

**תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת
למסילת הברזל נתב"ג-ירושלים – בתוואי שער הגיא
קטע מערבי – דרך גישה לגשר 8**

תמ"א 1/1/1/16/23

שינוי לתמ"א 1/16/23

דברי הסבר

הרקע להכנת תמ"א משלימה נוספת

תמ"א 1/16/23/א/1 שקבעה רצועת מסילת ברזל בקו המהיר לירושלים בקו 1A בקטע המערבי (מנתב"ג ועד אזור קריית ענבים), אושרה בשנת 2004. לצורך הסדרת נושא של פינוי עודפי עפר, דרכי גישה זמניות ודרכי גישה קבועות לצורך ביצוע עבודות הגישור, המנהור, לתחזוקה ודרכי גישה למילוט בשעת חירום קודמה תמ"א משלימה לתמ"א הראשית, תמ"א 1/16/23/א/1.

במסגרת אישור תמ"א 1/16/23/א/1 ביחס לדרך גישה לאזור גשר 8 ועקב העובדה כי קטע מדרך הגישה עובר בתחומי גן לאומי מוכרז ונדרש ביטול ההכרזה בהתאם לסעיף 26 לחוק גנים לאומיים, שמורות טבע, אתרים לאומיים ואתרי הנצחה, התשנ"ח-1998, החליטה המועצה הארצית להעביר את התמ"א לאישור הממשלה ללא קטע דרך המחבר בין אזור גשר 7 למנחת המסוקים ולאזור גשר 8.

המועצה הארצית הנחתה את רכבת ישראל לקדם במקביל את שתי חלופות הדרך.

תוכנית זו מסדירה דרך בין אזור גשר 7, דרך מנחת המסוקים לאזור גשר 8 בהתאם ל"חלופת מנור" שהוגשה במסגרת תמ"א 1/16/23/א/1. קטע הדרך העובר בגן לאומי עבר ביטול הכרזה כגן לאומי בהתאם לסעיף 26 בחוק גנים לאומיים המוזכר לעיל.



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת
למסילת הברזל נתב"ג-ירושלים – בתוואי שער הגיא
קטע מערבי – דרך גישה לגשר 8

תמ"א 23/16/א/1/1

שינוי לתמ"א 23/16/א/1

הוראות התכנית

יוני 2010

תוכן עניינים

העמוד	הסעיף:
3.....	1. שם התכנית ותחומה:
4.....	2. בעלי הקרקע:.....
4.....	3. מגיש התכנית:.....
4.....	4. יוזם ועורך התכנית:.....
5.....	5. מסמכי התכנית:.....
5.....	6. מטרות התכנית:.....
6.....	7. הגדרות:.....
6.....	8. גמישות ויחס לתוכניות אחרות.....
7.....	9. ייעודי קרקע
7.....	10. ניקוז
7.....	11. יחס התכנית לאתרי העתיקות:.....
7.....	12. הגוף המאשר.....
7.....	13. מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות וחתרי בניה.....
8.....	14. הוראות לשלב הביצוע.....
9.....	15. מועד משוער לביצוע התכנית.....
10.....	16. חתימות.....

שם התכנית ותחומה:

.1

1.1 תכנית זו תקרא תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת למסילת הברזל נתבי"ג-ירושלים – בתוואי שער הגיא – קטע מערבי – דרך גישה לגשר 8, תמ"א 16/23 א/1/1/1 (להלן "התוכנית" "תכנית זו").

1.2 **תחום התכנית:** התכנית, תחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").

1.3 **מקום התכנית:**

מחוזות: ירושלים.

נפות: ירושלים.

מרחבי תכנון מקומיים: מטה יהודה

שטח התכנית: כ- 50.3 דונם

1.4 **הקרקע הכלולה בתכנית:** רשימת גושים, חלקות וחלקי חלקות וטבלת שטחים

רשימת גושים וחלקות

גוש	חלקי חלקות	חלקה שלמה
5395	2	
5398	1	
5399	1	
5401	2-6	
5772	12	

טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד קרקע	שטח (דונם)	%
גן לאומי מוכרז	6.93	13.78
דרך מאושרת	0.15	0.3
יער מוצע	11.17	22.2
שמורת נוף	28.20	56.07
מסילת ברזל	3.85	7.65
סה"כ	כ- 50.30	100

מצב מוצע		
יעוד קרקע	שטח (דונם)	%
גן לאומי מוכרז	2.25	4.40
דרך מאושרת	0.15	0.3
יער מוצע	5.0	10.0
שמורת נוף	17.65	35.09
דרך מוצעת	21.35	42.45
מסילת ברזל	1.86	3.78
שטח משותף לדרך מוצעת ומסילת ברזל	2.0	3.98
סה"כ	כ- 50.30	100

דרך זמנית ושטח לשימוש זמני	0.40 דונם
שטח לביצוע חפירה ומילוי	0.90 דונם
שטח מיוחד (לא לסיכום)	כ- 1.30 דונם

2. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל ואחרים.

