

10 תל"ד

י"ב אלול
5058

(1)

7.3.02

1603

סימ: W 18264

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה

10-12-2001

נתקבל
תיק מס':

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז
נפות - רמלה, רחובות
מרחב תכנון מקומי -
ראשל"צ, נס ציונה, "המרכז"

תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת מס' מח/ 142

מסילת ברזל לתחנת ראשוניים

שינוי לתכניות מתאר - נס / 1 / 1, ממ/ 825, ממ/ 1470

הוראות התוכנית

נבדק וניתן להפקיד/ לאיש

החלטת הועדה המחוזית

מיוס 8/1/02

מתכנת המחוז

תאריך

יולי 2001

משרד הפנים מחוז המרכז

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תוכנית מס' 142

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 8.10.02 לאשר את התוכנית

סמנכ"ל לתכנון

1. שם התוכנית והתחולה

- א. תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת מח/ 142 - מסילת ברזל לתחנת "ראשוניים".
היא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנייל (להלן התשריט).
- ב. תכנית זו מוגשת על פי סעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה .

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות התכנית הכוללות 8 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
- ב. תשריט מצב קיים ומוצע של תוואי מסילת הברזל ותחנת הרכבת המורכבים מ- 2 גיליונות הערוכים בקני"מ 1:2500 (להלן "התשריט").

מסמכים מנחים

- א. (א) נספח בינוי לתחנת הרכבת .
- ב. (ב) גיליון חתך לאורך בקני"מ 1:250/2500 .
- ג. (ג) חתכים לרוחב טיפוסיים בקני"מ 1:250 .
- מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה .

נספחים נילווים

- א. (א) נספח הסדרי תנועה ונגישות.
- ב. ב. תסקיר השפעה על הסביבה כולל השלמת אקוסטיקה.
- ג. ג. תרשים סביבה בקני"מ 1:10,000 .
- ד. ד. תרשים מבנה שליטה ובקרה - חזיתות וחתכים .

3. המקום

הקרקע הכלולה בתכנית זו מצויה במרחבי תכנון מקומיים ראשון - לציון, נס ציונה, ובאר יעקב .

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 96.1 דונם.

5. גושים וחלקות

חלקי חלקה	גוש
1-4,6-8,20,23-27,29,33-38,94,95	3632
1-5,15-18,27,31,32,35,36,39,40,43,44,47,48	3633
23,25-27,36-39,42,45,52,61	3634
2	3635
19,20	3636
2,6	3784
10	4722

6. יחם ומגיש התכנית

היזום - רכבת ישראל.

7. בעל הקרקע

רכבת ישראל, מדינת ישראל ופרטיים.

8. עורך התכנית

ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ
רח' יגאל אלון 55 תל אביב, טל: 03-6366444, פקס: 03-6366440

9. יחס לתכניות קודמות

א. תוכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר : נס / 1 / 1, ממ / 825, ממ / 1470.

ב. אם תתגלה סתירה בין הוראות תוכנית זו לבין תוכנית מיתאר מקומית או תוכנית מפורטת, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

10. מטרות התכנית

- א. ליעד רצועת מקרקעין לתחנת רכבת ולמסילת ברזל כפולה שתתפצל מן המסילה הקיימת לוד - רחובות באזור באר יעקב ועד לתחנת "ראשונים".
- ב. לשנות ייעודי קרקע מקרקע חקלאית ומוסדות ציבור לשטח למסילת ברזל, תחנת רכבת, מתקני ומבני דרך ומתקני תקשורת וחשמול.
- ג. לקבוע הנחיות בתכנית להסדרת ניקוז, לטיפול נופי, שיקום סביבתי, פתרונות אקוסטיים ומניעת מפגעים.

11. רשימת התכליות

א. שטח מסילת ברזל

ישמש למסילת ברזל כהגדרתה בתמ"א / 23, למתקנים הנדסיים הדרושים להפעלת המסילה, למתקנים למסילות ברזל, גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים (מעבר תת קרקעי לכלים חקלאיים והולכי רגל), תיעול וניקוז, סוללה, מחפורת, לשוליים, לדרכי שרות, לגדרות, מחסומים, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, מתקני חישמול הרכבת, חפירה ומילוי למפגשי מסילה ודרך רב מפלסית, הסתעפויות, וכן מבנים הנדסיים עבור שליטה ובקרה על מערכת איתות ותקשורת של רכבת ישראל וכל מתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

ב. שטח לתחנה לאיסוף נוסעים ולהורדתם

בתחום התחנה יותרו כל אלה: שטחים מבנים ומתקנים להעלאת נוסעים ולהורדתם (בכלל זה - רציפים, תאורה, קרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל, דרגנועים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים), מתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת או בקשר אליהן והמהווים חלק בלתי נפרד מהן, משרד עובדי התחנה, מבנה שליטה ובקרה וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת.

