

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965

**תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים ת/מ/מ 1
(שינוי מס' 29)**


אושר למתן תוקף
ראש המועצה

משרד הפנים
לשכת התכנון מחוז ירושלים
18-05-2002
רוחם ל
חוק מ

אושר ע"י המועצה הארצית לתכנון ולבניה
בישיבתה מס' 197 (תוקף)
מיום: ת' במנן 2002 (25.6.02)

- 1. שם התכנית**
- תכנית מתאר מחוזית למחוז ירושלים ת/מ/מ 1 (שינוי מס' 29) – מערכת הסעת המוניים מסילתית לירושלים וסביבותיה (להלן "התכנית").
- 2. מקום התכנית**
- מחוז: ירושלים
מרחב תכנון מקומי: ירושלים וחלק ממטה יהודה והראל.
- 3. מסמכי התכנית**
- 3.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- 3.1.1 הוראות התכנית הכוללות 9 עמודים (להלן – ההוראות).
3.1.2 תשריט התכנית (להלן – התשריט) הכולל שני גליונות:
- גליון מס' 1 תשריט בקני"מ 1: 50,000
גליון מס' 2 תשריט בקני"מ 1: 15,000
- 3.2 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויש לקראם כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לבין התשריט יגבר האמור בהוראות על התשריט. במקרה של סתירה בין גליון מס' 1 לבין גליון מס' 2 יגבר האמור בגליון מס' 2.
- 4. תחום התכנית**
- התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט.
- 5. שטח התכנית**
- כ- 138,260 דונם
- 6. מגיש התכנית**
- הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים.
- 7. בעלי הקרקע**
- מדינת ישראל ואחרים.
- 8. הגדרות**
- 8.1 לכל מונח בתכנית זו, תהיה נודעת המשמעות הרשומה לצדו:
- "איזור תחזוקה ותפעול"
- מקום המיועד לשירותי תחזוקה, אחסנה, ניהול ותפעול של הרכבת הקלה.

כהגדרתה בפרק א' לחוק ולמעט מסילה לרכבת קלה, אולם מקום שהוראות תכנית זו מפנות לדרך שנקבעה בתכנית אחרת, תהיה נודעת לה משמעותה באותה תכנית.	"דרך"
הרשות אשר תקבע ע"י המדינה לתכנן ולהפעיל את הרכבת הקלה.	"הרשות המוסמכת"
מערכת תחבורה ציבורית באמצעות רכבת קלה.	"מערכת הסעת המונים מסילתית"
צוות שהוקם בהתאם לסעיף 18 לתכנית.	"צוות מקצועי מלווה"
קו העובר במרכז הרצועה לתכנון לסוגיה.	"ציר הרצועה"
קו שבינו לבין ציר רצועת המסילה יחולו הגבלות בניה.	"קו בניין"
רכבת בעלת הנעה חשמלית.	"רכבת קלה"
רצועת קרקע שבתחומה תעבור רצועת המסילה.	"רצועה לתכנון"
תוואי קרקע שבתחומו תעבור רצועת מסילה.	"רצועה לתכנון בעתיד"
רצועת קרקע המיועדת למסילת ברזל עבור הרכבת הקלה במפלס פני הקרקע מעליו ומתחתיו, לרבות כל השטחים, המבנים והמתקנים הדרושים להפעלת הרכבת הקלה וכן דרכים, מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים.	"רצועת מסילה"
מקום לאורך רצועת המסילה המיועד לשמש להעלאת נוסעים לרכבת הקלה ולהורדתם מהרכבת הקלה.	"תחנה"
לרבות תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.	"תכנית מפורטת"
כל מונח שלא הוגדר בתכנית זו מפורשות, תהא נודעת לו המשמעות אשר ניתנה לו בחוק התכנון והבניה ובתקנות על פיו, אלא אם כן משתמעת כוונה אחרת.	8.2

9. מטרות התכנית

- 9.1 לאפשר פיתוח של מערכת הסעת המונים ברכבת קלה בכדי ליתן מענה לבעיות הצפיפות התחבורתית בירושלים רבתי היוצרות בעיות אורבניות, סביבתיות וכלכליות באמצעות שיפור הנגישות בין חלקי העיר השונים, יצירת תנאים להעדפת התחבורה הציבורית ופיתוחה, ניצול יעיל של הקרקע והפחתת הבעיות הסביבתיות הנגרמות מעומס התחבורה וכל זאת על ידי:
1. תוויית רשת מסילות עבור הרכבת הקלה.
 2. קביעה, שמירה ויעוד שטחים לרשת המסילות, לתחנות, תניוני חנה וסע ואזורי תחזוקה ותפעול.
 3. קביעת הוראות והנחיות להכנת תכניות מפורטות לביצוע התכנית.
 4. קביעת הוראות והנחיות לשמירת איכות הסביבה ולמניעת מטרדים ומפגעים.