3. מגיש התכנית:

רכבת ישראל.

4. יוזם ועורך התכנית:

4.1 יוזם התכנית : המועצה הארצית לתכנון ולבנייה.

4.2 עורך התכנית : חברת אמי מתום – מהנדסים ויועצים בע"מ.

מסמכי התכנית:

.5

5.1 מסמכי התכנית המחייבים:

- 5.1.1 הוראות התכנית הכוללות 10 דפי הוראות.
- 5.1.2 תשריט ייעודי קרקע "מצב מוצע", הערוך בקני"מ 1:2,500 על רקע מפה מצבית, גושים וחלקות.

5.2 מסמכי התכנית המנחים:

המסמכים המפורטים להלן מנחים לגבי עקרונות התכנון המפורט הרלוונטיים לכל אחד מהם. בשלב התכנון המפורט לביצוע תתאפשר מידה של גמישות, ככל שהדבר יתחייב מנתוני השטח ומהצרכים של התכנון ההנדסי והנופי המפורט, והכל תוך שמירה על העקרונות שנקבעו בהוראות התכנית ובנספח הסביבתי.

- 5.2.1 נספח הנדסי – תנוחה בקני"מ 1:2,500 וחתך לאורך הדרך ללא קני"מ.
- 5.2.2 נספח הנדסי – חתכים לרוחב אופייניים בקני"מ 1:200.
- 5.2.3 נספח נופי – תוכנית נופית, הנחיות בתנוחה לשלב הביצוע ושלב השיקום בקני"מ 1:2,000.
- 5.2.4 נספח נופי – חתכים טיפוסיים לשלבי הביצוע ולשלבי השיקום, בקני"מ 1:100.
- 5.2.5 תשריט ייעודי קרקע "מצב מאושר", הערוך בקני"מ 1:2,500 על רקע מפה מצבית, גושים וחלקות.

מטרות התכנית:

.6

לאפשר ביצוע מכלול העבודות הנדרשות להקמה ולהפעלה של מסילת ברזל בקו הרכבת המהיר לירושלים, בתוואי הקבוע בתכנית הראשית, תוך מזעור ההשפעות הסביבתיות והנופיות הנגרמות במהלך ביצוע התכנית וזאת על ידי:

6.1 ייעוד שטחים עבור:

דרך גישה קבועה מאזור גשר מס' 8 למנחת המסוקים ולפורטל המזרחי במנהרה 2.

6.2 הוראות לשלב התכנון המפורט לפני ביצוע:

קביעת הוראות ביחס לאופן ההגשה וסוג המסמכים הנדרשים לאישור התכנון המפורט לביצוע ולמתן היתרי בניה והרשאות, כאמור בס' 13 לחלן.

6.3 הנחיות לשלב הביצוע:

קביעת הוראות מפורטות לביצוע תכנית זו לרבות הוראות בדבר המשך שימוש בקרקע על ידי המחזיקים בה עד שתידרש לצרכי הפרויקט, הוראות בדבר שיקום נופי, ואמצעים למזעור מפגעים סביבתיים.

7. הגדרות:

7.

7.1 בתכנית זו יהיה לכל מונח מן המונחים המופיעים להלן, הפירוש המופיע לצידו, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

7.1.1 "החוק" – חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965;

7.1.2 "הפרויקט" – הקמת מסילת הברזל נתב"ג ירושלים ומכלול העבודות הנדרשות לצורך הקמתה והשלמתה;

7.1.3 "התכנית הראשית" – תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה של תכנית מפורטת למסילת הברזל נתב"ג-ירושלים בתוואי שער הגיא – קטע מערבי – תמ"א 1/א/16/23, על שינוייה.

7.1.4 "דרך"/"דרך קבועה" – כהגדרת המונח "דרך" בסעיף 1 לחוק;

7.1.5 "רכבת ישראל" – חברת רכבת ישראל בע"מ;

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו או בתכנית הראשית תהיה לו המשמעות הנודעת לו בחוק או בתקנות מכוחו, וזאת בהעדר כוונה אחרת משתמעת.

