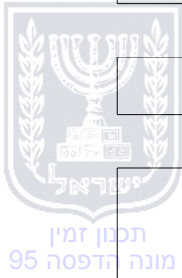


הוראות התכנית

תכנית מס' 507-0270215

תא/4113 - גשר השלושה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

תל-אביב
תל אביב-יפו
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז תל-אביב

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/11/2018

לאשר את התוכנית

10/03/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו, ביוזמת עיריית תל אביב יפו וחב' נתיבי איילון, נועדה לשפר את הנגישות התנועתית באזור דרום המע"ר המתפתח לאורך נתיבי איילון, באמצעים הבאים:

1. הקמת 'גשר השלושה' - גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים מעל נתיבי איילון, בין הרחובות הרכב והשלושה בתל אביב יפו. הגשר יכלול רצועה של דרך ו/או טיפול נופי בנוסף על נתיבי התנועה, השבילים ורצועות ההליכה. הגשר החדש יוצר חיבור נוסף בעיר בין מזרח למערב.
2. שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט. הפתרונות התחבורתיים בתכנית זו מאפשרים לקבוע כי לא יחויב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית תא/4113 - גשר השלושה

ומספר התכנית

מספר התכנית 507-0270215

40.688 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תל אביב-יפו

180090 קואורדינאטה X

663230 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום דרום תל אביב יפו, גשר מעל נתיבי איילון המחבר בין אזור היכל הספורט ביד-

אליהו לרח' המסגר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה תל אביב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		אנילביץ מרדכי	תל אביב-יפו
		הרכב	תל אביב-יפו
		השלושה	תל אביב-יפו
		וינגייט	תל אביב-יפו
		לה גארדיה	תל אביב-יפו
		שד' המעפילים	תל אביב-יפו

מע"ר ת"א-יפו

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 4		חלק	מוסדר	7067
3-4, 11	10	חלק	מוסדר	7090
28, 31, 33-36, 39, 41, 51-52		חלק	מוסדר	7108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

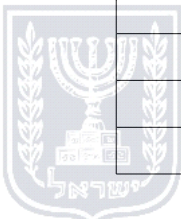
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4 - 3	תא/ 2381 / א

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



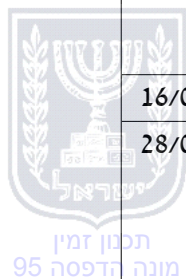
תכנון זמין
מונה הדפסה 95



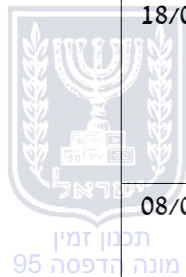
תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/04/2010	2592	6077	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5. הוראות תכנית תממ/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 5
20/03/1969		1514	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1043 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1043
19/04/1973	1	1912	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 1205 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 1205
19/12/1940		1064	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 50 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 50
05/04/1945		1401	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ E ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ E
27/11/2003		5250	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3366 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3366
29/04/2004		5293	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ מק/ 3411 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ מק/ 3411
16/04/2008	2865	5797		כפיפות	תא/ מק/ 3482
28/01/1988		3523	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2325 ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2325
30/09/2001	12	5020	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2381 א ממשיכות לחול.	שינוי	תא/ 2381 א



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תא/ 2470	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 2470 ממשיכות לחול.	4419	3602	18/06/1996
תא/ 410	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 410 ממשיכות לחול.	598	911	08/05/1958