טבלת שטחים

שטחים מתחת למסילת הרכבת ולרציפים :	
שטחים עיקריים למעבר קהל (גובה - כ- 5.50 מ')	390 מ"ר
שטחי שרות (גובה - כ- 5.50 מ' / כ- 3.0 מ')	210 מ"ר
סה"כ :	600 מ"ר
שטח סככות באזור הרציפים שטחי שרות (גובה נטו כ- 2.80 מ')	540 מ"ר

12. חשמל

1. שטחים למעברי קווי חשמל

שטחי הקרקע המוגדרים לשטח "מסילת ברזל" ברוחב המפורט בתשריט מיועדים גם להעברת קווי חשמל להזנת הרכבת, לרבות הקמת עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או העברת כבלים תת-קרקעיים.

2. הוראות בינוי ופיתוח תשתיות לחישמול

- א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- ב. אין לבנות בנינים מעל מערכת המגע העילי. 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 ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מ - 15 מ' בין קצה שטח למסילה לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ - 5 מ' מכבלים אלו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מרכבת ישראל.
- ד. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה או חציה מעל קווי חשמל של הרכבת הינו תאום עם רכבת ישראל והוכחת נקיטת כל האמצעים למילוי הוראות 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 המוסכמים ברכבת ישראל וברשויות המוסכמות על פי החוק.
- ה. טרם ביצוע החישמול יש לקבל את אישור המשרד לאיכ"ס.

3. אספקת חשמל

אספקת חשמל תהיה מרשת חברת 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.

13. חנייה

פתרון החנייה יהיה מצפון לתחנת רכבת "ראשוניים", בהתאם לנספח תנועה, במסגרת תכנית מפורטת מסי רצ / 1 / 85.

14. קווי בניין

- א. קווי הבניין של המסילה יהיו עפ"י הוראות ת.מ.א/ 23 .
- ב. על אף האמור בסעיף א', במקום בו, במועד אישורה של תוכנית זו, קבוע בתוכנית תקפה קו בנין אחר, ישארו הוראות אותה התוכנית בתוקפן .
- ג. קו בנין של המסילה לא יפחת מ- 5 מ' .

15. הוראות ותנאים לביצוע התוכנית

- א. במידה שהמסילה לא תבוצע בו זמנית עם כביש מסי 431, יבוצעו העבודות בתאום עם מע"צ על מנת להבטיח שביצוע המסילה לא ימנע את אפשרות סלילת הדרך .
- ב. יבוצע שיקום נופי לא יאוחר מ- 6 חודשים מיום גמר ביצוע המסילה, על פי הוראות תסקיר ההשפעה על הסביבה .
- ג. במידה שתוכנית זו תבוצע טרם ביצוע כביש 431, יבוצעו בדיקות אקוסטיות נוספות טרם הנחת המסילות באישור המשרד לאיכות הסביבה .
- ד. במידה שתוכנית זו תבוצע טרם ביצוע כביש 431, יהיה לדאוג לפתרון המעברים החקלאיים כפי שנקבע בתממ 3 / 6 / א'. בתחום התוכנית יהיה לפחות מעבר חקלאי אחד אשר יאפשר רצף תנועה גם ביחס למסלולי הכביש המתוכנן .
- ה. כל עוד לא הוחל בעבודות לביצוע התוכנית, יותר המשך שימוש בקרקע שהיה מותר כדין טרם אישור תוכנית זו, אולם לא יינתן אישור למבנים חקלאיים ו/או כל שימוש חורג אחר .
- ו. ביצוע המסילה מותנה בהריסת המבנים הנמצאים ברצועת המסילה .
- ז. ביצוע המסילה מותנה בהסטת שדרות נים .
- ח. בביצוע התחנה, ינתן דגש על עיצוב קירוי הרציפים ומיגון אקוסטי לנוסעי הרכבת.
- ט. טרם הפעלת הרכבת, יובטחו ביצועי המעברים להולכי רגל ממבנה התחנה לאזורי החניה ולתחנות האוטובוסים .
- י. טרם הפעלת התחנה יבוצעו משטחי חניה זמניים לשימוש נוסעי הרכבת עפ"י נספח הסדרי התנועה והחניה. בשלב הסופי, יבוצעו מרתפי חניה, בפיתוח השטחים המסחריים, שיתנו מענה להיקף החניה הנדרש.
- יא. לא ניתן להקים עפ"י תוכנית זו מבנים טכניים נוספים לאלה המופיעים במסמכי התוכנית כגון : מבנה השנאה וטרנספורמציה.

