

מאשרת

זיוג לשני הרכנון אהשא בולעזי
עמוד 1 מתוך 7

5006792
מוקדמת מסי.....

17-9.08
תדמ"ת 2004

מסמך א'

הוראות התכנית (תקנון)

מחוז ת"א

מרחב תכנון מקומי ר"ג, אפעל מרחב גילי
תכנית מתאר ומפורטת מס' תדמ"ת 2004
דרך מוטה גור בין דרך 461 לבין דרך יעקב דורי

שינוי לתכנית מתאר אזורית R / 6
שינוי לתכנית מתאר מס' ר"ג/ 865 תל- השומר
שינוי לתכנית מס. תג"פ 586

1. שם התכנית:
 - 1.1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מקומית מס' תדמ"ת 2004 "דרך מוטה גור בין דרך 461 לדרך יעקב דורי", שינוי לתכנית מתאר אזורית 6-R, שינוי לתכנית רג/865, שינוי לתכנית תג"פ 586

2. מסמכי התכנית:
 - 2.1 מסמכים מחייבים:
 - 2.1.1 הוראות התכנית (תקנון) כולל 7 עמודים.
 - 2.1.2 תשריט.
 - 2.2 מסמכים מנחים:
 - 2.2.1 נספח תנועה כולל תנוחה וחתכים אופייניים (עדכון 17.07.08).
 - 2.2.2 דו"ח סביבתי.
 - 2.2.3 נספח דרכים כולל תנוחה וחתך לאורך.

כל מסמך ממסמכי התכנית הנ"ל מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט. תחום התכנית כולל:

גוש: 6232 חלקי חלקות: 15, 16, 27, 28, 32, 34-36, 40-42, 44, 45, 58-63.

גוש: 6233 חלקה: 199

חלקי חלקות: 17-20, 29, 30, 33, 34, 36-41, 62-64, 79, 80, 198, 200.

גוש: 6235 חלקה: 228, 227, 327, 329, 453, 454, 460, 461, 464-466,

חלקי חלקות: 468-470, 475, 477-479, 482-484, 492-494, 627, 628, 632-636, 638.

4. מיקום הדרך:

התכנית חלה על שטח בתחום הוועדות המקומיות רמת-גן, אפעל, ושטחים ללא תחום שיפוט, בין דרך 461 בדרום ודרך יעקב דורי בצפון.

5. שטח התכנית: סה"כ כ- 176.21 דונם.

6. בעלי הקרקע: מדינת ישראל ואחרים.

7. יוזם התכנית: חברת "נתיבי איילון בע"מ".

8. המתכננים:
 - 8.1 אדריכל צבי לישר
לישר צבי אדריכלים ומתכנני ערים (1999) בע"מ
רח' תובל 13 רמת-גן 52522
טל. 03-6123993, פקס. 03-6123773
 - 8.2 מהנדס אורן צמיר
חברת מ.ת.נ - מערכות תעבורה בע"מ
בית הלל 20 תל אביב 67017
טל. 03-5625919, פקס. 03-5625918

8.3 מהנדס שמואל דקר
דקר- בנין והנדסה בע"מ
נירים 3 תל אביב 67060
טל. 03-6893900, פקס. 03-6883299

8.4 ד"ר רון לשם
א.ש.ל. איכות סביבה ואקוסטיקה בע"מ
ת.ד. 3804 ירושלים 91035
טל. 02-6427729, פקס. 02-6427103

9. מטרות התכנית:

- 9.1 יעוד שטח לדרך.
- 9.2 לאפשר פיתוח דרך כמתואר בתשריט.
- 9.3 לשנות יעוד קרקע מדרך קיימת, שטח חקלאי, מחנה צבאי ושטח מיוחד בית חולים, לשטחים המיועדים לדרכים, לעיצוב נוף בשולי הדרך ולשצ"פ.
- 9.4 לייעד שטח כאופציה לתוואי רכבת קלה.