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עדו אלונים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עדו אלונים		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר-מבוסס בועה	12/11/2018	עדו אלונים	12/11/2018		1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מוצע על רקע קומפילצייה כולל תא/3944	29/11/2018	עדו אלונים	29/11/2018		1: 1000	רקע	קומפילצייה
לא	תכנית בינוי גשר השלושה מפלסים: הגשר +19.50, נתיבי איילון +13.00	12/11/2018	עדו אלונים	12/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית בינוי גשר השלושה חתכים עקרוניים	12/11/2018	עדו אלונים	12/11/2018		1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	12/11/2018	עירד שרייבר	12/11/2018		1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח נוף	12/11/2018	יעקב כהן	12/11/2018		1: 750	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח תשתיות	29/07/2018	יעקב חיים	26/07/2018		1: 500	רקע	תשתיות
לא	תיק סקר עצים	27/06/2018	דורון לנג	20/01/2016	22		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים 1 - סימון עצים	27/06/2018	דורון לנג	27/06/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים 2 - סימון עצים	27/06/2018	דורון לנג	27/06/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים 3 - סימון עצים	27/06/2018	דורון לנג	27/06/2018		1: 250	מנחה	שמירה על עצים בוגרים

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	על פרשת דרכים		03-6931202		liats@ayalohnw.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדת המשנה לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	תל אביב- יפו	על פרשת דרכים		03-6931202		liats@ayalohnw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עיריית תל אביב יפו	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-7247256		hariati_e@mail.tel-aviv.gov.il
אחר	פרטיים			פרטיים	תל אביב- יפו	אבן גבירול		03-7247256		hariati_e@mail.tel-aviv.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עדו אלונים	00107301	אלונים גורביץ אדריכלים בוני ער	תל אביב- יפו	בחור אליהו	4	03-7284666		ido@al- goor.co.il
מתכנן כבישים	יועץ	רן זילברשטיין	103099	אמי מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	חיפה	(1)		04-8681111	04-8681112	
הנדסה אזרחית	מהנדס	יעקב חיים	8684	מלין מהנדסים בע"מ	רמת גן	(2)		03-9409403	03-5235558	jacob@malin- eng.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	יעקב כהן		י.כהן תכנון סביבה ונוף	תל אביב- יפו	יצחק שדה	34	03-6391087	03-6391088	office@tsv- nof.co.il
אגרונום	סוקר עצים	דורון לנג		דורון לנג	גבעת חיים אחוד	(3)		04-6369266		lang.doron@ gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אריה פישמן	368	מדבא מודדים	תל אביב- יפו	הברזל	32	03-6485999	03-6487272	
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	עירד שרייבר		דגש הנדסה	בני ברק	בן גוריון דוד	2	03-7554444	03-7554433	

(1) כתובת: ת.ד. 4579.

(2) כתובת: ביאליק 164.

(3) כתובת: גבעת חיים אחוד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
היתר בניה	כוונת המונח בתכנית זו: היתר בניה/ הרשאה/ הודעה על ביצוע/ עפ"י כל דין.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

1.הקמת גשר לכלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים מעל כביש נתיבי איילון, בין רחוב הרכב ורחוב השלושה בתל-אביב (להלן: גשר השלושה). הגשר יהיה ברוחב עד 50 מ' ויכלול, בנוסף על נתיבי התנועה, המדרכות ושבילי האופניים.