8. גמישות ויחס לתוכניות אחרות:

8.

8.1 בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת, בכל מדרג שהוא, החלה בשטחה, יגבר האמור בתכנית זו. עם זאת, שינוי סטטוטורי ביעודם של שטחים המצויים בגבול התכנית אולם אינם ייעודי קרקע או שימושים הנדרשים לצורך הפרויקט, לא יהווה שינוי לתכנית זו, ככל שאין בו כדי לסכל או לעכב את ביצוע הפרויקט.

8.2 אין בהוראות תכנית זו כדי לבטל תקפן של תכניות תקפות בתחומה ערב אישורה, ככל שתכניות אלה אינן עומדות בסתירה לתכנית זו.

8.3 על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית ותמ"א 1/א/16/23, ככל שאינן עומדות בסתירה להוראות תכנית זו.

8.4 שינוי בדרך, ככל שיידרש, ניתן יהיה לעשות באמצעות תכנית מפורטת אחרת שלא תהווה שינוי לתוכנית זו.

8.5 תסקיר ההשפעה על הסביבה למכלול שער הגיא הנלווה לתמ"א 1/א/16/23 הווה רקע לתכנית זו.

ייעודי קרקע:

.9

9.1 דרך מוצעת:

השטחים המסומנים בתשריט "מצב מוצע" בצבע אדום מיועדים לדרך. בשטחים אלה יותרו השימושים הבאים:

9.1.1 דרך, כהגדרתה בסעיף 1 לחוק על שימושיה.

9.1.2 שיקום נופי.

9.1.3 לאחר תום ביצוע העבודות, תותר סגירתה של הדרך לציבור הרחב בהתאם להנחיות הרשות המוסמכת, ובכפוף להוראת כל דין, ובלבד שהדרך תוכל לשמש את כוחות ההצלה בשעת חירום.

9.1.4 שימוש בפועל בשטחים אלה יהיה כפוף להודעה שתמציא רכבת ישראל לבעל הזכויות בקרקע 30 ימים מראש. עד לקבלת הודעה כאמור יותר השימוש בקרקע על ידי בעל הזכויות בה או מי מכוחו.

9.2 שטח משותף לדרך מוצעת ומסילת ברזל:

השטח המסומן בתשריט "מצב מוצע" בצבע אפור עם פסים אדומים אלכסוניים, מיועד למעבר דו מפלסי בין דרך מוצעת ומסילה קיימת.

10. ניקוז:

תכניות הניקוז הכלולות בתכניות ההנדסיות לביצוע, יהיו כפופות לאישור רשות הניקוז, ככל שהדבר נדרש על פי חוק הניקוז וההגנה מפני שיטפונות, תשי"ח-1957, ובהתאם לתמ"א 3/ב/34.

11. יחס התכנית לאתרי עתיקות:

על שטח התכנית שמצוי בו אתר עתיקות מוכרז יחולו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.

12. הגוף המאשר:

הרכבו של הגוף המאשר ודרכי עבודתו יהיו כקבוע בתכנית הראשית, על שינוייה.

13. מסמכים מפורטים לביצוע, הרשאות והיתרי בניה:

13.1 טרם ביצוע עבודות בתחום התכנית, בשלבי הביצוע והשיקום הנופי, ייערכו על ידי רכבת ישראל ויאושרו על ידי הגוף המאשר או על ידי הוועדה המקומית במקום בו נדרש היתר או הרשאה על פי דין, תכניות מקדימות (תכניות לשלב הביצוע, תכניות לשלב השיקום הנופי) שיכללו אמצעים למזעור ההשפעות הסביבתיות. צוות התכנון של התכניות שיוכנו מכוח סעיף זה ישלב יועצים מומחים בהתאם לתחום ההתמחות הנדרש.

