.2.3.2) ובהשלמת מערך המיגונים על מרכיביו על פי תכנית זו ובהתאם לנספח הביצוע, למעט המיגון הדירתי.

4.4.2. המיגון הדירתי בבנייני המגורים יושלם תוך 6 חודשים מיום השלמת מדידת הרעש על פי סעיף 4.2.2 וזאת בכפוף לדרישה ואישור בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר אישור נספח הביצוע ועם תחילת העבודות לביצוע על-פי תכנית זו יקודם, ככל שניתן, ביצוע המיגון האקוסטי הדירתי, בדירות ובמבני מגורים שלגביהם לא קיים ספק לגבי הצורך בטיפול זה.

4.4.3. ביצוע מיגון אקוסטי בנייני במבני הציבור הגובלים, לרבות מבני בית ספר שז"ר וגן הילדים (במידה ויידרש על פי נספח הביצוע) יוחל מיידית עם תחילת ביצוע העבודות ויושלם לכל המאוחר עד פתיחת הכביש לתנועה.

4.4.4. שלביות ביצוע המיגון האקוסטי לרבות מתרס הרעש לבית הספר שז"ר בשכונת המגורים נווה עופר תקבע במסגרת אישור נספח הביצוע. תינתן עדיפות להריסת הקיר האקוסטי הקיים בסמוך לבית הספר והמיועד לביטול, רק לאחר השלמת ביצוע מתרס הרעש החלופי והשלמת הטיפול האקוסטי הבינייני במבני בית הספר

מספרנו: פרחי - צפרי / 569tk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 11 מתוך 13 דפים

וגן הילדים (במידה ויידרש על פי נספח הביצוע). כל האמור לעיל ייעשה בשינויים המתאימים גם לחלקי מתרס.

4.4.5 תנאי לפתיחת הדרך לתנועה יהיה אישור השלמת נספח הביצוע משולב, במידה ויידרש כאמור בסעיף 4.2.3.2 לעיל.

#### 4.5. תכניות מאוחרות לתכנית זו.

4.5.1 מוסדות התכנון לא יאשרו ולא יתנו היתרי בניה לתוכניות חדשות למגורים, ואו לשימושי קרקע רגישים בסמוך לדרך, אלא לאחר שיצורפו לתכניות והיתרים אלו מסמכים אקוסטיים ולאחר שנכללו בהם הוראות לטיפול ומיגון אקוסטי למניעת רעש.

4.5.2 ביצוע המיגון האקוסטי לרבות הטיפול האקוסטי במבנים מתוכננים, כמתחייב מהנספחים האקוסטיים ומהוראות התוכניות החדשות לבינוי, יהיה באחריות מגיש תוכנית הבינוי החדשה ועל חשבונו.

#### 4.6. תנאים לתחילת העבודות על פי תכנית זו לרבות עבודות לסלילת הדרך

4.6.1 תנאי לתחילת העבודות על פי תכנית זו לרבות עבודות לסלילת הדרך יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי-נופי משולב כאמור בסעיף 4.2.3.1 (בכפוף לאמור בסעיף 4.2.3.2 לעיל).

4.6.2 תנאי להוצאת היתר לסלילה ואו לבנייה ואו הרשאה ואו תחילת ביצוע העבודות על-פי תכנית זו יהיה קבלת חוות דעת מהנדס מבנים לגבי השפעת ביצוע העבודות כאמור על יציבות ובטיחות מבנים במקרקעין גובלים לחלקת הדרך וכן הנחיות לליווי הביצוע ע"י מהנדס מבנים, במידת הצורך חוות דעת כאמור לעיל תוגש למהנדס הועדה המקומית אשר בתחומה מבוצעות העבודות כאמור.

4.6.3 לא יוצאו היתרי בניה ולא יוחל בביצוע עבודות בתחום רצועת הדרך והמסילה, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי התנועה.

4.6.4 תנאי לפתיחת הדרך לתנועה יהיה השלמת נספח הביצוע האקוסטי/נופי המשולב כאמור בסעיף 4.2.3.2 לעיל.

#### 4.7. מניעת מפגעים בשלבי ההקמה

##### 4.7.1 מניעת רעש בזמן עבודות עפר

4.7.1.1 ציוד הבניה בתחום התוכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה) תשל"ט - 1979.

4.7.1.2 שעות העבודה המותרות יהיו לפי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג - 1992 (למעט אם העבודות נדרשות למניעת סכנה לציבור).

4.7.1.3 מפלסי הרעש מציוד בניה או מכונות אשר אינם נזכרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), תשל"ט 1979, לא יעלו על המפלסים המרביים שבתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן 1990.

4.7.1.4 במידת הצורך ינקטו אמצעים לצמצום מפגעי רעש בזמן עבודות ההקמה והסלילה, כפי שיקבע בנספח הביצוע האקוסטי (ראה סעיף 4.3.3.2).

4.7.1.5 רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים על פי תקן DIN 1450.

4.7.1.6 בגבול הצפוני של אתר הבניה תוקם גדר אטומה זמנית על-פי הנחיות היועץ הסביבתי-האקוסטי, אשר תבטיח מניעת מטרדי רעש בית הספר שז"ר ולסביבה הסמוכה. הגדר תוסר בתום העבודות או לאחר

מספרנו: פרחי - צפרייר / 569dk049	תכנית מס' תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מס' 12 מתוך 13 דפים

הקמת הקיר החלופי. ההמלצות האקוסטיות בנושא הגדר הזמנית ייכללו במסמכי נספח הביצוע ויאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

#### 4.7.2. מניעת מטרדי אבק בזמן ביצוע עבודות עפר

- 4.7.2.1. משאיות המובילות עפר ו/או חומר אחר העלול לגרום למפגעי אבק תכוינה. 16.7.06
- 4.7.2.2. דרכי העפר וערמות העפר (אם תהינה) תורטבנה במים או בחומר מיצב אחר. תוכנית ההרטבה כוללת הגדרת תדירות ההרטבה, תאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א - יפו.

### 5. שונות

#### 5.1. יחס לתכניות תקפות:

- 5.1.1. הוראות תכנית 1940 חלות על תכנית זו.
- 5.1.2. הוראות תכנית 2284 חלות על תכנית זו.
- 5.1.3. בשטח המיועד למסילת הרכבת יחולו הוראות תכנית תדמ"ת 2001 כפי שתופקד, למעט ההוראות בדבר עקרונות למיגון אקוסטי ואמצעים למיגון אקוסטי אשר יהיו על פי פרק 4.2 שבהוראות תכנית זו.
- 5.1.4. במידה ותהיה סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות תגברנה הוראות תכנית זו.

#### 5.2. משך ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

מספרנו: פרחי - צפרייר / 569tk049	תכנית מסי תדמ"ת 2005
מהדורה: 49 מיום: 29/12/2005	דף מסי 13 מתוך 13 דפים