2.שינוי מערך התנועה באופן שיאפשר המשך פיתוחו של רחוב אנילביץ' עד חיבורו עם רחוב וינגייט וכן קביעה כי לא יחוייב ביצוע שיקוע ה"מעפילים-לה גוארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד הקרקע מ-"דרך", "אזור לתכנון בעתיד", "חניה ציבורית", "דרך משולבת מוצעת", "שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך", "שטח ציבורי פתוח", "שטח פרטי פתוח", "אזור תעסוקה", "נחל/תעלה/מאגר מים" ו-"שטח הרכבת" ל-"דרך מוצעת", "דרך מאושרת", "דרך ו/או טיפול נופי" ו-"יעוד מאושר לפי תכנית אחרת".
- קביעת תחומי "גשר/מעבר עילי", "מנהרה/מעבר תחתי", ו-"זיקת הנאה".
- קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה ו/או הרשאות למבנה דרך בתחום בו קובעת התכנית הוראות מפורטות.
- קביעת הוראות לבינוי, מבנה דרך, תכסית, פיתוח, הנחיות סביבתיות, תשתיות והוראות מיוחדות ב'.
- קביעת כללים להפקעות ורישום שטחים ציבוריים.
- הריסת מבנים.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח לתכנון בעתיד	105
דרך ו/או טיפול נופי	221, 220
דרך מאושרת	204, 202 - 200
דרך מוצעת	216 - 210
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	108, 107, 102 - 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	201
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	214, 213
בלוק עץ/עצים להעתקה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	101
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	202, 201
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	214, 213, 211
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	204, 201
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	214, 213
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	100
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	221, 220
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	210
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	204
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח לתכנון בעתיד	105
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	216
זיקת הנאה למעבר רגלי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102 - 100
מבנה להריסה	שטח לתכנון בעתיד	105
מבנה להריסה	דרך ו/או טיפול נופי	221, 220
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201, 200
מבנה להריסה	דרך מוצעת	216, 213 - 210
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	108, 107
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	212

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	9,905.71	24.35
דרך מוצעת	10,915.25	26.83
דרך משולבת	2,905.25	7.14
חניה ציבורית	6,066.14	14.91
נחל	1,021.7	2.51
שטח פרטי פתוח	670.7	1.65
שטח רכבת	851.73	2.09
שצ"פ	659.32	1.62
שצ"פ כלול בדרך	859.16	2.11
תכנון בעתיד	4,788.45	11.77
תעסוקה	2,045	5.03
סה"כ	40,688.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	477.87	1.17
דרך ו/או טיפול נופי	2,757.22	6.78
דרך מאושרת	16,672.59	40.98
דרך מוצעת	17,847.24	43.86

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.21	2,933.52	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	40,688.44	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן השימושים הבאים:</p> <p>כל המבנים והמתקנים כולל ביסוס, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, קווי תשתית, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור, גשר, שצ"פ, אתר התארגנות, ערום עפר, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות לשלבי ההקמה והביצוע, שיקום נופי וקירות תומכים, שבילי אופניים, וכל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי. כל המתקנים והאמצעים שיוקמו לצורך התארגנות והקמה יהיו זמניים לתקופת הבנייה ויפונו בסיומה.</p> <p>לאחר פינוי שימושי ההתארגנות יוסדר השטח על-פי תכנית פיתוח והתחברות לסביבה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. בתחום תא שטח 210 המסומן "גשר/מעבר עילי" תותר הקמת גשר מעל נתיבי איילון כולל הביסוס הדרוש.</p> <p>2. גשר יכול שיהיה בעל מערכת תומכת תחתונה (ניצבים שכוללים עמודים וקורות רוחביות ומיסעה הנתמכת עליהם) או מערכת תומכת עליונה כדוגמת קשתות ומערכת כבלי תלייה או ניצב גבוה אחד או יותר ומערכת תליה ממתירים משופעים או כיו"ב, אולם לא תתאפשר הקמת ביסוס לגשר בתחום המסעות של כביש 20 ובשוליו, כאמור בסעיף 6.2.ז.</p> <p>3. הגשר יתוכנן תוך שמירת רציפות מיטבית להולכי רגל ורוכבי אופניים מהרחובות הסובבים אותו.</p> <p>4. בתא שטח 210 הוראות ייעוד הקרקע יחולו על מפלס הגשר בלבד, במפלס הקרקע ובתת הקרקע יחולו הוראות תכנית מאושרת מס' תא/1205 ככל שאינן בסתירה לתכנית זו.</p> <p>5. יבוצעו נטיעות עצים חדשים לאורך הרחובות הרכב, השלושה, ואנילביץ' בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני", במרחקים יוצרי צל רציף ובתי גידול עפ"י המסמך האמור. נטיעות אלו ילוו את הרצועות להליכה ושבילי האופניים, וימשיכו ברצף ככל הניתן כדי לאפשר צל איכותי ורציף, וכן הפחתת השפעת המפגעים הפיזיים הקיימים עבור הולכי הרגל בעת חציה על גשר מעל נתיבי איילון.</p> <p>6. במקומות בהם יש קושי לייצר רצף צל באמצעות נטיעות, ובמרחבים המיועדים לטיפול נופי לאורך הגשר, יתכוננו מצללות כך שיישמר רצף צל לאורך הצירים לפחות בכ- 70% מהאורך הכולל.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. בתחום תא שטח 212, בהמשך רחוב אנילביץ' תוקם רמפה ומעבר תחתי שתאפשר גישת כלי רכב למגרש 4 בתכנית מאושרת מס' תא/2381א'.</p> <p>הקמת הרמפה והמעבר התחתי תבוצע באופן שיאפשר שימוש שוטף, רציף ובטוח בכניסות הקיימות לחניה במגרש 4 בתכנית מס' תא/2381א' במשך כל תקופת ההקמה.</p> <p>שינוי במיקום הרמפה לא יהווה שינוי לתכנית.</p> <p>2. רוחב רצועות ההליכה (הפנויות מכל מכשול) לא יפחתו מ-3 מ' נטו, לאורך הרחובות הרכב, השלושה, אנילביץ' ולאורך הגשר.</p>