5. קביעת תחום הסטיות המותרות מתכנית זו.
6. קביעת הוראות למעקב ובקרה.

10. יחס לתכניות אחרות

- 10.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר למחוז ירושלים ת/מ/מ 1 על שינוייה (להלן – התכנית העיקרית).
10.2 בכל מקרה של סתירה בין התכנית לבין תכנית מתאר מחוזית, מקומית או מפורטת החלה בשטחה, יגבר האמור בתכנית זו.
10.3 שימוש שהיה כדין ערב אישור תכנית זו לא ייהפך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו בלבד, אלא דינו יהא כשימוש חורג שהותר.
10.4 על אף האמור בסעיף 10.2 רשאית הועדה המחוזית או ועדת משנה שמונתה על ידה, לאשר או לאשרר, לפי העניין, תכנית מתאר מקומית או מפורטת שאושרה או הופקדה טרם אישורה של תכנית זו, אף אם אותה תכנית עומדת בסתירה לקבוע בתכנית זו ובלבד שלא יהיה בכך לפגוע בהשגת מטרות תכנית זו.

11. באור סימני התשריטים

- 11.1 "רצועה לתכנון": מסומנת בקו ירוק רחב.
11.2 "רצועה לתכנון בעתיד": מסומנת בקו נקודה בצבע ירוק.
11.3 "חניון חנה וסעי": מסומן במלבן בצבע תכלת.
11.4 "אזור תחזוקה ותפעול": מסומן במלבן בצבע אדום.

12. רצועה לתכנון לסוגיה

- 12.1 רוחב רצועה לתכנון, יהיה כמפורט להלן:
12.1.1 בתוואי העובר בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו (להלן – תכנית תקפה), יהיה רוחב הרצועה כרוחב הדרך או מסילת הברזל כפי שנקבעו באותה תכנית.
12.1.2 בתוואי שאינו עובר בתחום דרך או מסילת ברזל על פי תכנית תקפה, יהיה רוחב הרצועה 15 מטר מכל צד של ציר הרצועה.
12.2 רוחב רצועה לתכנון בעתיד בתוואי העובר בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית מאושרת ערב אישורה של תכנית זו (להלן בסעיף זה – תכנית תקפה), יהיה ברוחב הדרך או מסילת הברזל כפי שנקבעו באותה תכנית.
12.3 כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לא תאושר כל תכנית בתחום הרצועה לתכנון לסוגיה.
12.4 על אף האמור בסעיף 12.3, רשאי מוסד תכנון לאשר תכנית המיינעת קרקע בתחום הרצועה לתכנון לסוגיה לדרך, מתקני דרך או למתקני תשתית ובלבד שלא תפגענה מטרות תכנית זו.
12.5 כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מקומית או מפורטת לא יינתנו היתרי בניה או הרשאה, ולא תבוצע כל בניה ו/או סלילה ו/או הקמת ו/או הנחת מתקני תשתית ברצועה לתכנון לסוגיה, אלא אם לא יהיה בעבודה המבוקשת כדי לפגוע במטרות תכנית זו.
12.6 בהעדר תכנית מאושרת לדרך לא תאושר כל תכנית אשר תחול על שטח הנמצא במרחק של 150 מ' מציר רצועה לתכנון בעתיד, אלא לאחר קבלת חוות דעתו של הצוות המקצועי המלווה לעניין היתכנות תכנון תוואי זה והשלכות התכנית המוצעת על תכנון התוואי.

- 12.7 משאושרה תכנית מתאר מקומית או מפורטת בה נקבעה רצועת המסילה יתבטלו ההגבלות האמורות בסעיפים 12.3 עד 12.6.
- 12.8 בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ניתן להוסיף ולקבוע רצועות לתכנון לסוגיהו בנוסף על אלו שסומנו בתשריט תכנית זו ולא יהיה בכך שינוי לתכנית זו.

