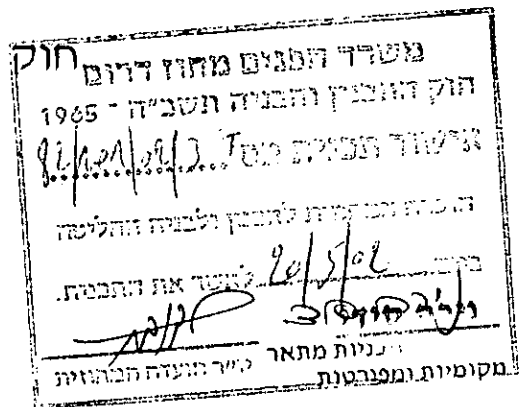


חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965



מחוז דרום

נפת אשקלון

מרחבי תכנון מקומיים

אשדוד ובאר טוביה

לשכת הרשמי
מסדור
07.07.2002
נתקבל

חודעה על אישור תכנית מס' 82/101/02/3
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' ד-82/101/02/3

הרחבת פרוזדור מסילת הברזל רחובות-אשדוד

קטע בני-דרום - אשדוד

הוראות התוכנית

המהווה שינוי לתכנית מתאר אשדוד:

101/02/3

ותוכנית מתאר באר טוביה

101/02/08

ותוכניות מפורטות:

104/03/13, בר/210, 4/101/02/8, 10/109/03/8

תאריך: 5.6.02
מהדורה: 7
דף 1 מתוך 10

07 07 2002

הרחבת רצועת מסילת הברזל רחובות - אשדוד**מבוא ורקע לתוכנית ד' 82/101/02/3****א. הסיבות לתכנון**

הצורך בהכפלת מסילת הברזל מרחובות לאשדוד נובע מהביקוש להגדלת קיבולת המסילה לרכבות נוסעים, מאזור אשדוד – אשקלון לכיוון מטרופולין ת"א, ולהגדלת קיבולת המסילה, לריבוי רכבות המשא מהנגב לכיוון נמל אשדוד.

ב. עקרונות התכנון

הרחבת פרוזדור מסילת הברזל רחובות – אשדוד, בקטע הנמצא בתחום מחוז דרום, נובעת מתוספת של שתי מסילות חדשות (נוסעים ומשא), שיקום ושיפור תוואי המסילה הקיימת. עקרונות התכנון ושיפור התוואי מבוססים על הנחיות של רכבת ישראל לגבי עקומות אופקיות ואנכיות למהירות תכן של 160 קמ"ש, שיפור שיפועים אורכיים, הוספת דרכי שרות, הסדרת ניקוז, וכדומה.

ההכפלה בוצעה ברובה לכיוון מערב, כדי לאפשר הרחבה עתידית של כביש 4. כמו כן, הרחבת רצועת הרכבת מתואמת עם תוכנית המחלף בצומת עד הלום, מתכנני נחל לכיש ובעלי התשתיות לאורך המסילה.

לאורך המסילות המתוכננות, ישנם קטעים בהם אין צורך להרחיב את רצועת מסילת הברזל, מעבר לתחום המאושר במסגרת תוכנית מתאר אשדוד (מס' 101/02/3), ולעומתם יש קטעים בהם אין רצועה זו מספיקה. הקטעים בהם יש להרחיב את הרצועה מעבר למאושר כיום הינם (בערך, לפי ק"מ רכבת):

1. ק"מ 138+000 – 136+500 (תחילת התוכנית).

2. ק"מ 139+600 – 139+350 (אזור נחל לכיש).

3. ק"מ 141+000 – 140+350 (תחנת עד הלום).

1. שם התכנית והתחולה:

- א. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' ד-82/101/02/3 - הרחבת פרוודור מסילת הברזל רחובות-אשדוד". היא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כתול בתשריט המצורף (להלן "התשריט").
- ב. תוכנית זו מוגשת על פי סעיף 119ב' לחוק התכנון והבניה.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
- א. 9 דפי הוראות בכתב, (להלן "הוראות התוכנית").
- ב. תשריטי "מצב קיים" ו"מצב מוצע" ערוכים ב-3 גליונות, בקני"מ 1:2,500 (להלן "התשריט").
- ג. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה בתחנת עד הלום (להלן "נספח מס' 1").