<p>4.1 דרך מוצעת</p>	<p>4.1</p>
<p>3. יש להבטיח שביל רצוף לרוכבי אופניים לאורך הגשר.</p>	
<p>תכנית בינוי בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו</p>	<p>ג</p>
<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.2.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן השימושים הבאים: כל המבנים והמתקנים כולל ביסוס, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של הדרך ובטיחות משתמשי הדרך והסביבה, קווי תשתית, לרבות ומבלי לגרוע מן האמור, שצ"פ, אתר התארגנות, ערום עפר, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות לשלבי ההקמה והביצוע, שיקום נופי וקירות תומכים, שבילי אופניים, וכל מתקן או מבנה הנדרש לצורך ניקוז וויסות נגר עילי. כל המתקנים והאמצעים שיוקמו לצורך התארגנות והקמה יהיו זמניים לתקופת הבנייה ויפונו בסיומה. לאחר פינוי שימושי ההתארגנות יוסדר השטח על-פי תכנית פיתוח והתחברות לסביבה.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.2.2</p>
<p>הוראות בינוי בהתאם לסעיף 4.1.2 ב</p>	<p>א</p>
<p>תכנית בינוי בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו</p>	<p>ב</p>
<p>הנחיות מיוחדות התחום המסומן בהנחיות מיוחדות ב' מציין תחום בו מותרת "דרך תת קרקעית" לפי תכנית מס' תא/מק/3482. דרך תת קרקעית זו משמעה שיקוע "המעפילים לה-גוארדייה". תנאים והנחיות ביחס לשיקוע זה - כמפורט בסעיפים 6.6 ב ו-6.6 ג בתכנית זו.</p>	<p>ג</p>
<p>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל, וכן שטח ציבורי פתוח הכלול בדרך</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>בינוי ו/או פיתוח סימון מהתשריט: גשר/מעבר עילי בתאי שטח 220,221 יתאפשר מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ושטח פתוח לשימוש הציבור, בו תותר הקמת קירוי ומצללות, מתקני גן, מתקני משחק, מתקני תחבורה לפי הצורך, אזורי מנוחה ותצפית. במפלס הקרקע ובתת הקרקע יחולו הוראות תכנית מאושרת מס' תא/1205 ככל שאינן בסתירה לתכנית זו.</p>	<p>א</p>
<p>תכנית בינוי</p>	<p>ב</p>