- 13.2 התכנון המפורט לביצוע ילווה ע"י אדריכל נוף.
- 13.3 על אף האמור בכל מקום אחר בתכנית זו ובתכנית הראשית, הרי שכלל שביצוע על פי תכנית זו טעון היתר או הרשאה על פי דין, יינתן זה על ידי מוסד התכנון המוסמך, לאחר שעמדה בפניו חוות דעת של הגוף המאשר. הגוף המאשר יבחן את התאמת הבקשה להיתר למסמכי תכנית זו.
- 13.3 כל תכנית כאמור תכלול התייחסות מפורטת לגבהים ושיפועים, צירי ניקוז ונחלים, תכסיות שטח וקרקע, צמחיה, גידור, ניטור, ו לוח זמנים לשימוש באתר ולשיקומו.
- 13.3.1 תכניות לשלבי הביצוע יכללו התייחסות לדרכי גישה ולכלל היבט אחר של הביצוע שהינו בעל השלכות נופיות/סביבתיות. התכניות יפרטו את האמצעים לטיפול בערכי טבע, נוף ומורשת, יקבעו אזורים לשימור, יצינו את תפקוד מרחבי הטיוול במהלך הביצוע, יקבעו אמצעים למניעת זרימת מים מזוהמים לנחלים, מניעת דרדרת וכדומה.
- 13.3.2 תכניות לשלב שיקום ופיתוח נופי יכללו את פרטי הפיתוח והעבודות הנדרשות לשיקום השטח והחזרתו לשימוש שקדם לעבודות, בלוח זמנים שיקבע הגוף המאשר. התכניות יבטאו את האמצעים למזעור נזקים ושמירה על ערכו הסביבתי של המרחב. התכניות יבחינו בין יחידות הנוף הבסיסיות במרחב, שלפיהן תבחן התאמת התכנון ואיכותו, לרבות שטחי חקלאות (על פי סיווג), שטחי יער פארק/נטע אדם, שטחים טבעיים (סיווג לפי מרקם תכסית הקרקע), דרכים וכדומה.

הוראות לשלב הביצוע:

.14

- 14.1 ביצוע התכנית יהיה על פי ההנחיות הכלולות בנספח הסביבתי להוראות תמ"א 1/1/א/23/16.
- 14.2 גבולות השטח בו תבוצע העבודה יהיו לפי המסומן במסמכי התכנון המפורט לביצוע, אשר יאושרו בגוף המאשר, והגוף המאשר יהיה מוסמך להגדיל ולשנות את תחומי השטחים המפורטים בסעיף 9.1, בין היתר בכפוף לאמור בסעיף 13.
- 14.3 בכל שלבי הביצוע ינקטו על ידי רכבת ישראל פעולות שמטרתן למנוע, ככל הניתן, פגיעה במרקם הקרקע, בשיפועים הקיימים ובצומח, וכן פעולות שמטרתן למנוע, סחף, דרדרת, הצפה וחלחול חומרים רעילים ומזהמים.
- 14.4 בכל שלבי הביצוע יינקטו, בכפוף לכל דין או הסכם, על ידי רכבת ישראל ועל חשבונה, פעולות שמטרתן למנוע ולמזער פגיעה בתשתיות קיימות. חציית תשתיות והעתקתן, אם תידרש, תתואם עם הגופים הרלוונטיים.
- 14.5 תנאי לתחילת העבודות בתחום תכנית זו יהא קבלת הנחיות למניעת התפשטות אש ושריפות, מרשות הכבאות המוסמכת, לכל העבודות המתקיימות בשטחי חורשות וצמחיה טבעית.

14.6 החלטה על ביצוע הדרך בפועל תתקבל על ידי הגוף המאשר לאחר אישור של ועדת המשנה של המועצה הארצית לתכנון ובנייה.

14.7 החליטה המועצה הארצית כי אין צורך בדרך מוצעת הקבועה בתכנית זו, ניתן יהיה לקדם תכנית המבטלת את הדרך.

מועד משוער לביצוע:

.15

המועד המשוער לביצועה של תכנית זו הוא 7 שנים.

חתימות:

.16

יוזם התכנית: המועצה הארצית לתכנון ולבניה
קפלן 2 ירושלים.

מגיש התכנית: חברת רכבת ישראל בע"מ

ר' מינהלת הקו המהיר לירושלים - דן ארי
תחנת ת"א מרכז (סבידור) ת.ד. 18085 ת"א 61180
טל' 03-6937855 פקס 03-6937894
DANAR@rail.co.il

דן-ארי

מנהל מינהלת קו המהיר לירושלים
חטיבת תשתיות
רכבת ישראל בע"מ

ממונה סטטוטוריקה ותכנון מוקדם - ורד הרמנוף-קרנץ
תחנת רכבת מרכז (סבידור) ת.ד. 18085 ת"א 61180
טל' 03-7186245 פקס 03-7186255
VEREDH@rail.co.il

ורד הרמנוף-קרנץ
מנהל סטטוטוריקה ותכנון מוקדם
רכבת ישראל בע"מ

עורך התכנית: אמי-מתום - מהנדסים ויועצים בע"מ

רחוב יבנה 3 חיפה 31044 טל' 04-8681111 פקס 04-8681112

אמי - מתום
מהנדסים ויועצים בע"מ