

①

יפ"א - 5135

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

4.12.02

673 - א

תכנית מתאר מחוזית, מחוז המרכז
מס' ת/מ/מ/3 - שינוי מס' 6 / ה'

מחלף דרך מהירה מס' 1 ודרך פרברית מהירה מס' 431 (הכוללת מסילת ברזל)

שינוי לתכנית מתאר מחוזית תמ"מ/3 / על תיקוניה

התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים
מינהל מחוז מרכז-רמלה
18-09-2002
נתקבל
תיק מס' :

אושר למתן תוקף

יושב ראש המועצה

מסמך א'

אושר ע"י המועצה הארצית למכנון ולבנייה
בישיבתה מס' 184 / ת"ת
מיום: 21/5/02

24/07/2002

תוכן העניינים

<u>עמוד מס'</u>	<u>הנושא</u>	<u>סעיף</u>
3	מקום התכנית	.1
4	בעלי הקרקע	.2
4	שם התכנית	.3
4	מגיש התכנית	.4
4	שטח התכנית	.5
4	עורכי התכנית	.6
4	מסמכי התכנית	.7
4	תחום התכנית	.8
5	מטרות התכנית	.9
5	יחס לתכניות אחרות	.10
5	באור הסימנים הכלולים בתשריט התכנית	.11
5	הגדרות ופרשנות	.12
6	תכליות ושימושים	.13
6	הוראות למסילת ברזל	.14
7	הפקעות, רכישת קרקע, רישומה ופיצויים	.15
7	מעברים חקלאיים גישות ודרכים קיימות	.16
7	תיאום והתניות לביצוע	.17
8	קווי בניין	.18
8	פיתוח ושיקום נופי	.19
8	19.1 מסמך ביצוע לפיתוח ולשיקום נופי	
9	19.2 עבודות עפר	
9	19.3 שיקום נופי	
9	19.4 מניעת רעש	
9	ביצוע התכנית	.20
10	חתימות	.21

הוראות התכנית

מקום התכנית 1.

מחוז
נפה
מרחבי תכנון מקומיים

המרכז
רמלה
לודים, מודיעין

חלקות שלמות	חלקי חלקות	גושים
97,98	,95 ,96,99,100,101,102,103,114	4468
8,9,10,12,13,14,15,16,17,18,19, ,29,30,31,32,33,35,60,61,62 143,145	, ,2,3,4,5,7,20,21,27,28,34,36,37,38,39 ,42,44,59,74,75,76,77,78,98,99 ,146,149,150	4639
123,124,125,126,127,128,129,130 131,132,133,134,135,136,137,138 139,140,141,142,143,144,145,146 147,148,149,150,151,152,153,155 ,158,161		4640
,51,52,53,54,55,78,79,80,81,82,83,84 ,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95 106,107,108,109,110,111,112,113,, 114,115,116,117,118,119,120,121, 122,123,124,125,126,127,128,129, 130,131,132,133,134,135,136,137,138 ,139,140,141,142,143,148,149,150, 151,152,153,154,155,156,157,158, 159,160,161,162,163,164,165,166, 167,168,169,170,171,172,173,174, 175,176,177,178,179,180,182	36,37,40,41,43,44,45,46,47,48,49,50,56 57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,75 76,77,96,97,98,99,100,101,102,103,104 105,144,145,146,147,181,184	4642
73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84, 85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96, 104,105,106,107,108,109,110,112, 116	2,3,9,10,11,25,26,27,28,29,30,31,32,33, ,34,53,58,59,60,61,62,63,64,65,70,71 ,72,97,98,101,102,103,111,113 114,115,117,118,121,134	4643
2,3,4,5	1,6,7,8,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,2 0,21,90	4644
	97,116,117,118,123	4645
16,25,26,27,28,29,30,31,32,33,35,36 90	,7,8,34,37,38,39,40	4648
108	1,2,7,98,103,104,105,106,107,109,110	4649
58,59,60	30,31,32,47,56,57	4650
	,2,5,8	4676
	2,36	4677
	2,3,4,5,6,7,8,9,10,23,30,31	4680
	2,11	4972
	3,12,13,14,15,16,17,18,19,20,22,23,24, 25,26,27,28,42	4973
1,2,3,4,10,11	5,6,7,8,9,12,13,14,15,16,17	4974