10. הוראות התכנית:

- 10.1 בתחום השטח לדרך ניתן יהיה לסלול ולהקים נתיבי נסיעה, שולי דרך, מתקני דרך לרבות מעברים תת-קרקעיים ו/או עיילים להולכי רגל ולכלי רכב וכן מערכות תשתית.
- 10.2 השטח המיועד לעיצוב נופי מהווה ציר בו תעבור הרכבת הקלה. כל עוד אין תכנית לרכבת הקלה, ישמש שטח זה לפיתוח נופי, ולא לתחבורה מוטורית.
- 10.3 השימושים המותרים בשצ"פ, יהיו עפ"י השימושים המותרים בתכנית המתאר רג/340 על כל תיקוניה.
- 10.4 תנאים לחיבור דרך מוטה גור לדרך מס' 461:
 - 10.4.1 ניתוק החיבור למחנה הצבאי, מדרך מס' 461 והסדרת נגישות חלופית אליו ואל אור יהודה מדרך מוטה גור.
 - 10.4.2 החיבור הקיים של מתחם המשטרה לדרך 461 לא יבוטל אלא ישמר ויוגדר כיציאת חרום בלבד.
 - 10.4.3 החיבור בצמת של דרך מוטה גור לדרך מס' 461 יהיה בתוקף למשך 10 שנים או עד לביצוע בפועל של מחלף, כנדרש לפי תמ"א/3, לפי המוקדם מביניהם. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך את המועד הקבוע לעיל.
 - 10.4.4 פתרון החיבור הסופי של דרך מוטה גור לדרך פרברית- מהירה מס' 461 יבטיח את רציפות הפארק הלינארי המתוכנן לאורך דרך מס' 461.
- 10.5 הקמת שער דרומי למתחם המרכז הרפואי ע"ש שיבא (בגבול שטח שיפוט עיריית רמת-גן ומועצה אזורית אפעל), תאושר בכפוף לסלילת דרך פנימית בתחום המרכז הרפואי, בין השער לבין דרך קיימת, כמסומן בתשריט. תוספת הכביש הנ"ל תהיה באחריות ובמימון של המרכז הרפואי ע"ש שיבא.
- 10.6 חיבורים מוצעים למחנה, יבוצעו ע"י יזם התכנית, בכפוף לאישור משרד הביטחון. אם לא יתקבל אישור משרד הביטחון, יבוצעו החיבורים באחריות משהב"ט.
- 10.7 לא תהיה נגישות ישירה מדרך מוטה גור, אלא עפ"י המופיע בנספח התנועה.

11. קווי בנין:

כמסומן בתשריט. למעט קו בנין זמני במתחם משטרת מסובים עפ"י קו החזית המערבית של המבנה המערבי ביותר, הקיים. קו זה יהיה תקף כל עוד-מתחם המשטרה יפעל במתכונתו הקיימת. במידה ובעתיד יוחלט על פינוי השטח והריסת המבנים מכל

סיבה שהיא, יבוטל קו בנין זמני זה ויכנס לתוקף קו בנין קבוע של 10 מ', כפי שנקבע בתשריט.

12. תנאי להגשת נספחי ביצוע:

12.1 ניטור אויר:

עריכת ניטור רקע לתחמוצות חנקן עבור מבנה בתחום בית חולים תל השומר (המרכז לשיקום המבוגר).

הניטור הנדרש יבוצע במיקום שנקבע ע"י המשרד להגנת הסביבה ובמבנה יביל חיצוני, לתקופה של 3 חודשים, בתנאים הבאים: תחילת ביצוע הניטור בפועל תהיה לא יאוחר מיום 15.11.2007 וסיום הניטור יהיה לא לפני ה- 15.02.2008.

תאום הניטור מול המשרד להגנת הסביבה.

דרישות והנחיות בגין מסקנות הניטור יוטמעו בנספחי הביצוע.

12.2 ביצוע בדיקה אקוסטית פרטנית למתחם המשטרה. בהתאם לתוצאותיה יקבע היקף המגוונים האקוסטיים הנדרשים במעטפת הבניינים, אם בכלל, אשר יוטמעו בנספחי הביצוע.

12.3 ביצוע תאום תשתיות עם המשטרה, בסמוך למתחם המשטרה, והטמעתו בנספחי הביצוע.