4.3	דרך ו/או טיפול נופי
	בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	בתאי שטח 100-102 - בהתאם לתכנית מאושרת מס' תא/2381' למעט האמור בתכנית זו. בתאי שטח 108, 107 - בהתאם לתכנית תא/1205 למעט האמור בתכנית זו. בתא שטח 106 - בהתאם לתכנית תא/1205 ו- תא/1043 למעט האמור בתכנית זו.
4.4.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות
	התכנית אינה משנה זכויות בנייה בייעוד זה.
ב	הוראות בינוי
	בתאי שטח 100-102 יותר שינוי פיתוח הקרקע לרבות שינוי מפלסי הפיתוח הקיים וכל זאת על מנת לאפשר גישור הפרשי המפלסים לגשר השלושה. שינוי במפלסי הפיתוח ישמור על נגישות למבנה הקיים במגרש 4 בתכנית תא/2381' ועל אוורור המרתפים של מגרש זה, באחריות יזם התכנית.
ג	זיקת הנאה
	בתחום המסומן "זיקת הנאה" בתאי שטח 100,101,102 תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים במפלס על הקרקע ותיאסר בו כל בנייה מעל הקרקע למעט מצללות ומתקני גן. במפלס תת הקרקע תותר הקמת מרתפים בהתאם לתכניות מאושרות. האפשרות למימוש זיקת ההנאה תקום רק לעת הוצאת היתר בנייה לגשר.
ד	תכנית בינוי
	תאי שטח 100-102 - בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית זו
ה	הריסות ופינויים
	בתאי שטח 106-108 מסומנים מבנים להריסה בהתאם לאמור בסעיף 6.8 בתכנית זו.
4.5	שטח לתכנון בעתיד
4.5.1	שימושים
	בתא שטח 105 - בהתאם לתכנית תא/1205.
4.5.2	הוראות
א	הריסות ופינויים
	בתא שטח 105 מסומנים מבנים להריסה בהתאם לאמור בסעיף 6.8 בתכנית זו.
ב	זכות מעבר לרכב
	בתחום המסומן "זיקת הנאה למעבר כלי רכב" בתא שטח 105, תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל לצורך גישה לבניין ברח' הרכב 8 פינת רח' חומה ומגדל 16. האפשרות למימוש זיקת ההנאה תקום רק לעת הוצאת היתר בנייה לגשר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה (1)	גודל מגרש כללי 2272	220	דרך ו/או טיפול נופי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח הקירוי של המצללות יהיה עד 500 מ"ר.




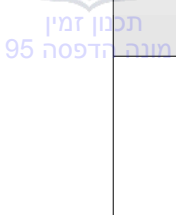
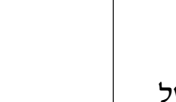


