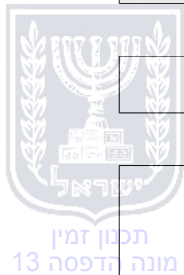


הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 16 / א

דרך מס' 1 - מחלף הראל



מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי הראל

סוג תכנית תכנית לתשתית לאומית

אישורים

מינהל התכנון

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/ 16 / א

המאושרות ע"י הממשלה לפי החלטה תמאמ/9

מיום 28/05/2024

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה

אפרת

מזכיר הועדה
תאריך: 30/05/2024

מזכיר ממשלה
תאריך:



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005329608/310>

דברי הסבר לתכנית

דרך מספר 1 משמשת כדרך העיקרית המובילה לירושלים, והיא נכללה בתת"ל 16 המאושרת, תכנית לשדרוג דרך מספר 1 בקטע שער הגיא ירושלים. התכנון במקטע מחלף הראל התבסס על תכנית שקודמה באותה עת על ידי משרד התחבורה להקמת חניון חנה וסע ומסוף תחבורתי באזור זה. מאחר ולעת ביצוע העבודות מכוחה של מכוחה של תת"ל 16, המסוף טרם הוקם, המחלף בוצע כשלב ביניים. כיום מקדם משרד התחבורה מסוף תחבורתי במיקום חליפי באזור תמד, ובחלוף הזמן התברר כי המחלף בגיאומטריה שבוצעה נותן מענה מיטבי לכלל התנועות. מטרת תכנית זו היא להסדיר את ייעודי הקרקע כך שיתאימו לתצורת המחלף שבוצע בפועל לאחר שנמצא שהיא ראויה תכנונית. כמו כן התכנית תאפשר תכנון עתידי של מרחב התכנון כאזור עירוני חי ופעיל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית דרך מס' 1 - מחלף הראל

מספר התכנית תתל/ 16 א

1.2 שטח התכנית 68.934 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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
 הראל
 קואורדינאטה X 213743
 קואורדינאטה Y 633959

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מבשרת ציון - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
30318	מוסדר	חלק		9-10, 16, 23
30322	מוסדר	חלק		79
30323	מוסדר	חלק		37, 39
30469	מוסדר	חלק		2, 12, 15

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



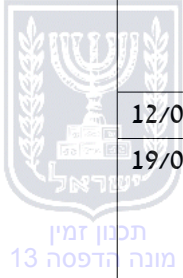
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	דרכים	3740	8688		כפיפות	<u>תמא/1</u>
19/05/2011		4241	6238	תכנית זו משנה את תתל/16 רק בנושאים בהם היא דנה, וכל יתר הוראות תתל 16 ימשיכו לחול.	שינוי	<u>תתל/16</u>
28/11/2013		1732	6706	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/1/30. הוראות תכנית תממ/1/30 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תממ/1/30</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן ליברמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן ליברמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תנועה	16: 18 30/10/2023	ערן ליברמן	01/06/2023	1	1: 1250	רקע	תנועה
לא		16: 20 30/10/2023	ערן ליברמן	28/08/2023	1	1: 20000	מנחה	תשריט על גבי תכנית מתאר ארציות ומחוזיות
לא		16: 21 30/10/2023	רון אורי	01/06/2023	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1.8.1 מגיש התכנית

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		נת"י - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	אור יהודה	שרון אריאל	3	03-7355974		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן ליברמן		דאל הנדסה	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6366444		yael@del.co.il
מודד	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מונח	הגדרת מונח
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.

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**

הסדרת ייעודי הקרקע בכדי להתאימם למחלף הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעודי שטחים לדרך ולדרך ואו טיפול נופי.
הטלת מגבלות בניה קבועות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	102, 101
דרך מוצעת	209 - 201
דרך ו/או טיפול נופי	304 - 301
מגבלות בניה ופיתוח	401

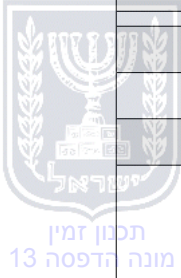
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גשר/מעבר עילי	דרך ו/או טיפול נופי	302, 301
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	102
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	102
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	203, 202
מנהרה/מעבר תחתי	דרך ו/או טיפול נופי	303
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מאושרת	102
מנהרה/מעבר תחתי	דרך מוצעת	205 - 201