12.4 תכנון ההתאמות הבאות במתחם המשטרה, אשר יבוצעו בעת סלילת הדרך באחריות יזם התכנית:

12.4.1 שער כניסה חשמלי ותיקוני גדר להסדרת הכניסה החדשה, כולל תאורה מקומית באזור השער.

12.4.2 דרך גישה המחברת את שער הכניסה החדש לדרך פנימית בתוך המתחם. ההתאמות הנ"ל תכללנה בנספח הביצוע, לאחר תאום עם המשטרה.

13. תנאים לביצוע:

13.1 תנאי למתן הרשאה לביצוע התחלת העבודות על-פי תכנית זו יהיה הגשת נספח ביצוע אקוסטי- נופי משולב, ע"י חברת נתיבי איילון ואישורו על ידי היחידה הסביבתית ר"ג ומתכנתת המחוז, לאחר התייעצות עם עיריית ר"ג ומהנדס הועדה המקומית אונו. נספח הביצוע יהווה נספח משולב שיתייחס הן לנושא האקוסטי והן לנושא הנופי.

נספח זה יקבע את המיגון האקוסטי והטיפול הנופי על כל מרכיביהם עבור הכביש. במידה ותאושר תכנית לרק"ל יידרש גם תסקיר. הנספח יהיה תואם את עקרונות הטיפול הנופי המופיעים בחוות הדעת הסביבתית של היזם.

אופן הגשת המסמכים שבנספח יקבע בתאום עם היחידה הסביבתית ומתכנתת המחוז.

יש לתת דגש על שימור עצי האקליפטוס הקיימים בשטח היום.

13.2 לא יוחל לביצוע עבודות עפ"י התכנית, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה, לסלילת הדרכים, כולל שלבי ביצוע ואישור מע"צ לצומת דרך מס. 461 – מוטה גור.

13.3 תנאי להתחלת עבודה בשטח התכנית בו נמצאים כיום מבנים פעילים של המרכז הרפואי שיבא, הוא קיום הסדר לוח זמנים לפינוי הפעילות במבנים למקום חלופי, כולל למבנים זמניים.

13.4 במידה ובמהלך העבודות לסלילת הכביש, יתגלו סימנים המעידים על זיהום קרקע כגון: ריחות, סימנים חזותיים וכו', תעצרנה העבודות והמפגע ידווח בתוך 24 שעות

למשרד להגנת הסביבה וליחידה הסביבתית רמת גן בני ברק. לצורך כך ימונה מפקח שתפקידו לעקוב אחר המצאות סימנים אלה במהלך העבודות.

13.5 לאורך הגבול המערבי של מתחם המשטרה עם-דרך מוטה גור יבוצע גידור באחריות יזם התכנית ועל חשבוננו. מפרט הגידור יתואם עם המשטרה ע"י יזם התכנית.

13.6 פתרון הניקוז לדרך מוטה גור ימנע זרימת נגר עילי לתחום מתחם המשטרה.

14. מניעת מפגעים בשלבי הביצוע:

14.1 מניעת רעש בזמן עבודות עפר:

14.1.1 ציוד הבניה בתחום התכנית יהיה ציוד שקט אשר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) תשל"ט – 1979.

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

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

14.1.4 במידת הצורך ינקטו אמצעים לצמצום מפגעי רעש בזמן עבודות ההקמה והסלילה, כפי שיקבע בנספח הביצוע האקוסטי.

14.1.5 רמת התנודה עקב ביצוע עבודות העפר לא תעלה על הערכים המותרים עפ"י תקן DIN1450.

14.2 מניעת מטרדי אבק בזמן ביצוע עבודות עפר:

14.2.1 משאיות המובילות עפר ו/או חומר אחר העלול לגרום למפגעי אבק תכוסינה.

14.2.2 דרכי העפר וערמות העפר (אם תהיינה) תורטבנה במים או בחומר מייצב אחר. תכנית ההרטבה כולל הגדרת תדירות הרטבה, תאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א – יפו.

