

24.10.94
תכנית מוקדמת מס' 5

לפגוע בגובה התקנון הנחוצה.
סכסכס

- 1 -

מרחב תכנון מקומי תל-אביב יפו
תכנית מתאר מקומית מס' 2205 ב'
שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכניות מפורטות מס' 312 ו-1205

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 2205 ב' שינוי מס' 1 לשנת 1990 לתכניות מפורטות מס' 312 ו-1205.

2. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל חלקות וחלקי חלקות בגושים:

גוש: 6974

חלקות: 120, 125

חלקי חלקות: 17, 18, 121, 124

גוש 6980

חלקי חלקות: 5, 13

גוש 6981

חלקות:

8, 13, 19-25, 28, 29, 33, 34, 50-52

61-77, 92, 99, 230

חלקי חלקות: 2, 14, 18, 26, 32, 35, 43, 44, 54, 78

79, 98, 223

גוש 6982

חלקות: 2, 4, 158, 196, 229, 250, 257, 264, 265

267, 277, 279, 281, 288, 289, 290-294

גוש 6983

חלקי חלקות: 3

גוש 6985

חלקות: 1

חלקי חלקות: 2

גוש 6986

חלקות: 1-35

חלקי חלקות: 36-43

3. מסמכי התכנית: להלן מסמכי התכנית המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

א. התקנון כולל 7 דפי הוראה בכתב.

ב. התשריט.

ג. תשריט מערכת הדרכים שלב א'.

ד. נספח אקוסטי שלב א'.

4. גבולות התכנית: גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט וכוללים מסדרון תחבורתי לדרך מהירה בקטע שבין צומת קבוץ גלויות לבין צומת חולון (כולל מסילות ברזל).
5. שטח התכנית: כ-195 דונם.
6. יזום התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א יפו.
7. המתכנן: חברת נתיבי אילון בע"מ.
8. בעלי הקרקע: שונים.
9. מטרת התכנית: ליעד שטחים לפרוודור תחבורתי עבור דרך מהירה + מסילות ברזל, לשטח לעיצוב נוף בשולי הדרך המהירה הכלול בדרך ושאינו כלול בדרך, לבטל דרכים קיימות או מאושרות וליעד שטחן לשטח צבורי פתוח, לקבוע הוראות מחייבות בשטח התכנית, לתת פתרונות למיגון אקוסטי ולשנות בהתאם לכך את התכניות המאושרות על שינוייהן (להלן "התכניות הראשיות"): תכנית מפורטת מס' 312, הודעה על מתן תוקף י.פ. מס' 719 מיום 26.11.59, תכנית מפורטת מס' 1205, הודעה על מתן תוקף י.פ. מס' 1912 מיום 19.4.73.

התכניות הראשיות תשוננה ע"י:

- א. שינוי תוואי נתיבי אילון (כולל הכללת השטח הצבורי הפתוח הכלול בדרך - שוליים לגישה - שנקבע עפ"י תכנית מפורטת מס' 1205), הרחבת תחום הדרך לפרוזדור תחבורתי עבור דרך מהירה ומסילות ברזל, קביעת דרך ו/או שטח לעיצוב נוף בשולי הפרוזדור התחבורתי (הכלול בדרך ושאינו כלול בדרך) וביטול חלק מהדרך המאושרת, כמסומן בתשריט.
- ב. הרחבת דרך קבוץ גלויות ל-60 מ', כולל רצועת שטח לעצוב נוף מהצד הדרומי של הדרך בקטע חיל השריון - שד' ישראל גורי.
הרחבת דרך קיבוץ גלויות לצד צפון ובטול דרך לצד דרום לרוחב דרך של 65 מ', בקטע ממזרח לדרך חיל השריון, כמסומן בתשריט.
- ג. השארת אזור מגורים שמצפון לדרך קבוץ גלויות כאזור מגורים א/4 לפי ת.ב.ע. 590 תוך מתן זכות מעבר לכלי רכב (רח' "3677") לדיירי השביל והשארת החיבור בין רח' מסלנט לדרך קבוץ גלויות, כמסומן בתשריט.
- ד. השארת שטח ביה"ס "הולץ" במגרש מיוחד והפקעת חלק מהמגרש להרחבת דרך חיל השריון (המשך נתיבי אילון) לרוחב שבין 60 מ' עד 65 מ'.
- ה. קביעת זכויות בניה למגרש ביה"ס "הולץ" של 30% לקומה, בגובה 4 קומות ובסה"כ 120% בניה כשטח עיקרי. לגבי יעודי הקרקע והשמושים תוגש תכנית נפרדת.
- ו. קביעת תחום הדרך המהירה בחזית בניני המגורים לאורך דרך חיל השריון בקרית שלום בערך לאורך הגדרות הקיימות וקביעת רצועת ש.צ.פ. ברוחב של כ-10 מ' שבין תחום הדרך לבין מגרשי המגורים כשטח למיגון אקוסטי ועיצוב נוף.
- ז. השארת יעודי הקרקע ותנאי הבניה לאזור המגורים הנזכר בסעיף 10 ו' הנ"ל כפי שנקבעו בתכנית הראשית מס' 312 על שינוייה.
- ח. הרחבת דרך חיל השריון בקטע שמצפון לדרך קיבוץ גלויות לרוחב שבין 70 מ' ל-100 מ'. ההרחבה כוללת את כביש החיבור מדרך קיבוץ גלויות לרח' החרש.
- ט. הוספת סעיף בסוף תקנות התכניות הראשיות כדלקמן:
"למרות כל האמור לעיל יהיו יעודי הקרקע בתכנית מתאר מקומית מס' 2205 ב' כמפורט בה".