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	13,335.47	19.34
דרך מאושרת	37,130.63	53.85
דרך מוצעת	17,945.28	26.03
מגבלות בניה ופיתוח	539.81	0.78
סה"כ	68,951.19	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים המותרים בדרך מוצעת כמפורט להלן בסעיף 4.2.
4.1.2	הוראות
א	זרכים כל ההוראות החלות בדרך מוצעת, כמפורט להלן בסעיף 4.2.
ב	זרכים סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט, בתא שטח 102, יתאפשר לאשר תכנית למעבר להולכי רגל ואופניים מעל הכבישים הקיימים. מידות המעבר, מיקומו וחיבוריו יקבעו במסגרת תוכנית מפורטת נפרדת, כמפורט בסעיף 6.2.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	<p>כל השימושים הנכללים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. כל המבנים, המתקנים, העבודות, קווי התשתית והשימושים הדרושים במישרין לצורך הקמה, תפעול, תחזוקת הדרך ובטיחות הציבור והסביבה.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם אשר אינם משמשים את התשתית בתוכנית זו, ואושרו לפי כל דין, ובלבד שאין בהם כדי לפגוע במטרות ומימוש תכנית זו ובכפוף לתנאים המפורטים בתכנית.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי אופניים, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>ד. אתרי התארגנות זמניים ומחנות קבלן - לרבות דרכי עפר, עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, מגרסה, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים ומחסנים זמניים ליזם הפרויקט ולקבלן המבצע.</p> <p>ה. מתקנים להפקת אנרגיה ממקורות מתחדשים כדוגמת קולטים פוטו-וולטאיים בשטחים כלואים, על גבי מבני דרך, סוללות, מתרסים אקוסטיים או קירות תמך.</p> <p>ו. זכויות בניה:</p> <p>1. בתאי השטח המפורטים בסעיף 5 יתאפשר בניוי בהיקף של עד 500 מ"ר לצורך הקמת מבני קבלן זמניים. לאחר סיום עבודות ההקמה ופירוק המבנים יבוטלו זכויות בניה אלה.</p> <p>2. בתאי השטח המפורטים בסעיף 5 ניתן יהיה להקים בחלל שיווצר בניצבים, של מבנה הדרך, חדר טכני ובלבד שהשטח בכל חלל לא יעלה על 500 מ"ר.</p>
4.2.2	הוראות
א	זרכים סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום המסומן בתשריט, בתאי שטח 202, 203, יתאפשר לאשר תכנית למעבר להולכי רגל ואופניים מעל הכבישים הקיימים. מידות המעבר, מיקומו וחיבוריו יקבעו במסגרת תוכנית מפורטת נפרדת, כמפורט בסעיף 6.3.
ב	זרכים



<p>4.2 דרך מוצעת</p>	<p>4.2</p>
<p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי הולכי רגל ורוכבי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם יזם התוכנית ומשרד התחבורה ובלבד שלא ייפגעו מטרות ומימוש תכנית זו.</p>	
<p>4.3 דרך ו/או טיפול נופי</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>כל השימושים המותרים בדרך מוצעת, לרבות שיקום וטיפול נופי.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרכים</p> <p>א</p> <p>כל ההוראות החלות על דרך מוצעת.</p>	
<p>4.4 מגבלות בניה ופיתוח</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. ייעודי הקרקע בתחום זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או יקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין, ובכפוף לתיאום עם משרד התחבורה ויזם התכנית ואישור מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, כי לא ייפגעו מטרות ומימוש תכנית זו.</p> <p>ב. אישור כאמור לא יידרש לשטחי חניה, קווי תשתית, דרכי שירות חקלאיות, שבילי אופניים, שבילי מטיילים ומעברי בעלי חיים, שאושרו על פי כל דין.</p> <p>ג. אתרי התארגנות זמניים/ מחנות קבלן בכפוף לאמור בסעיף 4.2.1 ס"ק ו (1)</p>	
<p>4.4.2 הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>פיתוח ונוף</p> <p>א</p> <p>יזם התכנית רשאי לבצע את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין והוועדה אישרה את מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע הנוגעים לעבודות אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. טיפול ושיקום נופי. 2. ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי, או לצורך מעברים עיליים ותת-קרקעיים. 3. הסדרת ניקוז. 4. התוויית מעברים דרכי גישה והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך. 4. הקמת מיגונים אקוסטיים. 	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי					
0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת	6		500	1000	מבנים זמניים אתר התארגנות קבלן	204, 202, 201, 209	אחר	דרך מוצעת
0	0	0	0	מעל הכניסה הקובעת	6		500	1000	חדר טכני בכל חלל	204, 203, 202, 209, 205	אחר	דרך מוצעת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר קיום היועצות

1. בכל מקום בו נדרש אישור, תיאום או היועצות בעבור תכנית זו, תועבר ההתייחסות תוך 30 ימים מיום שהועברה הפנייה בצרוף כל המסמכים הרלוונטיים לאותו גורם. היה ולא נמסרה ההתייחסות הנדרשת בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה, אם נדרשת החלטה, ללא קבלתה.
2. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית.

6.2 הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים בתוכנית זו לדרך, דרך ו/או טיפול נופי, יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל. שטחים המיועדים לצרכים זמניים יופקעו בהתאם לצורך באופן זמני למשך תקופת הביצוע.

6.3 הליכים סטטוטוריים

גמישויות ושינויים המותרים מכח תכנית זו:
1. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.
2. תכנית להוספת מעברים להולכי רגל ואופניים, עיליים או תת-קרקעיים בתאי שטח 202, 203, לא תהווה שינוי לתכנית זו, בכפוף לתנאים הבאים:
א. נערך תיאום עם משרד התחבורה ויזם התוכנית.
ב. לא ייפגעו מטרות תכנית זו.
3. תכנית לשינוי יעוד, שימוש או שינוי בהוראות התקפות לגבי שטחים אלה, ביחס לתאי שטח 301, 302, 303, 304, 401 לא תהווה שינוי לתכנית זו, כל עוד:
א. נערך תיאום עם משרד התחבורה ויזם התוכנית.
ב. לא ייפגעו מטרות תכנית זו.
ג. נכללו בתכנית מיגונים מפני השפעות סביבתיות הנובעות מהקירבה לדרך, על מבניה ומתקניה.
4. בנוסף לאמור בסעיפים 1-3, כל שינוי יעוד או שינוי בהוראות התקפות ביחס ליתר תאי השטח בתוכנית, במסגרת תוכנית בסמכות מקומית או בסמכות מחוזית לצורך התאמה לתכנית המקומיות המקודמות במרחב הסובב, לא יהווה שינוי לתוכנית זו ובלבד שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף קטן 3 והתקבל גם אישור מתכננת הות"ל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