הוראות כלליות לאיכות הסביבה
שיקום נופי

- א. הובלות עפר תעשנה על דרכים סלולות או דרכי עפר קיימות שיורטבו בהתאם לצורך בעת השימוש למניעת מטרדי אבק.
- ב. לפני ביצוע עבודות העפר לדרך חדשה, יבוצעו חישוב של הקרקע העליונה בין קווי הדיקור המתוכננים. אדמת החישוב תיערם ותישמר באזור נפרד מסומן ומגודר המיועד למילוי עפר, לצורך חיפוי מדרונות ושימוש חוזר מאותו מקום שנלקח לפי הצורך ולפי הנחיות אדריכל הנוף. הנחיות לפינוי עודפי עפר יהיו בסמכות מהנדסי הועדות המקומיות או כל גוף מוסמך שיקבע על ידן.
- ג. התכנון המפורט יעשה ע"י אדר' נוף בהתאם לעקרונות התכנון שהוגדרו בתסקיר, ובחוו"ד המשרד לאיכ"ס.
- ד. גשרים, מעברים, קירות תומכים, יעוצבו בתיאום אדר' הנוף/אדריכל הפרוייקט.
- ה. לפני ביצוע כל שלב בתוכנית יוכן נספח נופי מפורט אשר יוגש לוועדה המקומית הרלוונטית ויכלול בין היתר פרטים ותשריטים בנושאים הבאים :
- תוכנית כללית לפיתוח נופי בקני"מ 1:1000 לפחות בצרוף חתכים טיפוסיים בקני"מ 1:200 לפחות בה יסומנו שטחי נטיעות וגינות, שבילים ומדרכות להולכי רגל באזור התחנה ובמעברי המסילה מעל הכביש.
 - פרוט העבודות שיבוצעו לשיקום נופי וליצוב מדרונות מילוי ותפירה.
 - הוראות ופעילות לשימור ערכי טבע ולמניעת חריגות בביצוע ומפגעי גוף.
 - פרטי עיצוב אדריכלי של גשרים וקירות.
 - לויז' לביצוע עבודות הפיתוח הנופי והוראות בדבר אחזקה שוטפת של שטחי גינות ונטיעות.
- ו. לפני ביצוע כל שלב בתוכנית יוכן נספח ניקוז בהתאם לעקרונות שהוגדרו בתסקיר ויצטרך לקבל את אישור מחלקת הנדסה של הרשויות המקומיות.
- ז. ייצוב קרקע ומדרונות :
... -
- במשטחים מגוונים נרחבים, ישולבו פתרונות של נטיעות ביחד עם חיפוי קרקע יבשים כגון גזם מרוסק.
- במדרונות הסוללה יש לנטוע עצים ושיחים בוגרים למעט בשליש העליון. כיסוי מדרונות הסוללה יהיה על ידי זריעת עשבונים. בצדי הסוללה יישתלו שיחים שאינם קולטים פסולת (ניילונים ופחיות) כגון צבר.
- ח. תיאום עם כביש 431 :
- תכנון המסילה כולל עבודות הנוף ועבודות הניקוז יעשו בתאום מלא עם מתכנן כביש 431, בנסיון לשפר את חזות הפתרונות ההנדסיים שנדרשים לתפקוד תקין של הכביש והניקוז.
- ט. דרכי שירות :

לצורך עבודות הקמת המסילה, יואתרו דרכי גישה ברורות, אשר בהן בלבד תתבצע התנועה.

17. מניעת רעש ורעידות

בחזווי רעש ורעידות מפעולת הרכבות בקטע מסילת "ראשוניים" ובתחנת הרכבת "ראשוניים" המתוכננת, נמצא כי מפלסים אלה יהיו נמוכים משמעותית ממפלסי הרעש והרעידות המותרים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, (תקנות למניעת המפגעים רעש בלתי סביר) 1990. משום כך לא דרושים כל אמצעים אקוסטיים להפחתת הרעש והרעידות.

18. מניעת סינוור

מאחר שהמסילה והכבישים מקבילים ובמפלסים שונים, לא צפויה בעיית סינוור מהרכבת לנוסעי כלי הרכב בכביש. עם הפעלת המסילה והכביש, במידה שתתגלה בעיית סינוור, באחריות יזמי התכנית לפעול לתיקונה וזאת באישור היחידה הסביבתית של המשרד לאיכות הסביבה.

19. הצעות לתפעול

צופר הרכבת יופעל רק ככל הדרוש לשם אזוהרה ומניעת סכנה קרובה והפעלתו לא תימשך יותר מהדרוש בנסיבות הענין.

20. נוהל ומתכונת לפיקוח

עם תחילת העבודות יקבעו אתרים בהם תותר הקמת שטחי התארגנות לקבלנים, הערמת ציוד, חומר בנייה, פסולת ועודפי חפירה. כל פסולת בנין או עפר תפונה משטח העבודה עם גמר ביצוע המסילה ובאישור מהנדסי הועדות מקומיות.

21. זמן ביצוע התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

22. חתימות

זוהם ומגיש התכנית: רכבת ישראל

דב הלוי
מנהל אגף תכנון, פתוח ומקרקעין
רכבת ישראל

יוסי מור
מ"מ מנכ"ל רכבת ישראל

עורך התכנית: ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ

ד.א.ל פיתוח והנדסה בע"מ