2.2 מסמכים מנחים:

- א. תוואי מסילה וחתכים טיפוסיים ב-1 גליון (להלן "נספח מס' 2").
- ב. חתך לאורך, קני"מ 1:250/2500 (להלן "נספח מס' 3").
- ג. תרשים סביבה בקני"מ 1:200,000 על רקע תמ"מ 14/4 ב-1 גליון (להלן "נספח מס' 4").

2.3 מסמכים נלווים:

- א. תרשים סביבה בקני"מ 1:25,000 ב-1 גליון (להלן "נספח מס' 5").
- ב. חוות דעת סביבתית לנושאי אקוסטיקה ונוף.

3. יחס לתכניות אחרות בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו:

- 3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

תכניות מתאר אשדוד: 101/02/3

תוכנית מתאר באר טוביה: 101/02/8

תוכניות מפורטות: 4/101/02/8

10/109/03/8

בר/210

104/03/13

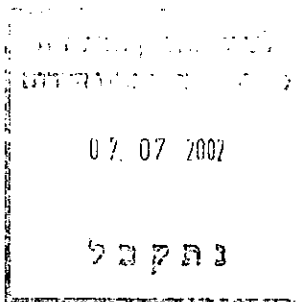
- 3.2 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת אחרת, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

תאריך: 5.6.02
מהדורה: 7
דף 3 מתוך 10

3.3 בתחום שבין רצועת מסילת הברזל לקווי הבנין של המסילה נמצאים שטחים אשר עפ"י תמ"א 23 חלות עליהם מגבלות תכנון ובניה.

4. המקום

מרחבי התכנון המקומיים:
אשדוד ובאר טוביה.



5. שטח התכנית

כ- 355 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גושים	חלקה מלאה	חלק של חלקה
154	44,100	4,7,8,40,102
180	3,52	2,46,50,51,53,54
182	92	40,42,43,45,46,49,50,51,83,84,90 91,93,94,95,96
184	38,54,57	41,42,45,46,47,48,49,51,53,55,56
189	72	33,34,77,78,79,80,107,108,109,110
2012		1,3
2013		12
2490	15	3,4,14
2491	5	3,11
2635		2
2637	3	2
2638	2	3

7. גבולות התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

8. בעלי הקרקע:

רכבת ישראל, מדינת ישראל ואחרים.

9. יוזם התוכנית:

רשות הנמלים והרכבות - רכבת ישראל.

10. עורך התכנית:

אמי-מתוס - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומודדים בע"מ.

תאריך: 5.6.02
מהדורה: 7
דף 4 מתוך 10

11. מטרת התכנית:

- א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת תוואי מסילת ברזל רחובות - אשדוד על ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת הוראות לביצוע המסילה.
- ב. לקבוע רצועת מקרקעין למסילת ברזל בקו הרכבת רחובות-אשדוד (עד הלום) ולתחנות לאיסוף נוסעים ולהורדתם.
- ג. לקבוע את רוחב רצועת מסילת הברזל, כמסומן בתשריטים.
- ד. לשנות ייעודי קרקע משטח לקרקע חקלאית, דרך, אפיק, נחל, או כל ייעוד אחר, לשטח למסילת ברזל, שיקום המסילה הקיימת ושיפורים גיאומטריים, תחנות לאיסוף נוסעים ולהורדתם, מתקני ומבני דרך ומתקני תשתית.
- ה. לקבוע הוראות לקווי בנין.
- ו. לאפשר התווית דרכי/שבילי שירות בתחום התכנית להחזקת מבני ומתקני הדרך ומתקני התשתית וכל מתקן אחר שיידרש להפעלת הרכבת ותחזוקת המסילה.
- ז. לייעד שטחים בתחום התכנית להסדרת ניקוז לטיפול נופי ולפתרונות אקוסטיים.
- ח. לקבוע הוראות להקמת מתקנים הדרושים לחשמול הרכבת כולל אמצעי הזנה (תחנות השנאה), מערכת מגע עילי, מתקני השו"ב (שליטה ובקרה) לחשמול, לתקשורת ולאיתות.

