

חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס. מי/986

שינוי לתכנית מתאר מס' מי/200

שיפור תוואי למסילת הרכבת באזור יסודות
ויצירת מפגש דו-מפלסי עם כביש מס. 3

הוראות התוכנית

1. שם התכנית, מיקומה ושטחה :

- א. תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מס' מי/986, שינוי לתכנית מס' מי/200. שיפור תוואי למסילת הרכבת באזור יסודות ויצירת מפגש דו-מפלסי עם כביש מס 3.
- ב. גבולות התכנית: השטח המותחם בקו בצבע כחול עבה בתשריט המצורף (להלן: "התשריט").
- ג. גוש: 4522: ח"ה: 3
גוש: 4523: ח"ה: 15, 17, 20, 23, 25, 27, 29, 33
גוש: 4524: ח"ה: 14
- ד. קורדינטות עפ"י רשת ישראל החדשה:
צפון מזרח: $X=188052$; $Y=635179$
צפון מערב: $X=187870$; $Y=635142$
דרום מערב: $X=188086$; $Y=634880$
דרום מזרח: $X=188184$; $Y=635031$
הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
- ה. שטח התכנית: כ- 47.84 דונם.

2. מסמכי התכנית:

2.1 מסמכים מחייבים:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התוכנית")
- ב. גיליון אחד של תשריט "מצב קיים" ו"מצב מוצע" ערוך בקנ"מ 1:1,250 להלן "התשריט" (כולל תרשים התמצאות בקנ"מ 1:25000 ותרשים סביבה בקנ"מ 1:2500).

2.2 מסמכים מנחים:

- א. חתך לאורך, קנ"מ 1:250/2500.
- ב. חתכי רוחב טיפוסיים, בקנ"מ 1:100, המהווים חלק מהנספח הנופי שהוכן עבור תכנית מח/215.
- ג. חתכים עפ"י החלטת הועדה המחוזית י"ם מיום 23 בינואר 2006.

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה ביניהם יחולו ההוראות המגבילות יותר אלא אם נאמר במפורש אחרת.

2.3 מסמכי רקע נלווים:

- לתכנית נלווים המסמכים הבאים, כרקע, שאינם חלק ממסמכי התכנית:
- א. דברי הסבר.
- ב. תשריט תכנית מס. מח/215.
- ג. תצלום אוויר של אזור התכנית עליו מסומנים גבולות התכנית.
- ד. חו"ד המשרד לאיכה"ס שצורפה כמסמך רקע נלווה לתכנית מח/215.

3. יחס לתכניות אחרות:

1. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות: תכנית מספר: מי/200.
2. תכנית זו משלימה את תכנית מח/215 בתחום מחוז מרכז.
3. במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת אחרת, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

4. בעלי הקרקע:

מדינת ישראל ואחרים.

5. יזום התכנית:

מעצ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, רח' יהדות קנדה 29, אור יהודה, ת.ד. 1021 מיקוד 60371 טל' 03-7355416, פקס' 03-7355727

6. עורך התכנית:

דקר בנין והנדסה בע"מ, רח' נירים 3, ת"א, טל' 03-6893900, פקס 03-6883299.

7. מטרות התכנית:

א. לקבוע רצועה למסילת ברזל בקו הרכבת נען ירושלים באזור היישוב יסודות אשר תאפשר שיפור (ישור) תוואי הרכבת הקיים, ביצוע מפגש דו מפלסי עם כביש מס' 3.

ב. לקבוע את רוחב רצועת מסילת הברזל כמסומן בתשריט.

ג. שינוי ייעוד קרקע: משטח חקלאי לרצועה למסילת ברזל.

ד. לקבוע הוראות לקווי בנין.

ה. לאפשר התווית דרכי / שבילי שירות בתחום רצועת המסילה להחזקת מבני ומתקני הדרך ומתקני התשתית וכל מתקן אחר שיידרש להפעלת הרכבת ותחזוקת המסילה.

ו. מתן הנחיות לשיקום נופי.

ז. לקבוע הוראות להקמת מתקנים הדרושים לחשמול הרכבת כולל אמצעי הזנה (תחנות השנאה), מערכת מגע עילי, מתקני השו"ב (שליטה ובקרה) לחשמול, לתקשורת ולאיתות.

ח. שינוי מיקום ציר המסילה.

ט. השלמת גשר מעל כביש 3 כהמשך לגשר בתכנית מח/215.