15. ביצוע התכנית יהיה מותנה באישור מראש ובכתב של נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית.

16. ביצוע הדרך ייעשה ביחידה אחת וזאת לאחר אישורים ע"י הועדה המקומית. הסדרי התנועה יהיו באופן שתשמר גישה נוחה לכל השטחים הגובלים.

17. הריסת מבנים:

כל מבנה, לרבות גדרות ומתקנים, שימוש ו/או חפץ המצויים בתחום המיועד לדרך ושצ"פ ייהרס ויפונה ע"י בעלי הקרקע. בעלי הקרקע ישאו בהוצאות ההריסה והפינוי. אם לא יבצעו זאת בעצמם תוך תקופה קצובה שלא תעלה על 30 יום מיום משלוח ההודעה בדואר רשום, רשאית חבכת "נתיבי איילון בע"מ" לבצע את ההריסה והפינוי בעצמה, ובעלי הקרקע יחויבו בתשלום הוצאות ההריסה והפינוי.

הנ"ל, למעט בתחום שטח המחנה הצבאי אשר יועבר לממ"ע"י משהב"ט, בהתאם להסכמות החוזיות שיחתמו בגין פינוי שטח זה.

18. הנחיות לפי חוק העתיקות:

פעילות בתחום אתר עתיקות (תל אחמדיאן) בשטח התכנית לפי חוק העתיקות:

- 18.1 כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.
- 18.2 במידה וידרש ע"י רשות-העתיקות בצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- 18.3 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- 18.4 היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המחוזית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- 18.5 אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

19. איחוד וחלוקה הפקעות ורישום שטחים ציבוריים:

- 19.1. השטחים המיועדים לדרך ו/או לשטח לעיצוב נופי בשולי הדרך (הכלול בדרך) ו/או לצרכי ציבור יירשמו על שם עיריית ר"ג, או מועצה מקומית אפעל, או מדינת ישראל, בדרך של הפקעה ו/או בדרך של איחוד וחלוקה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, זכות, חזקה, גוף, אדם או חפץ וחופשיים משעבוד כלשהו בכפוף לסעיף 14 לעיל.
- 19.2. הפיצוי בגין העברת השטחים יינתן במסגרת תכניות איחוד וחלוקה בשטחים הגובלים בתכנית זו ובין היתר במסגרת תכניות תג"פ 586/א, ר"ג 1200/א', תג"פ 586/ב, ר"ג 1200/ב', קא/298 ו/או כל תכנית אחרת בשטחים הגובלים בתכנית זו. לצורך האיחוד והחלוקה שווי השטחים שהועברו לרשויות על פי תכנית זו יחושב על פי שווים טרם אישורה של תכנית זו.

20. יחס התכנית לתכנית הראשית:

על תכנית זו חלות התקנות של התכניות הראשיות, על שינוייהן, כל עוד לא שונו ע"י הוראות תכנית זו. במקרים של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכניות קיימות, תקבענה הוראות תכנית זו.

21. זמן ביצוע:

זמן ביצוע משוער למימוש תכנית זו היא 5 שנים מיום אישורה כחוק, ובכפוף לפינוי שטח המחנה הצבאי.

מאשרת

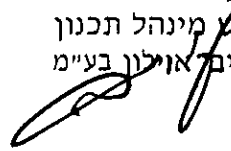
עמוד 7 מתוך 7

תדמ"ת 2004

חתימות

יוזם התכנית: חברת "נתיבי איילון בע"מ"

אינג' עירית רחמני
ראש מינהל תכנון
חברת נתיבי איילון בע"מ



הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז ת"א:

שרד הפנים מחוז תל-אביב	
חוק התכנון והבניה תשל"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>קת"מ 2004</u>	
התכנית מאשרת מבח	
סעיף 108 (ג) לחוק	
גילה ארזין	מאיר שטרית
יו"ר הוועדה המחוזית	שם הפנים

עורך התכנית:

לינור צב
אדריכלית ותכנון גורם (1999) בע"מ
רח' תובל' 13
רמת-גן 5250000
טל. 0123993708 פקס. 01237744