12. רשימת התכליות והשימושים**א. שטח למסילת ברזל**

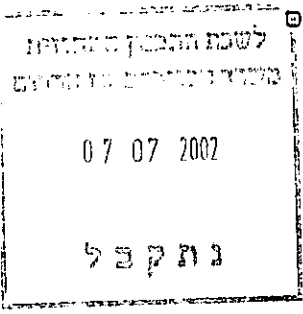
(1) השטח המסומן בתכנית למסילת ברזל מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, לרציפים ומעברים תת-קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לתיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קווי תשתית, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך - רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

(2) בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות:

קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות ההשנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת-קרקעיים.

(3) בשטח המיועד למסילת ברזל תותר גם הקמת "תחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם" לרבות אותם מבנים ומתקנים הדרושים להבטיח לציבור הנוסעים ברכבת רמת שירות בסיסית מבחינת בטיחות, נוחות ונוחיות.
ובכלל זה:

- רציפים
- סככות לקירוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח
- ספסלים
- מעברים עיליים ותת
- קרקעיים להולכי רגל
- תאורה
- דרגנועים
- קופות למכירת כרטיסי נסיעה
- מודיעין
- בתי שימוש ציבוריים
- מזנון



(4) חשמול מסילת הברזל

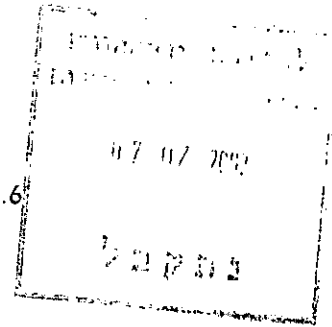
1. הוראות בינוי ופיתוח תשתיות לחשמול ומגבלות בינוי סביבתיות

- 1.1 לא יינתן היתר בנייה ולא יוקם מבנה או חלק ממנו, למעט המותר על פי תוכנית זו, למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 1.2 אין לבנות בנינים מעל מערכת המגע העילי, למעט המותר על פי תוכנית זו. תותר בניית גשרים לתחבורה ציבורית מעל קווי החשמל של הרכבת בכפוף לתאום מוקדם עם רכבת ישראל. תנאי למתן היתר בניה לגשרים אלה הינו אישור רכבת ישראל. תותר חציית קווי חשמל של הרכבת עם קווי החשמל של חברת החשמל לאחר קבלת אישור מרכבת ישראל.
- 1.3 בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה ולא ייבנה מבנה כלשהו, למעט המותר על פי תוכנית זו, במרחק הקטן מ- 15 מ' משטח למסילת ברזל או למסדרון תשתיות. מרחק זה ימדד בקו אנכי המשוך מקצה השטח המיועד למסילה או למסדרון תשתיות ועד לחלק הקרוב ביותר של המבנה. אין-לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 5 מ' מכבלים אלו, למעט המותר על פי תוכנית זו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מרכבת ישראל.
- 1.4 לא יינתן היתר בנייה ולא יוקם מבנה מעל קווי חשמל עיליים אלא בתאום עם רכבת ישראל. בהיתר או בעבודה כאמור ינקטו כל האמצעים למיגון בטיחותי ולמיגון אלקטרומגנטי. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בשטח התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים ברכבת ישראל וברשויות המוסמכות על פי החוק.

תאריך: 5.6.02
מהדורה: 7
דף 6 מתוך 10

1.5 תותר הקמת מתקני טרנספורמציה מקומיים לצורך תפעול מסילה מחושמלת בשטח מסילת ברזל. כמות ומיקום מתקני הטרנספורמציה, כולל דרכי גישה יקבעו על ידי רכבת ישראל. דרכי הגישה למתקני הטרנספורמציה יהיו באמצעות שביל / דרך שרות.