תאריך: 8/8/2006
מהדורה 11
דף 3 מתוך 8

8. רשימת התכליות:

א. רצועת מסילת ברזל מוצעת :

1. השטח המסומן בתכנית בצבע אפור כהה מיועד לרצועת מסילת ברזל ותותרנה בו התכליות הבאות: מסילת ברזל, מבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, רציפים ומעברים תת קרקעיים, הקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרכבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, תיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות, גדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קוי תשתית, ביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך - רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרכבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

2. ברצועה המיועדת למסילת ברזל תותרנה 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. הקו האדום בתכנית מסמל את ציר המסילה המתוכננת. הקו המרוסק שחור לבן מסמל את ציר המסילה הקיימת לביטול ונכלל בתחום רצועת מסילת הברזל במצב מוצע.

ב. שטח חקלאי :

בשטח החקלאי בין מסילת הרכבת והקו הכחול של התוכנית תותרנה התכליות המותרות על פי התוכניות המאושרות באזור טרם אישור תוכנית זו. לא יותר בינוי בשטח החקלאי.

9. חשמל .9

9.1 הוראות בינוי ופיתוח וקביעת תנאים למתן היתר בניה בסביבת מסילה המונעת בהינע חשמלי:

א. לא יינתן היתר בנייה ולא יוקם מבנה או חלק ממנו, למעט המותר על פי תכנית זו, למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. 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.

ג. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה ולא ייבנה מבנה כלשהו, למעט המותר על פי תוכנית זו, במרחק הקטן מ- 15 מ' מרצועת מסילת הברזל או ממסדרון תשתיות. מרחק זה ימדד בקו אנכי המשוך מקצה רצועת מסילת ברזל או מקצה מסדרון 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 לאחור קבלת אישור והסכמה מרכבת ישראל.

- ד. 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.
- ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומר נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בשטח התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים ברכבת ישראל וברשויות המוסמכות על פי החוק.

9.2. אספקת חשמל למתקני הרכבת

אספקת חשמל ממתח עליון למתח גבוה תהיה מרשת החשמל באמצעות תחנות השנאה.

9.2.1 תחנות השנאה

תותר הקמת מתקני טרנספורמציה מקומיים ומבני בקרה וחשמול לצורך תפעול מסילה מחושמלת ברצועת מסילת הברזל: כמות ומיקום מתקני הטרנספורמציה כולל דרכי גישה בתחום מסילת הברזל יקבעו ע"י הוועדה המקומית בתיאום עם רכבת ישראל. דרכי הגישה למתקני הטרנספורמציה יהיו באמצעות שביל / דרך שרות.

מיקום מבני תחנת משנה של ספק החשמל ותחנות השנאה של הרכבת יוגשו בתכניות בינוי, בכפוף להוראות תכנית, זאת, אשר תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה על סמך חוות הדעת לתסקיר השפעה על הסביבה (השלמה לתסקיר בנושא חישמול הרכבת) והועדה המקומית שבתחומה ממוקמים המתקנים. במידה שיהיו חילוקי דעות, יוכרע הנושא על ידי מתכנן המחוז במשרד הפנים.

9.2.2 השפעת החשמול על הסביבה

טרם ביצוע חשמול המסילה, תוגש למשרד לאיכות הסביבה ותאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה והוועדה המחוזית השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה לנושאי חשמול, המתייחסת להשפעות הסביבתיות של מתקני ומערכות החשמול.

10. ניקוז

טרם ביצוע מערכות הניקוז בתחום התכנית יעשה תאום עם רשות הניקוז. תכנון הניקוז לביצוע יאושר על ידי רשות הניקוז והוועדה המקומית הרלוונטית.

11. עתיקות

כל עבודה בתחום רצועת המסילה שתוגדר "כשטח עתיקות" על פי החוק תבוצע על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978 בתיאום ופיקוח רשות העתיקות.

12. טיפול נופי

א. הטיפול הנופי לאורך התוואי כולו יהיה לפי תכניות מפורטות לביצוע, שיוכנו על-פי העקרונות המפורטים להלן.

ב. עבודות עפר והעבודות הנלוות אליהם:

1. מניעת חריגות בביצוע - לא תותר חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותיאום מראש עם המפקח ואדריכל הנוף. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.