13 רצועת המסילה

- 13.1 בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ניתן יהיה ליעד בתחום רצועת המסילה שטחים לתכליות אלה:
- מבנה המסילה – לרבות המסילה; סוללות או מחפורות; שוליים; קירות תומכים; דרכי שירות; תעלות ניקוז; מבנים ומתקנים למערכת שליטה ובקרה על תנועה של רכבות; מפגשים; מעברים, גשרים ומעברי מים; מנהרות; מתקנים ומערכות התשתית החשמלית הנדרשת להפעלת הרכבת הקלה; תחנות.
- מבנים ומתקנים הנדסיים אחרים, הקשורים להקמת והפעלת מסילת הברזל לרכבת הקלה, לרבות מתקנים למניעת מפגעים בטיחותיים וסביבתיים.
- דרכים.
- מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים להקמת והפעלת מסילת הברזל לרכבת הקלה, ובתנאי שלא יפגעו מטרות תכנית זו.
- 13.2 בתכנית מתאר מקומית או מפורטת יקבע מיקומה, רוחבה ומפלסה של רצועת המסילה בתחום הרצועות לתכנון לסוגיהו וזאת, בין היתר, תוך התחשבות בשיקולים הבאים:
1. שיטת ההקמה, התפעול והדרישות ההנדסיות של הרכבת הקלה.
 2. מזעור מפגעים בטיחותיים.
 3. מזעור מפגעים סביבתיים.
 4. מניעת פגיעה ביציבות הקרקע והמבנים מעליה ומתחתיה.
 5. העדפת שימוש בשטחים המיועדים לדרך בקביעת תוואי המסילות, על פני שימושים אחרים.
 6. הצורך בשמירת אפשרות לפיתוח, הרחבה ותחזוקה של מערכת הסעת ההמונים המסילתית.
 7. הצורך בשילוב והשתלבות מערכת הסעת ההמונים המסילתית עם אמצעי תחבורה שונים.
 8. התחשבות בשיקולים של שיפור השירות לאור הפיתוח העירוני.
- 13.3 לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית לרצועת מסילה, אלא לאחר שהוצגה בפניו שילובה והשתלבותה של התכנית עם אמצעי תחבורה שונים.
- 13.4 הוועדה המחוזית רשאית בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ולאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה, לאשר שימושים נוספים על אלה שפורטו בסעיף 13.1 בשטח שמתחת לרצועת המסילה או מעליה, וזאת בתנאים אלה:
- 13.4.1 לא יפגעו המטרות, התפעול, השימושים והבטיחות של מערכת הסעת ההמונים המסילתית.
 - 13.4.2 לא ייגרמו, לדעתה, מפגעים או מטרדים לשימושי הקרקע הנוספים.
 - 13.4.3 התכנית תקבע הוראות לעניין האמצעים להבטחת יישום האמור בפסקאות 13.4.1 ו- 13.4.2, לרבות הוראות לעניין התנאים שיש לכלול בהיתרי הבניה.

13.5 בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת מותר לקבוע הוראות שיש בהן משום סטייה או הרחבה של רצועת המסילה מהרצועה לתכנון, בהתחשב בהתאמת התוואי לטופוגרפיה ולתנאים מקומיים, קיום מגבלות הנדסיות ותפעוליות ובצורך למנוע מפגעים בטיחותיים או סביבתיים והכל בתנאי שישמרו מטרת תכנית זו.

13.6 לא תאושר תכנית, הקובעת הוראות שיש בהן משום סטייה או הרחבה בהתאם לסעיף 13.5 אלא בתנאים אלה:

מיקום הרצועה	רצועה לתכנון לסוגיה
תוואי העובר בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית תקפה	הרחבה של רצועת המסילה לעומת הרצועה לתכנון בשיעור של עד 10 מטר מכל צד בכיוון אופקי. במידה שמדובר ברצועת מסילה העוברת במנהרה ותותר הרחבה נוספת של 10 מטר מכל צד בכיוון אופקי.
תוואי שאינו עובר בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית תקפה	סטייה של ציר רצועת המסילה מציר הרצועה לתכנון המסומנת בתשריט במידה שלא תעלה על 50 מטר לכל צד.

14 מגבלות בניה וקווי בניין

14.1 עד לאישור תכנית לרצועת מסילה, בתוואי רצועה לתכנון העוברת בתחום שיועד לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית תקפה, לא תאושר תכנית ולא ינתן היתר בשטחים הגובלים ברצועת המסילה, החורגים ממגבלות הבניה כפי שהינן חלות על בניה בסמיכות לדרך או למסילת הברזל בהתאם לתכנית תקפה ביום אישורה של תכנית זו, אלא לאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה ובאופן שלא יהיה בו כדי לסכל מטרת תכנית זו.