1.6 מיקום מבני תחנת משנה של חברת החשמל ותחנות ההשנאה הפרטיות של הרכבת יוגשו בתכניות בינוי בכפוף להוראות תכנית זאת אשר תאושר ע"י הועדה המקומית שבתחומה ממוקמים המתקנים.



2. אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת החשמל באמצעות תחנות השנאה פרטיות של רכבת ישראל במתח גבוה. רשת החשמל תהיה עילית לאורך המסילה ועילית או תת-קרקעית בשטח המעבר, אל תחנת ההשנאה וממנה (כולל חיבור לתחנות המשנה).

3. מבנה בקרה לחשמול

מבני הבקרה לחשמול יהיו בגודל 30 מ"ר וימוקמו במרחקים של כ- 50 מ' לפני התחנה או לאחריה. תותר גמישות במיקום המבנה עד לטווח של 150 מ'.

4. השפעת החשמול על הסביבה

לפני חשמול המסילה, תוגש למשרד לאיכות הסביבה ותאושר על ידי הועדה המחוזית חוות דעת סביבתית המתייחסת להשפעות הסביבתיות של מתקני ומערכות החשמול.

ב. איזור משולב למסילת ברזל ודרך

שטח זה מיועד למעבר מסילת ברזל ודרך בהתאם להוראות תמ"א 23 ותמ"א 3.

13. ניקוז

מערכות הניקוז בתחום התכנית יתואמו עם רשות הניקוז.

14. יחס התכנית לשטח העתיקות

כל עבודה בתחום רצועת המסילה המוגדר "כשטח עתיקות מוכרז" על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978 (להלן: "חוק העתיקות") תבוצע על פי חוק העתיקות ובתיאום ופיקוח רשות העתיקות.

15. מיגון אקוסטי

א. הוראות הנוגעות לכלל הקשור במיגון אקוסטי יהיו עפ"י ההנחיות בחוות הדעת הסביבתית לנושאי אקוסטיקה ונוף, המצורפת למסמכי התכנית.

ב. (1) המיגון האקוסטי יוקם כחלק משלבי הכפלת המסילה.

תאריך: 5.6.02

מהדורה: 7

דף 7 מתוך 10

- (2) המיגון האקוסטי ישתלב בנוף באופן המיטבי.
- (3) יזם התכנית יבצע את המיגונים האקוסטיים הנדרשים בין אם סוללה, קיר או חבילת מיגון דירתי למבנים הזכאים לכך במועד אישורה של תכנית זו, או למבנים שיוקמו בעתיד על פי תוכניות מאושרות במועד אישורה של תוכנית זו. בסעיף זה מבנה "זכאי" כהגדרתו במסמך האקוסטי.

ג. כל יזם תוכנית שבסמך למסילה, אשר תוכניתו טרם אושרה במועד אישורה של תוכנית זו, יחוייב בהגשה של נספח אקוסטי למוסדות התכנון. ביצוע כל פיתרון אקוסטי שיידרש, יעשה על ידו ועל חשבונו.

07 07 2002

משרד התכנון

16. טיפול נופי

הטיפול הנופי לאורך התוואי כולו יהיה עפ"י תכניות לביצוע, בהתייחס למתקני המסילה.

הוראות לחציית נחל לכיש

- א. מתחת לגשר בשתי גדותיו תישמר זכות מעבר למטיילים ברוחב שלא יפחת מ-3 מטר בכל צד וגובה לפחות של 4 מ'.
- ב. המעבר מתחת לגשר יתוכנן ויבוצע ע"י מבצע הגשר ויתקשר לשבילי גדות מתוכננים במסגרת תוכנית האב לנחל, בשיפוע מקסימלי של 8% במידת האפשר ועד למפגש הגדה הקיימת לצורך התחברות לשבילי גדה עתידיים. גובה רצפת המעברים יקבע בתאום עם רשות הניקוז ומנהלת הנחל.
- ג. פרטים הנדסיים ילוו בתכנון נופי. קרקעית הנחל והמדרונות ייוצבו באבן טבעית, משוקעת בבטון (ריפ-ראפ). נתיבי הקצה של הגשר והעמודים יהיו מאבן בהתאמה לגשר הקיים. אם תידרש הסדרה קשיחה של נחל לכיש (קירות תמך), היא תבוצע תוך שימוש בפרטי אבן איכותיים ומתן עדיפות לייצוב גדות בצמחיית נחלים.
- ד. תוגש תוכנית המגדירה את רצועות העבודה ושיקום האזורים שנפגעו בגין העבודה. ביצוע הסעיפים הנ"ל יהיה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