2. מניעת פגיעה במחשופי הסלע האוליגוקני.
3. הגנה על עצים - חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים מוגנים ע"פ חוק הנמצאים בתוואי המסילה ובשוליה. עקירת העצים תתבצע לאחר סימונם ע"י אדריכל הנוף ו/או פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

ג. תכניות מפורטות לפיתוח ושיקום נופי:

1. טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות עבודה לביצוע, לפיתוח ולשיקום נופי. תכנית השיקום הנופי תוכן עפ"י העקרונות המפורטים בנספח הנופי לתכנית מס. מח/215 ועפ"י המסמך המנחה: "חתיים טיפוסיים לרוחב" המצורף לתכנית זו.
2. ביצוע העבודות יהיה בפיקוח רשות הטבע והגנים או קק"ל - כל מפקח בשטח שבסמכותו.
3. ביצוע עבודות השיקום הנופי יושלם לא יאוחר משנה מתום הסלילה, ויהיה באחריות יזם התכנית.
4. אחזקה שוטפת - לאחר ביצוע התכנית הנופית תועבר האחריות לאחזקה שוטפת של הנטיעות ותחום השיקום הנופי לרכבת ישראל, בתחום המסילה הפעילה בלבד.
5. העיצוב הארכיטקטוני של גשרים וקירות יעשה תוך מתן דגש על התאמה למקום.

ד. תכנון מפורט לפיתוח ושיקום נופי באזור הגשר:

"תחתית הגשר": במסגרת התכנון המפורט תטופל תחתית הגשר באזור המעבר מעל כביש מס' 3 באמצעות חיפוי ו/או אמצעי אחר באופן שתחתית הגשר תשתלב עם החזות הכללית שלו.

13. עבודות הקמה

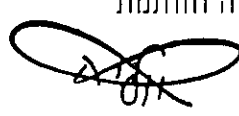

- א. עבודות הביצוע לא יגרמו מטרדי רעש בלתי סביר וייעשו על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 ובאמצעות ציוד תקני לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.
- ב. לצורך העבודות יאותרו דרכי גישה קיימות, אשר בהן בלבד תתבצע התנועה. במקרה הצורך יפותחו דרכים נוספות בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

14. הוראות ותנאים מיוחדים

- א. קווי הבניין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23, למעט המקומות בתשריט בהם צויין אחרת.
- ב. דרכי גישה בעלות תוקף סטטוטורי (מטרוקה) לשטחים חקלאיים, לא ינותקו עד אשר יימצא פתרון חלופי. מיקום סופי של מעברים חקלאיים ודרכים חקלאיות יקבע בתוכניות העבודה לביצוע וזאת בתיאום בין רכבת ישראל והועדה המקומית.
- ג. עבודות לשיקום הנוף שנפגע בעת הסלילה, יחלו לאחר סיום כל עבודות התשתית, אך לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר גמר עבודות התשתית.
- ד. צינור דלק, אם יונח ברצועת מסילת הברזל, יונח במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מגבול רצועת המסילה.
- ה. טרם ביצוע עבודות כלשהן בתחום קווי תשתית הנמצאות בתחום התוכנית יש לתאם עם הגופים הרלוונטיים.
- ו. מפגש המסילה וכביש מע"צ מס' 3 מתוכנן להיות דו-מפלסי. (מעבר הרכבת במפלס עליון).
- ז. זמן ביצוע התוכנית בשלמותה: 10 שנים מיום אישור התוכנית.

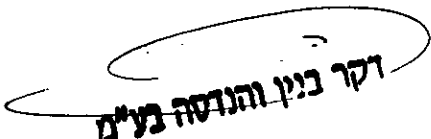
15. פרטים וחתימות :

יחמי התכנית ומגישיה: מעצ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ:

גוף		שם בעל החתימה		תפקידו בגוף
מעצ				
כתובת		טלפון		פקס
רח' יהדות קנדה 29 ת.ד. 1021 אור יהודה 60371		03-7355416		03-7355727
חתימה וחתימת				
 נדקתי, קראתי נעיון ומאשרת ד"ר יוליה זיפלינגר מנהלת אגף סטטורי ומקרקעין		בינת שורץ סמנכ"ל תכנון וביצוע החברה הלאומית לדרכים בישראל 		

שורץ

עורכי התכנית:

גוף		שם בעל החתימה		תפקידו בגוף
דקר בנין והנדסה בע"מ		שמואל דקר		מנכ"ל
כתובת		טלפון		פקס
נירים 3, תל אביב 67060		03-6893900		03-6883299
חתימה וחתימת				
 דקר בנין והנדסה בע"מ				

בעלי הקרקע:

מדינת ישראל ואחרים

משרד המגורים מחוז ירושלים
 אישור תכנית מס' 986
 תועדה חמחוזית החליטה לאשר את התכנית
 בישיבה מס' 106 ביום 27/7/06
 מינהל תכנון
 יו"ר תועדה

תאריך: 8/8/2006
 מהדורה 11
 דף 8 מתוך 8