14.2 קווי הבניין של רצועת המסילה יקבעו בתכנית מתאר מקומית או מפורטת לרצועת המסילה וזאת בין השאר ולפי העניין בהתאם לשיקולים שפורטו בסעיף 13.2 ותוך מתן העדפה לשמירה על מגבלות הבניה, בכל הנוגע לקווי הבניין, כפי שהינן חלות על בניה בסמיכות לדרך או למסילת ברזל על פי תכנית תקפה, שבה עוברת רצועת המסילה.

14.3 בתחום שבין קו הבניין לבין גבול רצועת המסילה לא תותר כל בניה או שימוש בקרקע או בבניין אלא לתכליות ושימושים אלו:

- (1) מבנים ומתקנים למטרות הנלוות למסילת הברזל והמשרתות אותה.
- (2) מערכות ומתקני תשתית לרבות חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת ובלבד שאין בכך לפגוע במטרות תכנית זו ולאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה.
- (3) כל שימוש ו/או עבודה בקרקע או בבנין ובלבד שאין בו כדי לפגוע במטרות תכנית זו.

15 חניון חנה וסע

15.1 לא יאשר מוסד תכנון תכנית באזור שסומן בתשריט בסמל לחניון חנה וסע, אלא לאחר שבתן את האפשרות והצרכים להקצות במסגרתה בין כיעוד בפני עצמו ובין כיעוד המשולב ביעודים אחרים, שטחים לחניון ציבורי באופן שיש בו כדי לשרת את צרכי מערכת הסעת המונים המסילתית כחניוני חנה וסע.

15.2 בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ולאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה, ניתן להוסיף שטחים נוספים כחניוני חנה וסע לצרכי מערכת הסעת המונים המסילתית ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.

15 איזור תחזוקה ותפעול

- 16.1 אזור תחזוקה ותפעול יותרו תכליות אלו: בתי מלאכה, מבנים ומתקנים הנדסיים וכן מערכות תשתית המיועדים להפעלת ולתחזוקת הרכבת הקלה, מבני ומתקני שירות למטרות נלוות לרבות משרדים, אחסנה, חניה, המיועדים לשרת מטרות אלה.
- 16.2 בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ייקבע מיקומו המדויק, גבולותיו והתכליות המותרות באזור התחזוקה ותפעול וזאת בין היתר בהתייחס לשיקולים המפורטים בסעיף 13.2.
- 16.3 הועדה המחוזית רשאית לאשר בתכנית מתאר מקומית או מפורטת ולאחר התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה, הקמת אזורי תחזוקה ותפעול נוספים לרבות הוספת קטעי רצועות לתכנון המובילים אליהם, ולא יהיה בכך להוות שינוי לתכנית זו.
- 16.4 בתכנית מפורטת ניתן יהיה להתיר תכליות נוספות באזור תחזוקה ותפעול בנוסף על אלו הנקובות בסעיף 16.1 וזאת בין השאר, בהתאם לממצאי תסקיר השפעה על הסביבה או המסמך הסביבתי כפי שיידרש על פי סעיף 17.