11. נגישות למגרשים גובלים מהדרך המהירה:

לא תהיה נגישות ישירה לכלי רכב ולהולכי רגל מהדרך המהירה למגרשים הגובלים.

12. הוראות למיגון אקוסטי:

א. בתחום השטח המיועד לדרך ו/או שטח לעיצוב נוף בשולי הדרך הכלול ושאינו כלול בדרך יבוצע מיגון אקוסטי בהתאם למסמכי הנספח האקוסטי אשר יעודכנו בהתאם לסעיף ב להלן, הכל על בסיס תסקיר השפעה על הסביבה, צומת קבוץ גלויות שלב א' (מרץ 1993) על תיקוניו.

ב. הנספח האקוסטי יעודכן בשלב התכנון המפורט כך שמפלט הרעש באזורים הרגישים יהיה בהתאם לקריטריונים שיהיו מקובלים באותה עת על המשרד לאיכות הסביבה, זאת, לאור התחזיות שתתבססנה על נפחי תנועה חזויים לטווח של 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

ג. לפני ביצוע של כל שלב של התכנית יוגש למשרד לאכות הסביבה נספח בצוע אשר יכלול:

1. תשריט מדויק (ע"ג רקע של מדידה טופוגרפית מעודכנת בקנ"מ 1:1250) של הכביש, הצומת, המחלף והמחסומים האקוסטיים ומיקומים. בתשריט יסומנו כל הבנינים הגובלים בדרך, קיימים ומתוכננים, וכך יסומן גבהם.
2. חתכים מדויקים בקנ"מ 1:200 ו-1:50 (בהתאם לצורך) שיכללו את גבהי המחסומים בהתייחס לכל בית המייצג קבוצת מבנים בתנאים זהים. החתכים יכללו בדיקה של החזרות רעש צפויות מהמחסומים המוצעים והטיפול למניעתן.
3. כל שלב ביצוע יכלול את המיגון האקוסטי, הטיפול הנופי (נטיעת צמחיה) פרטי. המחסומים ועצובם בקנ"מ 1:50 ו-1:20 בהתאם לצורך שיכללו פרטים לגבי חומרי הבניה ושילוב צמחיה במחסומים.
- נספח הבצוע יאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה לפני תחילת בצוע כל שלב.
4. פתחית הכביש לתנועה מוטורית תותנה בהשלמת המיגון האקוסטי לאותו שלב.

ד. מגון אקוסטי לקטע שכונת שפירא הגובל בדרך קבוץ גלויות יתוכנן במסגרת תכנית מפורטת חדשה למתחם בהתאם לדרישות התכנון ובתאום בין נתיבי אילון ועיריית ת"א.