תכנון זמין
מונה הדפסה 95



תכנון זמין
מונה הדפסה 95


6. הוראות נוספות


 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>6.1 תכנית בינוי</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>א. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי לשטח התכנית, שתאושר ע"י הוועדה המקומית בקני"מ של 500:1. התכנית תכלול בין היתר פירוט מיקום המבנים, המתקנים, תשתיות, כניסות וגישות למבנים הסמוכים, שבילי לרוכבי אופניים, מפלסי הפיתוח, הנחיות לעיצוב הבינוי והפיתוח, חומרי גמר, גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מערכות טכניות, מצללות, קירוי ע"ג הגשר, וכד' הכל בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תכנית הבינוי תכלול את השטחים בזיקת הנאה ותציג תכנון המשכי ורציף ככל האפשר בין השטחים הציבוריים שבסביבה.</p> <p>ג. תכנית הבינוי תציג שמירה על רציפות תנועה להולכי רגל ורוכבי אופניים בכיוונים מזרח-מערב וצפון-דרום גם במצב של חציית רחובות.</p> <p>ד. תכנית הבינוי תציג, כתכנית צל בלבד, את אופן הבינוי לאורך נתיבי איילון, הכולל חזית פעילה, שדי עצים כפולה, ציר הולכי רגל ורוכבי אופניים - עד כמה שניתן.</p> <p>ה. תכנית הבינוי תציג העדפה להולכי רגל ורוכבי אופניים בכיווני תנועה מזרח-מערב המובלים לפארק.</p> <p>ו. תכנית הבינוי תכלול תכנית הסדרי תנועה מפורטת שתאושר ע"י הגורמים המוסמכים.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>6.2 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאים להיתרי בנייה ו/או להרשאה למבנה דרך:</p> <p>א. אישור תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.1 ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מבנים המסומנים בסימון הריסה הינם מבנים המיועדים להריסה. המבנים ייהרסו בשלמותם או בחלקם כתנאי להוצאת היתר בניה ו/או מבנה דרך בשטח ההריסה. פסולת הבניין תפונה לאתר מוסדר.</p> <p>ג. תיאום מול רשות הניקוז.</p> <p>ד. אישור נתיבי איילון והרשות המוסמכת לתכנון הגשר וביסוסו.</p> <p>ה. תיאום עם משרד הביטחון.</p> <p>ו. אישור הרשות המוסמכת לתכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת במכלול התכנית.</p> <p>ז. בתחום המסעות של כביש 20 והשוליים שלו, לא יתאפשר הקמת ביסוס לגשר העתידי. שינוי בהוראה זו רק באישור נתיבי איילון לא יהווה שינוי לתכנית זו.</p> <p>ח. אישור הגוף המוסמך לתת"ל 33 ותת"ל 18 ביחס לתכנית.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>6.3 רישום שטחים ציבוריים</p> <p>השטחים הציבוריים במסגרת תכנית זו, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית על-פי דין. תנאי למתן היתר בניה הינו הבטחת רישום השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>1. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - טרם הכניסה לשטח יסומנו ויגדרו שטחים בעלי רגישות. - קווי דיקור של עבודות העפר יסומנו באמצעים בולטים הכל במהלך ביצוע העבודות. - יש להבטיח כי תמנע כל גלישה של ציוד, דרדרת, פסולת וכו' אל ערוץ הנחל. <p>2. מניעת מטרדים בעת עבודות הקמה וסלילה.</p> <p>- במהלך העבודות ולאורך כל שלבי הביצוע תישמר נגישות נוחה, תמנע ככל הניתן חסימה של</p>	<p>6.4</p>

