

22

4-13056

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמת
נשט - 28
נתקבל
תיק מס':

מחוז מרכז

נפת פתח - תקווה

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת
מס' שד/193

תחנת רכבת ראש העין צפון (קסם)

שינוי לתכניות מס' מח / 113 ומס' שד/1000,

ותכנית מס' משמ/68

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תוכנית מס' 193/3
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 7.02.02 הלאשר את התכנית
נירה סיני

הוראות התכנית

עדכון 13.1.2003

עקרונות תכנון

תחנת רכבת ראש העין צפון (קסס) ממוקמת על מסילת הברזל המזרחית, לכוון כפר סבא עם גישה מכביש מס' 444. הכניסה לכביש הגישה לתחנה מרוחקת כ- 500 מטר ממרכז מחלף קסס.

התחנה מתוכננת על קרקעות מדינת ישראל, ברביע הצפון מערבי של מחלף קסס. תחנה זו באה לשרת את האוכלוסייה במרחב הסובב - תושבי העיר ראש העין, כפר קאסס, אורנית והישובים ממזרח ומצפון המתנקזים דרך כביש מס' 5 וכביש מס' 444. מתוכננים בשטח התחנה - מבנה תחנה, רציפים, אזורי חנייה לחנה וסע לכ- 960 מכוניות, K&R, מסוף אוטובוסים ותחנת מוניות.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית ותוכנית מפורטת מס' שד/193 להקמת תחנת רכבת "ראש העין צפון" (קסס)
2. מסמכי התכנית:
 1. הוראות התכנית הכוללות 9 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
 2. גליון אחד של תשריט "מצב קיים" ו"מצב מוצע", ערוך בקני"מ 1:1250, להלן "התשריט", המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 3. נספח בינוי - מסמך מנחה.
 4. נספח תנועה - מסמך מחייב.
 5. נספח ניקוז - מסמך מחייב.
 6. נספח ביוב - מסמך מנחה.
 7. נספח פיתוח נופי - מסמך מנחה.
3. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על שטח המותחם בקו כחול כהה, כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. גושים וחלקות: גוש מס' 8876, חלקי חלקות: 1, 2, 18, 22
גוש מס' 6312, חלקי חלקות: 28, 30
5. היוזם והמגיש: רשות הנמלים והרכבות - רכבת ישראל - תחנת רכבת סבידור מרכז ת.ד. 18085 ת"א, 61180 טל': 03-6937595, פקס': 03-6937540
6. בעל הקרקע: מדינת ישראל

7. מתכנן התכנית : ב. איזנברג ב. שרמן אדריכלות בע"מ
רח' יגאל אלון 159 תל אביב 67443
טל' 6956831 - 03 , פקס' 6956859 - 03
8. המקום : מרחב התכנון המקומי "דרום השרון"
9. שטח התכנית : 76.56 דונם.
10. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתוכניות אלה : מח/ 113, שד/ 1000, משמ/ 68.
כל הוראות תכניות מתאר מס' מח / 113, ומס' שד/ 1000 ותכנית מס' משמ / 68, נשארות בתוקף למעט שינויים המפורטים בתכנית זו.
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אחרת, תהיינה הוראות תכנית זו עדיפות.
11. מטרת התכנית : א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי, לתחנת רכבת ולשטחים מסחריים הנילוים לתחנה ולדרך ולקבוע הוראות מפורטות הכוללות בין היתר הוראות בדבר בינוי, שטחי בנייה, דרכי גישה וחנייה.
ב. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
12. תכליות לפי אזורים : 1 שטח למסילת ברזל ולתחנת רכבת - מגרש מס' 1
השטח המסומן בתשריט באפור תחום חום עם קווים אלכסוניים מיועד ל"שטח למסילת ברזל ולתחנת רכבת" ומותרים בו השימושים הבאים:
א. מבנה לתחנת רכבת הכולל בין היתר משרדים הקשורים לטיפול הרכבת והתחנה, אזור לתפעול התחנה, מבואות כניסה, מזנון, רציפים, מעבר להולכי רגל משני צדי המסילה, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, סככות לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, מעברים עיליים, תחתיים ותת קרקעיים להולכי רגל, דרגנועים, שטחים להמתנת נוסעים, שערי ביקורת כרטיסים, שטחים מסחריים בהיקף של 200 מ"ר וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת במידה הדרושה לשרות שוטף ונלווה של המשתמשים ברכבת.

ב. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בניה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת.

ג. מסילות ברזל, גשרים, מינהרות, מעברים חקלאיים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים, ולהולכי רגל תיטול וניקוז, סוללות ומחפורות, שוליים, דרכי שרות, גדרות, מחסומים, קירות תומכים, מתקני איתות ותקשורת, חפירה ומילוי הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול, מתקני טרנספורמציה ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, לרבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. קווי חשמל להזנת הרכבת.

2. שטח חנייה לתחנת רכבת – מגרש מס' 2

השטח המסומן בתשריט באפור תחום חום מטויט בקווים אלכסוניים בחום ומיועד ל"שטח לחניית תחנת רכבת" ומותרים בו השימושים הבאים:

אזורי חניה לרכב פרטי, מסוף אוטובוסים ותחנת מוניות כולל מבני המתנה לנהגי המוניות ולנהגי האוטובוסים. מבנים אלה שטחם לא יעלה על 150 מ"ר כל אחד ולא יעלה על גובה של 4 מטר, K&R דרך גישה למבנה התחנה ולחניונים, ותשתיות לצורך תחנת הרכבת.

3. שטח לדרך - מגרש מס' 3

השטח המסומן בתשריט באדום וחום, מיועד לדרך גישה לתחנת הרכבת ולאזורי החנייה.

4. שטח לדרך - השלמה

השטח המסומן בתשריט באדום מיועד להשלמת דרך לתכנית מח/125 / ג.

13. חנייה: א. שטח החנייה – מגרש מס. 2 "חנייה לתחנת הרכבת" יהיה בהתאם

לנספח תנועה.

ב. מגרש החנייה ייועד לשרות הנוסעים מתחנת רכבת זו בלבד. לא יותר שימוש במגרש החנייה למטרות שאינן לשרות הנוסעים מתחנת רכבת זו.

ג. שלביות פיתוח בשטחי החנייה : פיתוח שלב א' – יפותח שטח שלא
יעלה על 25 דונם. שלב א' יהיה בתחום הצמוד למסילה מצידה
המזרחי.

פיתוח שלב ב' (יתרת השטח לחנייה) יהיה באישור הועדה המחוזית
לאחר שתשתכנע כי נדרש פיתוח שלב נוסף לצורך שימוש המשתמשים
בתחנה.

הערות	קווי בניין	סה"כ	זכויות בניה			גובה מבנים	שטח מגרש בדונם	מס' מגרש	סימון בתשריט	הייעוד
			מטרות שרות	מטרות עיקריות	מיקום					
* שטחים מסחריים בהיקף של 200 מ"ר בתוך שטח התחנה. * שטחי שרות כוללים: רציפים, מעבר, תת קרקעי, שטחי תיפעול וחדרים טכנים.	עפ"י המסומן בתשריט	4150	3000	850	מעל הקרקע	עד גובה של 10 מטרים *	18.40 דונם	מס' 1	אפור תחום חום עם קוים אלכסוניים בחום	שטח למסילת ברזל ולתחנת רכבת.
שטח עבור מבני המתנה לנהגי המוניות והאוטובוסים	-	150 מ"ר	-	150 מ"ר	מעל הקרקע	עד גובה של 4 מטרים	49.28	מס' 2	אפור תחום חום מטויט בקוים אלכסוניים בחום	שטח חנייה לתחנת רכבת
		4300	3300	1000			67.68			סה"כ

* שילוט חוצות יהיה עד גובה 15 מטרים

15. תנאים למתן היתר בנייה:
- תכנית הבינוי והפיתוח לביצוע תאושר ע"י הועדה המקומית.
 - היתרי בניה יוצאו בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
 - אישור משרד הבריאות על תחילת ביצוע מערכת הביוב.
 - מיכל מכונת הטאטוא לא ירוקן למערכת הניקוז המקומית, המיכל ירוקן למתקן ביוב מאושר.
 - עבודות הנוגעות לקווים ראשיים של מים, ביוב או מתקנים הנדסיים בתוך ובצמוד לגבול התכנית יבוצעו רק לאחר אישור משרד הבריאות.
 - אישור תכנית ניקוז ע"י מהנדס המועצה ורשות הניקוז.
16. תנאי איכלוס (טופס 4) לאחר חיבור בפועל למערכת ביוב מרכזית.
- לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בהקמת מגרש החנייה לתחנת הרכבת (מגרש מס' 2), אלא לאחר אישור משרד התחבורה ומע"צ לתכניות של הסדרת הצומת עם דרך 444 ודרך גישה לתחנת הרכבת כולל תכניות לרימזור הצומת וחיבורו בגל ירוק ואישור משרד התחבורה לתכניות הסדרת מגרש חנייה לתחנת הרכבת (מגרש מס' 2) הכולל עמדות אוטובוסים, מוניות, חניון לכלי רכב ועוד.
 - לא תופעל תחנת הרכבת אלא לאחר ביצוע הסדרה ורימזור הצומת עם דרך 444, דרך הגישה לתחנה ומגרש מס' 2 עפ"י התכניות לעיל.
 - התחנה לא תופעל אלא לאחר שתוכן תכנית לתחבורה ציבורית, שתצביע על פתרונות הנגישות של תושבי ראש העין אל התחנה החדשה, אשר תאושר על ידי משרד התחבורה בתאום עם עיריית ראש העין.
 - שינויים בנספח התנועה באישור משרד התחבורה לא יעברו שינוי תב"ע.
18. תשתיות: א. כללי:
- תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הכנת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, התאורה סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים הכל בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל:
- איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו למעט המותר על פי תכנית זו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר
קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
- קו חשמל מתח על 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

- אין לבנות מבנים מעל לכבל חשמל תת-קרקעי ולא במרחק
הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבל
חשמל תת-קרקעי אלא לאחר קבלת אישור ובהסכמה מחברת
החשמל.

- שטחי הקרקע המוגדרים כפרוזדור למעבר חשמל ברוחב 150
מטר מיועדים למעבר קווי חשמל למתח עליון וגבוה לרבות
הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים,
בכל המתחים.

- מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גינון, רציפי רכבת, חניה
ומסעות, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של
ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מטרים. מותר לחצות
ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב,
דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, וכו'.
הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל ולאחר קבלת
הסכמתה. לא ייתן היתר בניה בשטח המעבר לרבות לביתני
השירותים, אלא, לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת
החשמל.

ג. מוביל המים הארצי: בנייה בקרבת מוביל המים הארצי תעשה בתאום עם
חברת מקורות.

ד. עבודות הנוגעות לקווים ראשיים של מים, ביוב או מתקנים הנדסיים בתוך או
בצמוד לקו הכחול, יבוצעו רק לאחר אישור משרד הבריאות.

19. זמן ביצוע התכנית: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

20. חתימות:

דב הלוי
מנהל אגף תכנון, פתוח ומקרקעין
רכבת ישראל

יוסי שניר
מנכ"ל רכבת ישראל

יוזם ומגיש התכנית:

ב. איזנברג ב. שרמן
אדריכלות בע"מ

שרמן איזנברג

המתכנן:

תאריך:

8.8.2002 , 19.3.2002 , 13.3.2002 , 19.2.2002 , 9.12.2001 , 4.12.01 , 17.10.01 , 5.7.01 , 17.6.01 , 12.6.01 , 26.3.01
6.1.2003 , 8.12.2002

(ראש העין צפון דרום השרון)