13. שלבי ביצוע: שלב א' - יבוצע עפ"י תשריט נספח שלב א' כולל המיגון האקוסטי כמסומן בנספח אקוסטי לשלב א'. שלב סופי - בצוע תווי רכבת ושנוי תוואי האילון המתוכננים כפופים לאשור תכנית מפורטת שתלווה בתסקיר השפעה על הסביבה עפ"י הוראות ת.מ.א. 23 ות.מ.א. 3.
14. מבנים להריסה: מבנים הנמצאים בשטח התכנית המיועדים להריסה ונוגדים את הוראותיה, יהרסו ויפוננו בהתאם לשלבי הבצוע של הפרוזדור התחבורתי עבור דרך מהירה + מסילות ברזל.
15. הפקעות: כל השטחים המיועדים לדרכים, לשטחים ציבוריים פתוחים ולשטח לבניני צבור יופקעו וירשמו ע"ש עיריית ת"א - יפו כחוק.
16. זמן בצוע: זמן בצוע משוער לתכנית הוא כ-10 שנים מיום אישורה כחוק, כאשר חלקים יבוצעו בשלבים שונים במשך התקופה הנדונה.
17. עתיקות: לא תבוצע כל עבודה בגוש 6974 בתחום רצועת הדרך ללא תאום ואישור רשות העתיקות. במידה ויתגלו שרידים המצדיקים זאת יופעלו על החלקות/ח"ח נוהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.
18. תאום הבניה עם חב' נתיבי אילון בע"מ ועצוב ארכיטקטוני:
א. כל בניה הגובלת עם נתיבי אילון יש לתאם עם חברת נתיבי אילון בע"מ בנושא צורת הגדרות וגובהם וכן בנושא ביסוס המבנים.
ב. הגדרות בגבול המגרשים והדרך המהירה יהיו כדלהלן:
1. גובה הגדר יהיה כ-2 מ'.
2. הגדר תבנה בבניה קשיחה בצורה ומחומרים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
19. תאום עם משרד התחבורה: לפני בצוע הדרך המהירה יש לקבל את אישור משרד התחבורה לתכנון המשולב של הדרך המהירה ומסילות הברזל.

20. קוי בנין:

- א. קוי הבנין לחזית פרויקט האילון יהיו כמפורט בתשריט.
- ב. במקומות בהם קיימים מבנים הבנויים עפ"י היתר כדין שמהם הופקע/נרכש שטח לצרכי נתיבי אילון ונוצר קו בנין הקטן מאשר המוזכר לעיל, במקרים אלה יהיה קו הבנין בהתאם למציאות בשטח.
- ג. לצורך סעיף זה יראו את הצד הפונה לנתיבי אילון כקו בנין צדדי או אחורי, הכל לפי הענין ובהתאם לתכניות הראשיות.
- ד. באזור מגורים א' 4 שמצפון לדרך קבוץ גלויות גוש 6981 חלקי חלקות 63, 64, ניתן יהיה לבנות בקיר משותף.

21. יחס התכנית לתכניות הראשיות:

על תכנית זו תחולנה תקנות התכניות הראשיות. במידה ויהיה ניגוד בין הוראות התכניות הראשיות לבין הוראות תכנית זו, תכרענה הוראות תכנית זו.

חתימות:

משרד הכניס מהגור תל-אביב
 חוק המכנס המבנה השכיח-1965

אישור תכנית מס' 2205 ב'

הועדה המחוזית להכנס ולבניה החליטה
 ביום 18.7.94 לאשר את התכנית.

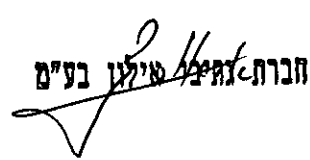
שמואל לסטר
 יו"ר הוועדה המחוזית

נכ"ל מ"מ 6.10.94

היזום:

המתכנן:

חברת אדריכלי אילון בע"מ



הועדה המחוזית להכנס ולבניה תל-אביב - יפו

שם התכנית: תכנית ע"מ"ר מקומית מס' 2205 ב'

המסצה למתן חוקף (לאחר דיון בהתנגדויות)

חא"ר	22.6.94	פרוסקול	120 ב'	החלטה	8
"	6.7.94	"	122 ב'	"	9
"	"	"	"	"	"
"	"	"	"	"	"

אושרה למתן חוקף ע"י הועדה המחוזית להכנס ולבניה
 מאריך 18.7.94 ישיבה מס' 530

י"ר הוועדה	ממוסדהעיר	מס' ח
18.10.94		