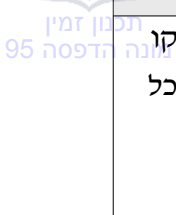


איכות הסביבה	6.4
<p>דרכים, שבילים וכיובי.</p> <p>כמו כן, תתאפשר נגישות תפעולית במהלך תקופת הביצוע בכל תחום התכנית לצרכי הקמה, גם אם הביצוע יפוצל למקטעים.</p> <p>- מניעת מטרדי אבק בהתאם לאמצעים המקובלים (הרטבה, מצעים וכו') בשלבי ביצוע עבור שימושים רגישים.</p> <p>- במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (מפברואר 2008 ועדכונן מעת לעת), הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- כל פסולת בניין שתיווצר עקב פעילות הבנייה/הריסה/חפירה בזמן העבודה ולאחריה תטופל/תמוחזר/תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין או כל אתר אחר מאושר בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין ע"י המשרד להגנת הסביבה. קבלות פינוי יועברו למפקח הות"ל.</p> <p>3. מניעת רעש:</p> <p>לעת הביצוע יש לפעול בהתאם</p> <p>- לתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 - ע"פ סעיף 5 בתקנות, ציוד הבנייה לא יופעל באזור מגורים, בין השעות 19:00 ל- 6:00 למחרת, ובימי מנוחה.</p> <p>- להתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 - על הציוד המכני שיופעל בפרויקט, לעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979. דהינו, במרחק של 15 מ', על הציוד לעמוד במפלס רעש מרבי של 80 dBA, בהתאם לתנאי המדידה המוגדרים בתקנות.</p> <p>* עפ"י התוספת הראשונה בתקנות, התקנות חלות על כל הציוד שיופעל באתר, למעט ציוד קבוע (כגון מפוחים, דיזל גנרטור).</p> <p>- לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990 - לכלים שיופעלו באתר שאינם נכללים בתקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד בנייה) 1979 (כגון מפוחים, דיזל גנרטור), יחולו התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990. ע"פ תקנות אלו, לרעש הנמשך יותר מ- 9 שעות בשעות היום (מ- 6:00 עד 22:00), מפלס הרעש המרבי המותר הוא 50 dBA. לרעש הנמשך יותר מ- 0.5 שעות בשעות הלילה, מפלס הרעש המרבי המותר הוא 40 dBA. במידה ומשכי הרעש קצרים יותר, מפלס הרעש המרבי המותר הוא גבוה יותר.</p> <p>4. מניעת זיהום אוויר:</p> <p>- כיסוי המשאיות היוצאות עמוסות מן האתר.</p> <p>- הרטבת דרכי גישה בלתי סלולות. במידה ודרכים אלו נשארות בלתי סלולות לזמן רב ניתן לפזר עליהן חומר מייצב המאושר ע"י משרד איכות הסביבה.</p> <p>- הרטבת ערמות עפר תתבצע בעת נשיבת רוחות חזקות.</p> <p>- מספר הפעמים להרטבה ביום ייקבע בהתאם לתנאי איכות האוויר באותו יום על מנת להבטיח שבתדירות ההרטבה יישמר החומר ברמת לחות שתמנע פיזור אבק.</p> <p>5. לקראת הביצוע של הגשר יתואם המפרט הנדרש להגנת הקרינה שיוצר חשמול של רכבת ישראל.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>1. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות</p>	

	שמירה על עצים בוגרים	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.</p> <p>ה. עצים לשימור על פי מפרט לשימור ובליויי אגרונום הפרויקט.</p> <p>ו. שימור העצים ברחובות וינגייט, המעפילים ולה גוארדיה יתואם מול תכנית מס' 507-0301101-תא/3944 מתחם וינגייט- לה גוארדיה.</p> <p>2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>3. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.</p> <p>ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.</p>	

	תנועה	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>א.הסדרי תנועה, התוויית הגשר מעל דרך מס' 20 ומיקום הרמפה והמנהרה התת קרקעית בהמשך רחוב אנילביץ', יקבעו בתכנית בניוי כמפורט בסעיף 6.1.</p> <p>ב.ביטול שיקוע ה"מעפילים" - לה גארדיה" כתנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית "יד אליהו" תא/מק/3482.</p>	

	תשתיות	6.7
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 95</p>	<p>א.בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב.קווי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים כולל - צינורות ביוב ומים ראשיים וכו'.</p> <p>ג.בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו</p>	

תשתיות	6.7
<p>החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד.תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה.ביצוע התכנית לא יפגע בתכניות מאושרות למתקני תשתיות ובתשתיות קיימות של איגודן. ו.הביצוע יבטיח את המשך תחזוקת התשתיות הנ"ל, לרבות נגישות אליהם, בין היתר גם באמצעות ציוד מכאני כבד (צמ"כ). ז.טרם הגשת היתר בניה או הרשאה יבוצע תאום הנדסי מול איגודן.</p>	



הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה	6.8
<p>1.המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם המצויים בתחום יעודי הקרקע של דרך מאושרת, דרך מוצעת, דרך ו/או טיפול נופי ויעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, בין אם סומנו להריסה בתכנית זו ובין אם לאו, ייהרסו לפי צורך כפי שיפורט במסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע ובהתאם לצרכי הדרך. 2.בתקופת הביניים עד מימוש התכנית בפועל, יותר המשך שימוש לפי כל דין במבנים הקיימים המיועדים להריסה.</p>	



ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

ל.ר	
-----	--