16 הוראות והנחיות סביבתיות

- 17.1 לא יאשר מוסד תכנון תכנית מפורטת לרצועת מסילה ולאזור תחזוקה ותפעול, אלא לאחר שהוכן והוגש למוסד התכנון תסקיר השפעה על הסביבה.
- 17.2 מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית רשאי לאתר קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, לפטור מחובת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה ואו להמירה בחובת הכנת מסמך סביבתי אחר.
- 17.3 התסקיר או המסמך הסביבתי, לפי העניין, יתייחסו בין היתר למזעור מפגעים סביבתיים מהקמה ותפעול הרכבת הקלה ובכלל זאת להשפעות האלקטרומגנטיות ולאמצעים לצמצום השפעות אלו.
- 17.4 לא יאשר מוסד תכנון תכנית לרצועת מסילה, אלא אם תתייחס התכנית ותכלול הוראות ומסמכים בנוגע למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים הן בשלב ההקמה והן בשלב התפעול ובכלל זאת מפגעי רעש, מפגעי רעידות, מפגעים חזותיים ומניעת פגיעה בשטחים פתוחים, בניינים אופייניים ובניינים לשימור.
- 17.5 לא יאשר מוסד תכנון תכנית לרצועת מסילה, אלא אם תכלול הוראות לפיהן לא יוצאו היתרי בניה ולא תבוצע עבודה או שימוש בקרקע או בבניין, אלא על פי מסמכים סביבתיים לביצוע, אשר יתייחסו למזעור מפגעים סביבתיים מהקמה ומתפעול של הרכבת הקלה ובכלל זאת מפגעי רעש, זיהום אוויר, מפגעי רעידות ומפגעים חזותיים.
- 17.6 לא יאשר מוסד תכנון תכנית למנהרה שתשמש לצרכי מערכת הסעת ההמונים המסילתית, מתחת לבניו קיים או מאושר או בסמוך לו, אלא על סמך ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, אשר תקבע את ההיתכנות ההנדסית של כריית מנהרה במצב הנתון ואת האמצעים הדרושים למניעת נזקים למבנים קיימים ולצמצום מפגעים לסביבה, לרבות מרעש, רעידות וזיהום אוויר.
- 17.7 לא יאשר מוסד תכנון תכנית המאפשרת בניה מעל לקטע של מערכת הסעה מסילתית במנהרה או בסמוך לו, אלא לאחר שהוצגו בפניו ממצאים של בדיקה גיאוטכנית, אשר תקבע את ההיתכנות ההנדסית של בניה מעל לתוואי המנהרה או בסמוך לו ואת התנאים לכך.
- 17.8 מוסד התכנון רשאי לפטור תכנית כאמור בסעיף 17.7 מהצורך בהצגת בדיקה גיאוטכנית, בהתבסס על הבדיקה הגיאוטכנית שהוכנה לרצועת המסילה ולאחר קבלת אישור הצוות המקצועי המלווה.

18 מעקב ובקרה

- 18.1 לתכנית יוקם צוות מקצועי מלווה, אשר הרכבו יהיה:
- יו"ר הועדה המחוזית או נציג מטעמו והוא יהיה יו"ר הצוות המקצועי.
 - נציג הועדה המקומית הנוגעת בדבר.
 - נציג משרד התחבורה.
 - נציג המשרד לאיכות הסביבה.
 - נציג הרשות שהוסמכה. עד למינוי רשות כאמור, יכהן בתפקיד זה נציג שימונה על פי החלטה משותפת של עיריית ירושלים ומשרד התחבורה.
- 18.2 לכל דיון בתכנית הנוגעת למסילות הברזל הקבועה בתמ"א 23 יצורף לצוות גם נציג רשות הרכבות.
- 18.3 בנוסף לסמכויותיו על פי הקבוע בתכנית זו, רשאי הצוות המקצועי לייעץ למוסדות התכנון בכל עניין הנוגע למטרות תכנית זו, במידה שנתבקש על ידם לעשות כן.
- 18.4 בכל מקרה בו נקבעה חובת התייעצות עם הצוות המקצועי המלווה או קבלת חוות דעתו או קבלת אישורו, על פי תכנית זו, יראו באי קבלת תגובת הצוות המקצועי המלווה תוך 30 יום מיום שהתקבלה אצלו הפנייה האמורה, כמילוי אחר החובות האמורות.
- 18.5 לא יאוחר מתום 10 שנים מיום אישורה של תכנית זו תגיש הרשות המוסמכת לועדה המחוזית לתכנון ובניה דין וחשבון מפורט על חלקים בתכנית שבוצעו ועל אלה הנמצאים בתהליך תכנון. הועדה המחוזית לתכנון ובניה תבחן את הצורך בהכנת שינוי לתכנית זו.

19 ביצוע התכנית

- 19.1 לא יוצאו היתרי בניה על פי תכנית זו ולא תבוצע עבודה או שימוש בקרקע או בבניין על פיה, אלא על פי תכנית מפורטת הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.
- 19.2 בתום 15 שנים מיום אישורה של תכנית זו, יבוטלו המגבלות על אישור תכניות והוצאת היתרים בתחום הרצועות לתכנון לסוגיהן הקבועות בסעיף 12, על כל רצועה לתכנון לסוגיה או קטעים ממנה שלא הופקדה בהם תכנית לרצועת המסילה.
- 19.3 המועצה ארצית רשאית להאריך את התקופה האמורה בסעיף 19.2 ולשוב ולהאריך את התקופה האמורה מעת לעת.

חתימת מגיש התכנית:
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

תאריך: _____


מתתיהו חותה
יו"ר הועדה המחוזית
לתכנון ובנייה מחוז ירושלים

חתימת מגיש התכנית :
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז ירושלים

תאריך : 17.9.02