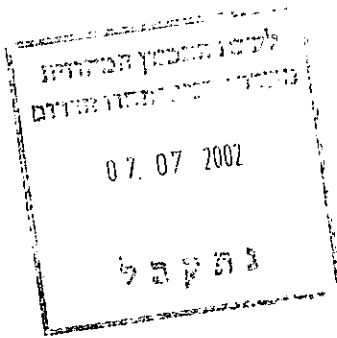
17. עבודות הקמה

- א. עבודות הביצוע לא יגרמו מטרדי רעש בלתי סביר וייעשו על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 ובאמצעות ציוד תקני לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה) 1979.
- ב. לצורך העבודות יאותרו דרכי גישה קיימות, אשר בהן בלבד תתבצע התנועה. במקרה הצורך יפותחו דרכים נוספות בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.
- ג. שטחי התארגנות, אחסון וריכוז ציוד וחומרים יאותרו בתחום השטח למסילת הברזל כך שלא יפגעו ערכי טבע ונוף קיימים. במקרה שתהיה חריגה מתחום שטח מסילת הברזל יקבעו אתרים אלו ובלבד שלא יפגעו ערכי טבע ונוף קיימים. בסיום העבודות ישוקם השטח על פי תכניות לשיקום נופי.

תאריך : 5.6.02
מהדורה : 7
דף 8 מתוך 10

18. הוראות ותנאים מיוחדים

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23. מקום שקיימת, טרם אישורה של תוכנית זו, תוכנית מאושרת הקובעת קווי בניין בשונה מזה הקבוע בתמ"א 23, יחול קו הבניין על פי אותה תוכנית.
- ב. שטחי המסילה המסומנים לביטול ישוחררו רק לאחר סיום ביצוע הכפלת המסילה ובאישור רכבת ישראל. יעוד שטחים אלו יהיה כמסומן בתשריט.
- ג. שיקום הנוף שנפגע בעת הסלילה, יבוצע לאחר סיום כל עבודות התשתית, אך לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר גמר העבודות.
- ד. קו צינור דלק, אם יונח בשטח מסילת הברזל, יונח במרחק של לא פחות מ- 5 מ' מגבול רצועת המסילה.
- ה. ביצוע עבודות כלשהן בתחום קווי תשתית יתואם עם הגופים הרלוונטים.
- ו. זמן בצוע התוכנית בשלמותה: 10 שנים מיום אישור התוכנית.



לשירות הלקוחות
 07 7002 07 07

20. חתימות:

יוזם ומגיש התכנית:

יוסי שניר
 מנכ"ל רכבת ישראל

הא"י

רשות הנמלים והרכבות, רכבת ישראל

הגלוי
 מנכ"ל רכבת ישראל
 יוסי שניר

עורך התכנית:

אמי - מתום
 יועצים ויועצים בע"מ

אמי-מתום - אדריכלים, מהנדסים, יועצים ומחידים בע"מ

תאריך: 05/06/02

תאריך: 5.6.02
 מהדורה: 7
 דף 10 מתוך 10

נספח מס' 1

טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה בתחנת אשדוד-עד הלום

קוי בנין (מ')	היקפי בנייה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)						מס' מגרש	שימושים	אזור		
	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (מ"ר/%)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
א	ב	ק	מס' קומות מירבי	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית	מס' קומות מירבית		
5	5	5	2	2300	200	100	1800	200	52	אולם להמתנת נוסעים, אזורים מבוקרים, מתקנים לקירוי לחגנה מפני שמש גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, דרגועים, קופות למכירת לרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, מניין.	תחנת הרכבת אשדוד - עד הלום

תערת:

