

1

1

4-14/36



מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי: לודים

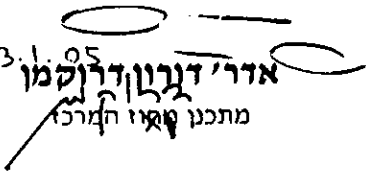
משרד הפנים מחוז המרכז חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965	
אישור תכנית מס' <u>150/מ</u>	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום <u>3.1.05</u> לאשר את התכנית.	
יו"ר הועדה המחוזית	

תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת

מס' מח/150

שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/63 (גז)

חניון "חנה וסע" מחלף שפירים


 אדיר דברון דרנקין
 מתכנן מחוז המרכז
 7.2.05

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי : לודים

1. שם התכנית והתחולה

תכנית זו תקרא: תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שמספרה מח/150 - תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מסי משמ/63 (גז), ותחול על השטח המתוחם בקו כחול כהה בתשריט, ומפורט ברשימת הגושים והחלקות בתקנון זה, להלן "התכנית".

2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת מסמכים מחייבים ומסמכים מנחים כמפורט להלן:

2.1 מסמכים מחייבים

- ↓ מסמך א' - 19 דפי הוראות בכתב (להלן תקנון התכנית)
- ↓ מסמך ב' - תשריט הכולל - מצב קיים ומצב מוצע בקנה מידה 1:2,500
- ↓ מסמך ג' - נספח בינוי בקני"מ 1:1,250
- ↓ מסמך ד' - חו"ד סביבתית (אוגוסט 2001) והשלמותיה.

2.2 מסמכים מנחים

- ✓ נספח ה' - נספח נופי, בקני"מ 1:1,250, חתך עקרוני לרוחב המתחם בקנה מידה 1:500 וגיליון מבטים והדמיות, הכולל 3 גיליונות.
- ✓ נספח ו' - נספח ניקוז הכולל חוברת (מלל) + 4 גיליונות בקני"מ 1:500.
- ✓ נספח ז' - נספח תנועה וחניה - תנוחה בקני"מ 1:1,250. נספח זה כולל את מחלף "שפירים" ומחלף נתב"ג החדש.
- ✓ נספח ח' - נספח תנוחה כללית בקני"מ 1:1,250 על רקע מדידה (גושים וחלקות) כולל סימון עקרוני של גשרים תנוחה בקני"מ 1:2,500 וחתכים עקרוניים בק.נ.מ 1:400.
- ✓ נספח ט' - מסמך "דברי הסבר פרוגרמה והנחיות"

2.3 כללי

- א. המסמכים המפורטים בסעיף 2.1 לעיל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ב. המסמכים המפורטים בסעיף 2.2 הינם מסמכים מנחים בלבד.
- ג. במקרה שמתגלה סתירה בין הוראות התקנון לתשריטים, יגברו הוראות התקנון על התשריטים.

3. המקום

מחוז: המרכז

נפה: רמלה

רשות מקומית: מ.א. עמק לוד

קוארדינטות:

$$X = 184,878 - 185,933$$

$$y = 657,014 - 656,541$$

גבול התכנית הינו הקו הכחול.

4. גושים וחלקי גושים

גוש: 6068

חלקי חלקות: 5 - 11

גוש: 6069

חלקה: 64, 68

חלקי חלקות: 54, 65, 67, 69, 70, 73

גוש: 6249

חלקה: 49, 84, 92, 95, 99

חלקי חלקות: 48, 50, 51, 104

גוש: 6254

חלקי חלקות: 68 - 70, 137

גוש: 6256

חלקות בשלמות: 21, 22, 24 - 27, 35, 52, 53

חלקי חלקות: 23, 28-31, 34, 36, 37, 40, 45 - 48, 50, 54

גוש: 6258

חלקי חלקות: 2, 6, 66, 78

גוש: 6260

חלקי חלקות: 8, 12

גוש: 6838

חלקי חלקות: 27, 28, 30

רשימת הגושים והחלקות הינה על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

.5 בעלי הקרקע

מדינת ישראל ואחרים.

.6 יוזם התכנית

משרד התחבורה

רח' בנק ישראל 5

בנין גינרי A, ירושלים 91008

טלפון: 02-6663222 - פקסי: 02-6663033

.7 מגיש התכנית

חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

רחוב יגאל אלון 65 (מגדל טיוטה), ת"א

טל': 03-6255888, פקסי: 03-6255887

.8 עורכי התכנית

ב. איזנברג ב. שרמן אדריכלות בע"מ

רח' יגאל אלון 159, תל אביב 67443.

טל': 03-6956831, פקסי: 03-6956859

.9 שטח התכנית

324.03 דונם.

10. יחסי התכנית לתכניות אחרות

תכנית זו הינה תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת שמספרה מח/150 ויחולו עליה הוראות התכניות: ת.מ.א 5, ת.מ.א 23 ו-ת.מ.מ 3. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' משמ/63 (גז), (להלן – "התכניות הקיימות").

במידה ויהיו ניגודים בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות הקיימות יהיו הוראות תכנית זו גוברות ומחייבות.

11. מטרת התכנית

- א. שינוי ייעוד שטח חקלאי ודרך למתחם "חנה וסעי" הכולל:
1. כבישים, רמפות, אזורי חנייה לאוטובוסים, חניית חנה וסעי, חנייה לרכב תיפעול וחרום ואזור למיקום מבנים לתפעול המתחם.
 2. אזור לתחנת רכבת, מבנה התחנה מתקניה ורציפים.
 - ב. לייעד שטחים למבנים ולמתקנים תיפעוליים לנתיב המהיר.
 - ג. להטמיע בתכנית גשרים, גשרונים, תעלות, גדרות, קירות תומכים, קירות אקוסטיים, סוללות עפר וכן שטח לביצוע של עבודות חפירה, מילוי והריסה הכרוכים בסלילת הכביש ושטחי החנייה.
 - ד. הסדרת הסתעפויות ומחלפים.
 - ה. הרחבת רצועת מסילת הברזל.
 - ו. ליעד שטחים בתחום התכנית ולקבוע הוראות, לטיפול נופי, שיקום סביבתי והפחתת מפגעי רעש.
 - ז. לקבוע הוראות בדבר, בינוי, שטחי בנייה, דרכי גישה וחנייה, זאת על מנת להפעיל "נתיב תנועה מהיר" בדרך מס' 1, בקטע ממחלף "שפירים עד להתקרבות למחלף קיבוץ גלויות בת"א, שימש את התחבורה הציבורית ואת שאר כלי הרכב כ"נתיב אגרה".

12. שימוש בקרקע

לא תשמש הקרקע בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא עבור הייעוד המסומן בתשריט זה ועפ"י התכליות המפורטות בתכנית זו.

13. רשימת תכליות**13.1 מתחם "חנה וסעי" ותחנת רכבת****א. אזור חנייה, מבנה המתנה ומבנה תיפעול**

1. אזור החנייה - "חנה וסעי" מגרש מס' 4, מיועד לחניית כלי רכב פרטיים, על קרקעי ותת קרקעי (מרתף חנייה). בחנייה על קרקעית ישולבו שטחי גינון, נטיעות עצים להצללה. מעבר מקורה להולכי רגל, שטחי חניה לאוטובוסים, מוניות ורכב חרום ובטחון, מסלולי "שאטל" לתנועת אוטובוסים, תחנות המתנה ל"שאטל", תחנת מוניות ומתחם לחניית/לינת אוטובוסי ה"שאטל" (במגרש מס' 3).

החנייה התת קרקעית תיבנה בשלבים בגבולות תחום החנייה העילית.

2. **מבנה המתנה** - מגרש מס' 1, הכולל: שטחי המתנה לנוסעי השאטל והרכבת ולנוסעי תחבורה ציבורית נוספת, כולל שרותים נילווים כמו קופות אוטומטיות, בתי שימוש ציבוריים, מודיעין, לוחות מודעות, מזנון ושטחי מסחר לשרות הנוסעים, משרדים הקשורים לתפעול המבנה, ספסלים ותאורה. תתאפשר חניית עובדים על קרקעית ו/או תת קרקעית.
3. **מבנה תיפעול** - מגרש מס' 3, הכולל: חדר למנוחת נהגים, שרותים, מטבחון, חדרי בקרה, מיחשוב ופונקציות תפעוליות של מתחם ה"חנה וסע" וכביש האגרה. תתאפשר חניית עובדים על קרקעית ו/או תת קרקעית.

ב. תחנת הרכבת - מגרש מס' 2.

1. מבנה לתחנת רכבת הכולל בין היתר משרדי עובדי התחנה ומשרדים הקשורים לתיפעול הרכבת והתחנה, אזור לתפעול התחנה, מבואות כניסה, מזנון, רציפים, מעברים עיליים ו/או תת קרקעיים להולכי רגל, תאורה, ספסלים, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים, סככות לקרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, דרגנועים, שטחים להמתנת נוסעים, שערי ביקורת כרטיסים, שטחים מסחריים לשרות הנוסעים וכל שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת לשרות שוטף ונלווה של המשתמשים ברכבת.
2. מבנים, מתקנים ושירותים טכניים והנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת והמהווים חלק בלתי נפרד מהן וכל בנייה או שימוש אחר הדרוש במישרין לתפעול תחנת הרכבת תתאפשר חניית עובדים על קרקעית ו/או תת קרקעית.

13.2 מסילת ברזל

מערכת מסילת הברזל כוללת מסילות ברזל, גשרים, מנהרות, מעברים חקלאים לרבות מעברים תת-קרקעיים לכלים חקלאיים ולהולכי רגל, תיעול 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 ומתקני החשמל, 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, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, מערכת קווי חשמל, המחברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת המגע עילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

13.3 דרך

כביש, מסילה, מעבר, גשר, רמפות, רצועות קרקע שיש לציבור זכות מעבר בהם. ב"דרך" נכללים מבנה הכביש, השוליים, המדרכות, המיפרדות, השבילים שלצדי הכביש והקרקע הדרושה לצמתים ולרמפות, והכל בהתאם למשמעותה של "דרך" בחוק.

14. הוראות התכנית

- 14.1 א. תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט.
 ב. כל עוד לא הובטחה גישה חלופית לא תבוטלנה דרכים ומסילות ברזל ויחולו עליהן כל הוראות התכניות התקפות לרבות קווי בניין.
 א. לא תימנע גישה לנכסים קרקעיים מדרך קיימת כל עוד לא ניתנו פתרונות חלופיים.
- 14.2 רוחב רצועת מסילת הברזל יהיה על פי המסומן בתכנית.
- 14.3 תתאפשר גישה לרכב חרום אל מפלסי הרציפים שבתחנה, קרוב ככל האפשר לרציפים.
- 14.4 יזמי התכנית יבצעו תאום התכנון והביצוע עם רכבת ישראל בטרם השלמת תכניות העבודה לביצוע.
- 14.5 א. מתחם ה"חנה וסע" יבוצע במקביל לביצוע הנתיב המהיר, ביצוע השילוט על כביש מס' 1 וביצוע תחנת הרכבת.
 ב. בעת ביצוע מתחם ה"חנה וסע" והנתיב המהיר, השילוט על כביש מס' 1 ותחנת הרכבת, יבוצעו העבודות בצורה שתאפשר את הפעלת המסילה ללא הפרעה.
- 14.6 **תנאים למתן היתר בנייה**
 א. חיבור בפועל אל מערכת הולכה אזורית המתחברת לשפד"ן.
 ב. אישור משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
 ג. תאום עם חברת חשמל.
- 14.7 **תנאים לביצוע**
 א. לא יחלו בביצוע עבודות עפר או עבודות בנייה להקמת הפרוייקט אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות הסדרי תנועה המפורטים להוספת "נתיב מהיר" בדרך מס' 1, בקטע ממחלף "שפירים" עד למחלף קיבוץ גלויות בת"א (עבור התחבורה הציבורית ועבור שאר כלי הרכב כ"נתיב אגרה") ולתכניות הסדרי התנועה המפורטים במתחם "ה"חנה וסע" (הסדרי הנגישות, התפעול, החניה ומסלולי הולכי הרגל) – לשלב הסופי ולכל שלב ביצוע של הפרוייקט.
 שינויים בהסדרי התנועה שיאושרו ע"י משרד התחבורה לא יהוו שינוי לתב"ע.
 ב. בטרם ביצוע יוגשו תכניות מפורטות לאישור משרד הבריאות.
- 14.8 **ביצוע החניון יקדם לביצוע הנתיב המהיר.** לא יופעל חניון ה"חנה וסע" עד להשלמת בניית תחנת הרכבת וכן שיושלמו הסדרי הנגישות, התפעול והחנייה במתחם ה"חנה וסע", על-פי התכניות שיאושרו כאמור לעיל, ולאחר שתאושר על ידי משרד התחבורה הפעלת קווי תח"צ מזיניים ("שאטלי") לפרוייקט.

- 14.9 קווי בניין קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בנספח הבינוי. במקום בו אין סימון של קווי בניין בתשריט, יהיו קווי הבניין עפ"י התכניות המאושרות.
- 14.10 תחנות המתנה לאוטובוסים, מעברים להולכי רגל ואזורים ברציפים, יהיו מקורים ויתנו מיגון אקלימי למשתמשים.
- 14.11 שטחי ההתארגנות יהיו בתחום הקו הכחול של התכנית.
- 14.12 שלביות ביצוע חניון תת קרקעי בהתאם למסומן בנספח התנועה והחנייה.
 עם השלב שבו החניון יתמלא להיקף של 2 / 3 מתכולתו – יוחל בביצוע חניון תת קרקעי שלב 1 – יבוצע ה- 1 / 3 המערבי של החניון התת קרקעי והעילי.
 שלב 2 – עם השלמת שלב 1 יוחל בביצוע ה- 1 / 3 המרכזי של החניון התת קרקעי והעילי.
 שלב 3 – עם השלמת שלב 2 יוחל בביצוע ה- 1 / 3 המזרחי של החניון התת קרקעי והעילי.
 הדרך ההיקפית תישאר פתוחה בכל השלבים בכל אורכה למתן נגישות לחנייה ולרכב תיפעול.
- 14.13 כל בנייה לשירותים מסחריים מעבר לקבוע בסעיף 17 – טבלת אזורים וזכויות בנייה, תהיה סטייה ניכרת.
- 14.14 אם בתום 5 שנים מיום אישור התכנית, לא תבוצע התכנית, היא תבוטל וייעוד הקרקע יחזור ויהיה חקלאי וינטעו בשטח עצים ע"י מגיש התכנית. הועדה המחוזית תהיה רשאית להאריך תוקפה של התכנית.
- 14.15 כל השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו עפ"י דין .

15. הוראות סביבתיות

- 15.1 הוראות למניעת מפגעי רעש
- א. החניון ומתקניו יעמדו בערכים המותרים עפ"י תקנות למניעת המפגעים (רעש בלתי סביר), תש"ן 1990.
- ב. במידה ותאושר תוכנית גז / במ / 525 / 27 / א' - הרחבת כפר חב"ד אזי במקביל לביצועה יוקם על ידי מגיש תכנית מח/150 מתרס רעש בסמוך לשולי רמפת הלולאה הדרומית. מתרס הרעש יהיה בגובה של 4.5 מטרים מעל מפלס המסעה לפחות.
- ג. לאורך שולי רמפה 1 ורמפה 20 (הרמפות הדרומיות), יוקם מחסום בטיחות מסוג N.J בגובה של 1 מטר מעל פני המסעה.
- ד. מערכות מכניות המערכות המכניות אשר תוקמנה ותופעלנה במסגרת התוכנית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 .

15.2 השפעת החישמול על הסביבה

טרם ביצוע חשמול המסילה, תוגש ע"י רכבת ישראל, למשרד לאיכות הסביבה ותאושר על ידי הועדה המחוזית, חוות דעת סביבתית לנושאי חשמול, המתייחסת להשפעות הסביבתיות של מתקני ומערכות החשמול.

הרכבת תהיה אחראית להתקנת האמצעים שיבטיחו כי חישמולה לא יפגע במתקנים ובצנרת קיימים, וזאת לאור השלכות זרמים חשמליים וקורוזיה בקווי תשתית ומבנים, וכן כי תכנית החישמול שתוגש ע"י הרכבת תציג את כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים לנושא קורוזיה.

15.3 שיקום נופי ועבודות עפר

א. כללי

- תכניות ביצוע של עבודות הפיתוח הנופי והסביבתי יכללו הוראות ותשריטים המציגים את אופן הטיפול הנופי והשיקום הנופי של רצועת הדרך וקטעי המילוי, את עקרונות הטיפול החזותי במגרשי החניה ומתקני הדרך ואת עיצוב המיגון האקוסטי ככל שיידרש.
- התכניות המפורטות לביצוע יכללו גם את תאור העבודות לשיקום נופי לרבות עבודות תשתית וניקוז, ביצוע נטיעות ואופן החזקתן ואמצעים למניעת מפגעים נופיים וסביבתיים. כמו כן יוצג לוח זמנים מתוכנן לביצוע הפיתוח הנופי.
- הוראות לתכנון הנוף בשטח התכנית יהיו על פי ההוראות להלן ועל פי נספח נוף המצורף למסמכי תכנית זו.
- נספח הנוף כולל תשריט בקנ"מ 1:1,250, חתך בקנ"מ 1:500 ופרטים מנחים + מלל.
- סוגי הצמחייה ומרווחי השתילה יהיו על פי ההוראות להלן ועפ"י הוראות הנספח הנופי והתכנית המפורטת.
- בכל שטחי הגיגון תותקן מערכת השקייה עם בקרה ופיקוד אוטומטי.

ב. עקרונות התכנון הנופי

- מתן זהות מובהקת לשטח ע"י עיצובו כיחידה שלמה בעלת משמעות נופית מגובשת המבטאת מרחב שטח מאורגן המאפשר התמצאות נוחה ויצירת סביבה מטופחת.
- "שחזור" נוף הפרדס הקיים באמצעות נטיעה מסיבית של עצים בגריד "חקלאי".
- שימוש מירבי בצמחיה ארץ ישראלית בשטחי הגיגון לחסכון בהשקיה ובטיפול וליצירת זהות של מקום הקשור לנוף הארץ.
- יצירת קשר עיצובי והמשכי בין שטח התכנית לבין מאפייני הפיתוח הנופי הקיימים ו/או המתוכננים לאורך כביש מס' 1.

תכנית לביצוע

ג.

- תכניות ביצוע לשיקום ופיתוח הנוף יוכנו ע"י אדריכל נוף מוסמך על פי עקרונות התכנון, התרשימים והתשריטים המצורפים לתכנית.
- תכניות הפיתוח והנוף ברצועת החיץ לאורך כביש מס' 1 יהיו בתאום עם תכניות הנוף של הכביש לקבלת רצף תכנוני שלם בין תכניות הנוף של מע"צ לבין תכנון הנוף בשטח התכנית.

צמחייה

ד.

- עצים אשר ימצאו בתחום קווי הדיקור, יסומנו ע"י הקבלן לעקירה/העתקה ו/או גיזום, לאחר התייעצות עם אדריכל הנוף ובאישורו וכן לאחר תיאום עם נציגי קק"ל והרשויות המוסמכות, בהתאם לפקודת היערות.
- בשטח מגרשי החנייה יינטעו עצים רחבי צמרת מסוג "מייש ברנגה" בגריד קבוע המדמה את נוף הפרדס.
- בצירי הדרכים הראשיות בשטח החנייה יינטעו עצים גבוהים מסוג "אקליפטוס טורלי".
- בהיקף מבני התחנות ובשטחי חוץ המיועדים להמתנת קהל המשתמשים יהיה פיתוח נופי אינטנסיבי המבוסס על צמחייה מקומית. הצמחייה תכלול, עצי זית, תאנה, ברוש, דולב, כליל החורש, שיחי רוזמרין, בן עוזרר, צמחי כיסוי שונים ודשא.
- בשטחים מדרוניים יישתלו צמחי כיסוי המסייעים בייצוב הקרקע.
- בשוליים החיצוניים של נתיבי הכבישים מצפון ומדרום, יישתלו שיחים וצמחי כיסוי המשתלבים במאפייני הגינון הקיימים בנתיבי כביש מס' 1, תוך שמירה על הפתיחות הנדרשת אל מרחב הנוף.
- סוגי הצמחים כוללים הרדוף הנחלים, אלת המסטיק ואחירותם.
- השטח המיועד להשהיית מי נגר יישתל בכיסוי מלא ורצוף של צמחייה עמידה ומתאימה למצבים של מים עומדים בשטח (הרדוף הנחלים – זנים נמוכים ועצי דולב מזרחי).

נחל שפירים

ה.

- כהשלמה לפתרונות ההנדסיים הנדרשים לייצוב אפיק נחל שפירים החוצה את שטח התכנית, יבוצעו עבודות שיקום נופי לאפיק הנחל, הכוללות תכנית צמחייה נמוכה לשימור הקרקע ונטיעת צמחית גדות.

גבולות שטח העבודה, סימונם והנחיות לעבודה מחוצה להם

ו.

- בתכנון דרכי הגישה לפרוייקט לצורך ביצוע עבודות העפר, יעשה שימוש ככל האפשר בדרכים קיימות, ללא מעבר בישוים קיימים.
- תמנע ככל האפשר פריצת דרכים חדשות מחוץ לגבולות התוכנית ובעיקר יש להימנע מכל פגיעה ללא צורך בשטחים פתוחים.

- לפני תחילת עבודות עפר, יסומנו בברור בשטח, גבולות התוכנית, ציר הכביש וכן קווי הדיקור של עבודות העפר על פי התכנון המאושר. כמו כן יסומנו שטחי העבודה ואתר ההתארגנות בשטח.
- אתר ההתארגנות והעבודה יגודר באופן שימנע פגיעה סביבתית ככל האפשר.
- כל ציוד הבניה ו/או פסולת הבניה יפוננו מהשטח מיד בתום עבודות הסלילה.
- דרכי גישה זמניות שתפרצנה וכן אתרי עבודה ואתרי התארגנויות למיניהם, ישוקמו לאחר גמר העבודה והשטח יוחזר למצבו הקודם ו/או לפי תוכניות הפיתוח.

ז. עבודות עפר וייצוב קרקע

- השטחים בהם יבוצעו עבודות עפר לדרכים, משטחי חנייה ומבנים, יעברו הסדרה ושיקום נופי.
- ההסדרה והשיקום הנופי יכללו גם שטחים מחוץ לגבול התכנית, וזאת במידה ושטחים אלה יושפעו מעבודות בשטח התכנית, וכן, לצורך התחברות רצופה של שטחי העבודה לסביבתם.
- ההסדרה של השטח תכלול עיצוב טופוגרפי אשר יכלול פתרונות לנגר מי גשם, ולניקוז המים.
- תכנית המדרונות בצידי הדרכים יהיו עם חיפוי אדמה חקלאית למטרות גינון. עובי שכבת האדמה לא יפחת מ - 30 ס"מ.
- בשיפועים בהם קיימת בעיית סחף, יכלול הפתרון המפורט שיטות לייצוב הקרקע באמצעים הנדסיים הכוללים בניית קירות תמך (טרסות), רשתות פלסטיק והתזת חומרים מייצבי קרקע.

ח. ביצוע סוללות כביש ותעלות

- התעלות תעוצבנה על פי עקרונות אלו:
- המדרונות של סוללות כביש מס' 1 יהיו מדרונות טבעיים, במידת האפשר, או יעוצבו בכוורות פלסטיק ממולא עפר.
- תעלה דרומית של כביש מס' 1 תעבור בקרקע הטבעית ללא ייצוב בבטון.

ט. מניעת מטרדי אבק בזמן ביצוע עבודות עפר

- לצורך מניעת מפגעי אבק יינקטו האמצעים הבאים:
- * תוקם גדר אטומה (ללא פתחים) בגובה של 3 – 2 מטר סביב אזור התפירה בתחום התכנית.
- * תכוסינה משאיות הנושאות ערמות עפר ו/או חומר אחר העלול לגרום לפיזור אבק בסביבה.
- * דרכי עפר וערימות עפר (אם תהיינה), יורטבו במים, או בחומר מייצב אחר (לא כולל שמנים, דלקים או מלחים)

16. הוראות נוספות

16.1 הנחיות והוראות

א. עיצוב חזיתות

- כל חזיתות המבנים יהיו מחומרי גימור עמידים, משולבים באבן נסורה או שיש או לוחות אלומיניום ו/או קירות מסך, בהתאם לפרטי עיצוב עקרוניים, עפ"י התכנון המפורט.
- יותר שילוט על גבי המבנים אשר ישולב עיצובית במבנה ובתנאי שהשילוט לא יבלוט מעל מישור גגות המבנים.
- שילוט הכוונה יעוצב בשפה אחידה וישולב בתכנון המתחם.

ב. מתקני מיזוג אויר ומתקנים טכניים

- מתקני מיזוג אויר למיניהם ומתקנים טכניים המותקנים על גגות המבנים או בחצרות יוסתרו. תכנית לפרטי ההסתרה למתקנים וחומרי הגימור יהיו בהתאם לתכנון המפורט.

ג. גינון

- התכנון המפורט לכל מבנה ילווה בתכנית גינון שתגדיר את תכנית הגינון במתחם המבנה.

ד. מתקנים לאיסוף אשפה

- ימוקמו בתחום המגרש ו/או המתחם במקומות מוצנעים ותובטח נגישות מתאימה ובטיחותית לפינוי הפסולת בתאום עם הועדה המקומית.

ה. נספח בינוי

- תכנית זו מלווה בתכנית בינוי הכוללת את:
 1. חלוקת המגרש למתחמים לתכליות השונות.
 2. סימון העמדת המבנים.
 3. סימון דרכי גישה בתוך המתחם.
 4. חתכים לאורך ולרוחב המגרש.
 5. תאור המבנים.

17. טבלת אזורי זכויות בניה

הערות	קווי ביץ	סה"כ	זכויות בניה (במ"ר ובאחוזים)			הצמנים גובה	שטח המגרש שטח ברוטו	סימון בתעודת	מלאך אג"מ	ייעוד
			מסגרת	מסגרת	מסגרת					
			מסגרת	מסגרת	מסגרת					
באזור החנייה ימוקמו תחנות המתנה לאוטובוסים אזוריים, ואוטובוסי שאטל, מעברים מקורים לחולכי רגל ועילי או תת קרקעית ואזוריים מקורים והמתנה ברציפי תחנות רכבת יהיו בגובה של עד 3.5 מ'. מבנים הנדסיים וטכניים.	ע"י המסומן בספר הביטוי	2500 מ"ר + 100% משטח המגרש (תת קרקעית)	מסגרת - 70% משטח המגרש	2500 מ"ר	מסגרת - 100% משטח המגרש	חניה במפלס הקרקע + מרתף תת קרקעי לחניה ומתקנים הנדסיים	84.07	אזום ממויט בקווים אלכסוניים משורר	4	אזור חניה
שטחים מסחריים לשרות הנוסעים: במבנה המתנה (1) יהיו בהיקף של 100 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי	ע"י המסומן בספר הביטוי	700 מ"ר + 70% מרתף - משטח המגרש	מסגרת - 50% משטח המגרש	150 מ"ר	מסגרת - 550 מ"ר	מעל הקרקע + מרתף תת קרקעי לחניה ומתקנים הנדסיים	1.12	אזום ממויט בקווים אלכסוניים משורר	1	מבנה המתנה
במגרש מס' 3 תמוקם תחנת שאיבה לביוב.	ע"י המסומן בספר הביטוי	2100 מ"ר + 50% מרתף - משטח המגרש	מסגרת - 50% משטח המגרש	400 מ"ר	מסגרת - 1700 מ"ר	מעל הקרקע + מרתף תת קרקעי לחניה ומתקנים הנדסיים	7.87	אזום ממויט בקווים אלכסוניים משורר	3	מבנה תפעול מתחם לחניה/לינית "אוטובוסים"
במבנה תחנת הרכבת (2) יהיו שטחים מסחריים לשרות הנוסעים בהיקף של 300 מ"ר כחלק מהשטח העיקרי	ע"י המסומן בנספח בינוי	7,800 מ"ר	מסגרת - 800 מ"ר	5,500 מ"ר	מסגרת - 1,500 מ"ר	מעל הקרקע	15.67	אפר עם קווים אלכסוניים חרום	2	תחנת רכבת
							20.92	אפר	-	מסגרת ברוטו
							392	תכנית	-	סל
							118.08	חום סרד	-	דרכים מאושפות
							72.38	אזום	-	דרכים מעופות
							324.03			סה"כ

18.1 מערכות תשתית - כללי

- א. כל מערכות התשתית כגון מים, ביוב, חשמל (למעט מתח עליון ועל), אנרגיה למעט אנרגיה סולרית, תקשורת וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ב. הניקוז יהיה על פי נספח הניקוז.
- ג. בתחום התכנית, מערך התשתיות יעמוד בדרישות התכנוניות והטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה.
- ד. במקומות בהם חוצים תואיי קווי חשמל מתח גבוה או מתח על את המתחם והדרכים, יש לשמור על הזכויות והמגבלות תחתם, בהתאם להוראות תמ"א 10 חלקית.
- ה. היזם יגיש את תכניות המתחם והדרכים לחברת החשמל ויתאם איתה את התכנון והבניה.
- ו. תכניות לחציית קווי תשתית בתחום המתחם והדרכים ו/או תכניות להרחבת מעברים קיימים של קוי תשתית יהיו בתאום עם תכנית זו. בכל מקרה ישמרו מרחקי הבטיחות האופייים והאנכיים. הכוונה לקווי תשתית עיליים, ו/או תת קרקעיים כגון: קווי מים, קוי ביוב מאספים, קוי תקשורת, קוי חשמל, קוי חשמל לחישמול ולהזנת מסילת הברזל וכדומה.
- ז. שינויים בקווים קיימים של מים, ביוב, דלק ותקשורת יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות, המופקדות על קו התשתית.

18.2 חשמל, תקשורת ותאורה

18.2.1 חשמל

- א. מגבלות הבנייה בתחום רצועות הקרקע למעבר קווי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בתאום עם חברת החשמל.
- ב. כל מערכות מתח נמוך תהיינה תת קרקעיות בכפיפות לתקנים ולתקנות התקפות. במידה ויהיו תחנות טרנספורמציה במבנים, הן יבוצעו ללא צורך בהגשת תכניות בנין עיר, בהתאם לדרישות חברת החשמל.
- ג. המיתקן יחובר לרשת חברת החשמל על ידי מספר מונים:
- חיבור עבור מיתקן התאורה כוללת עמודי תאורה, שילוט מתחלף, רמזורים, מצלמות וידאו, שילוט מדיה למשתמש, מבנה המתנה לנושא, מבנה טיפולים.
- חיבור נוסף לתחנת הרכבת כולל השירותים הכלולים, מזנון ושירותים נילוים.
- חיבור נפרד עבור נתיב מהיר.
- לצורך קבלת החיבורים יש להתקין חדר חשמל ומונים וחדר שנאים.
- ד. הוראות בינוי ופיתוח:
1. לא תבוצע בניית מבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים תותר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

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

בקשה לחריגה מן המרחקים המצוינים לעיל תועבר לאישור בפני הגורמים המוסמכים בחברת החשמל לישראל בע"מ שתהיה רשאית להתנות אישורה בתנאים מתאימים.

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה.
 - אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 3. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחמורים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
 4. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כבישים סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חב' החשמל.
 5. עמודי חשמל שתידרש העתקתם למיקום חדש תהיה על חשבון יוזמי התכנית.
 6. שינויים במערכות חשמל שהעתקתן תידרש עקב ביצוע התכנית יבוצעו על חשבון יוזמי התכנית ובתאום מוקדם עם חברת החשמל.
- ה. אספקת חשמל
1. אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 2. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
 3. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 4. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או במגרשים וכן בשטח ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי גישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז המרכז.
 5. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל.
 6. לחברת החשמל תהייה זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון המפורט בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא תבוצע בניה אשר אינה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

18.2.2 תשתיות לטלפונים

- א. רשת הטלפונים והחיבור למבנים יהיו תת קרקעיים.
- ב. תשתיות הטלפונים (צנרת ושוחות) בתחום כבישים משניים ודרכים והחיבור למבנים יתוכננו ויבוצעו בתאום ובאישור "בזק", על חשבון יוזמי התכנית.

18.2.3 תאורה

יש להתאים את עמודי התאורה הקיימים בכביש מס' 1 לתכנית החדשה. התאורה מחולקת לתאורת החניה שתאפשר חניה בטוחה וסביבה מוארת. מערכת חיסכון באנרגיה תאפשר התאמת התאורה בשעות הלילה לפי פרוגרמה טיפולית. עמודי התאורה יצוידו עם תאורת הזהרת מחסומים. תאורה היקפית תתוכנן לרמת כבישים בין עירוניים.

18.2.4 מיתקן לשלוט ובקרה

תתוכנן תשתית מתאימה לשילוט ובקרה. התשתית כוללת: מערכת רמזורים, שילוט מתחלף, שילוט למספר מקומות חניה פנויים, מצלמות, מערכות כריזה לחירום ואינפורמציה כגון: לוח זמנים אזורי חלוקה בחניון וכו'.

18.3 ניקוז ותעול

- א. תנאי לביצוע המתחם והדרכים יהיה תאום עם רשויות הניקוז, והאגף לשימור קרקע במשרד החקלאות. לפני ביצוע כל עבודה בשטח יתואמו תכניות הביצוע עם רשויות הניקוז הרלוונטיות.
- ב. לא יותר ניקוז מרזבים או חצרות אל מערכת הביוב.
- ג. בחלק המערבי של מגרש מס' 3 (ממערב למבנה התפעול) יישמר שטח להשהיית מי הנגר שיכלול שתילת עצים וצמחייה המתאימה לאזור זה. במקרה של סטייה בין התשריט לתקנון התכנית, יהיה התקנון מחייב.

18.4 מים

- א. אספקת המים לצרכנים במתחם חניון ה "חנה וסע" תבוצע ממערכת אספקת מים אזורית.
- ב. מערכת צנרת אספקת המים ומתקניה מחיבור מערכת אספקת המים האזורית עד לנקודת חיבור המים לצרכנים, בו יותקן מד מים לצרכן, תהא בבעלות רשות מוניציפלית או גוף מטעמה.
- ג. מערכת אספקת המים תותאם על פי דרישות כיבוי אש כפוף להנחיות הרשות המוסמכת.

18.5 ביוב ושפכים

- א. תכנית כוללת לביצוע מערכת איסוף ביוב וסילוק שפכים תתוכנן במתחם חניון ה"חנה וסעי" בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- סילוק השפכים מהאזור יעשה למתקן טיפול בשפכים אזורי בכפוף לתאום עם כל הרשויות ואישורם.
- תורם הביוב ידרש לטפל בשפכים בתחום המגרש ועל חשבונו לאיכות המותרת כמצויין בחוקי העזר להזרמתם למערכת הציבורית, ותחייב כל תורם ביוב, במידת הצורך, לבצע מתקן קדם טיפול בתחום המגרש על מנת להבטיח הזרמת ביוב באיכות המותרת.
- ב. תורם הביוב יתחבר למתקן טיפול בשפכים אזורי או למערכת ביוב המוליכה למט"ש אזורי.

18.6 אשפה ופסולת

- א. יובטחו דרכי טיפול ופינוי פסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.
- ב. שיטת איסוף האשפה והפסולת, האחראיים לסילוק הנ"ל, מרחקי הסילוק, מתקני האיסוף ומיקומם, יקבעו ע"י מהנדס הועדה ובאישור המשרד לאיכות הסביבה. ההתקנה וההפעלה יעשו ע"י מפעילי האתר.

19. הסדרי תנועה ותפעול המתחם**19.1 תנועה ותפעול**

הסדרי תנועה ומגבלות על התנועה ותפעול המתחם יהיו בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות, עפ"י תקנות התעבורה.

20. מעברים**20.1 מעברים להולכי רגל**

מעברים להולכי רגל, למטיילים, רוכבי סוסים, רוכבי אופניים וכו' ייקבעו בשלב התכנון המפורט ויסומנו בתכניות לביצוע.

20.2 מעברים זמניים יופעלו עד להשלמת קביעת וביצוע המעברים החדשים על פי תכנית זו.

20.3 לבעלי הזכויות תינתן ככל האפשר לאחר הפקעתה, זכות מעבר ואפשרות להמשיך ולעבד אותה עד למועד בו תידרש הקרקע לצורך ביצוע העבודות וכפוף לאישור מראש של יוזם התכנית.

21. עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 .
- ב. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של חפירות בדיקה/הצלה, יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים שימורם בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח – 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט – 1989, יעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את השרידים.
- היה והממצאים יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינוים אלה זכויות בניה או תוספות של יחידות דיור.
- ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר השטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. נוהל ביצוע

- 22.1 לפני תחילת ביצוע עבודות הפיתוח במתחם, ולפחות שבועיים מראש, תימסר ע"י היזם הודעה על כך לגורמים הבאים:
- א. הועדה המחוזית.
- ב. מהנדסי הרשויות המקומיות הגובלות במתחם.

23. זמן משוער לביצוע התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

24. חתימות

היוזם :

משרד התחבורה

רח' בנק ישראל 5

בנין גינרי A, ירושלים 867

טלפון: 02-6663033 - פקסי 02-6663033

משנה למנהל הכללי

חתימה _____ תאריך 9/12/04

מגיש התכנית :

חברת כביש חוצה ישראל בע"מ

רח' יגאל אלון 65 (מגדל טיוטה)

תל אביב

טלפון: 03-6255888 - פקסי 03-6255890

חוצה ישראל בע"מ

חתימה _____ תאריך 8/12/04

עורכי התכנית :

ב. איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ

רחוב יגאל אלון 159

תל אביב 67443

טלפון: 03-6956831 - פקסי 03-6956859

חתימה _____ תאריך 1/12/04

בעלי הקרקע :

מדינת ישראל ואחרים

חתימה _____ תאריך _____