2. **בעלי הקרקע** – מדינת ישראל ואחרים
3. **שם התכנית**
- תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן בסעיף 7, תקרא: "תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז, מסי ת/מ/מ/3 – שינוי מספר 6 ה', מחלף דרך מהירה מסי 1 ודרך פרברית מהירה מסי 431 (הכוללת מסילת ברזל). שינוי לתכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז, ת/מ/מ/3 על תיקוניה הכוללת הוראות תכנית מפורטת" (להלן "תמ"מ/6/ה" או "התכנית" או "תכנית זו").
4. **מגיש התכנית**
- הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז.
5. **שטח התכנית**
- כ- 1100 דונם
6. **עורכי התכנית**
- מחלקת עבודות ציבוריות (להלן – "מע"צ") ורכבת ישראל, שתיהן באמצעות חב' ד.א.ל. פיתוח והנדסה, רח' יגאל אלון 55, תל-אביב, טל: 03-6366444, פקס: 03-6366440.
7. **מסמכי התכנית**
- 7.1 התכנית כוללת את המסמכים הבאים:
- מסמך א' - הוראות התכנית (10 דפים).
 מסמך ב' - תשריט מצב קיים (מאושר), הערוך בקני"מ 1: 2500.
 מסמך ג' - תשריט מצב מוצע, הערוך בקני"מ 1: 2500.
 מסמך ד' - תשריט נופי עקרוני, הערוך בקני"מ 1: 2500.
- מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה, ויש לקראם כמקשה אחת.
- 7.1.1 במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית תגברנה הוראות התכנית על התשריטים.
- 7.2 מסמכי רקע לתכנית:
- נספח א' - נספח תחבורתי - תנוחת הכביש בקני"מ 1: 2500
 נספח ב' - תסקיר השפעה על הסביבה כולל עדכון והשלמות לתסקיר ונספח נופי נספח ג' - חתכים, גיליונות 1, 2 בקני"מ 1: 250/2500, גיליון 3 בקני"מ 1: 1000
- מסמכים אלה מהווים רקע כללי לתכנית ואינם מהווים חלק מהתכנית.

8. **תחום התכנית**
כמותחם בקו כחול בתשריט.
9. **מטרות התכנית**
- 9.1 ליעד קרקע למחלף דרכים 1/431 ב.נ.צ. 145.2-144.2.
- 9.2 לקבוע תוואי של דרך פרברית מהירה בקטע מ.נ.צ. 145.0-143.2 במערב עד נ.צ. 144.7-145.4 במזרח.
- 9.3 לקבוע תוואי משותף לדרך מס' 431 ולמסילות ברזל ע"י קביעת יעוד קרקע לדרך.
- 9.4 ליעד שטחים בתחום התכנית לטיפול נופי ושיקום סביבתי.
- 9.5 להסדיר ניקוז, ואדיות ותוואי נחל.
- 9.6 למנוע מפגעי נוף שיווצרו עקב סלילת הדרך והמחלף ושימושיהם על פי התכנית ולטפל בשיקומם של מפגעים אלה.
- 9.7 לקבוע קווי בניין.
10. **יחס לתכניות אחרות**
- 10.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז מס' ת/מ/מ/3/ (להלן "תמ"מ"3") על תיקוניה.
- במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין כל תכנית מתאר מחוזית, או תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת אחרת יגברו הוראות תכנית זו.
11. **באור הסימנים הכלולים בתשריט התכנית**
- | | | | |
|---|-------------------------------|---|---------------------------------------|
| - | גבול תכנית וקווי בנין | - | קו כחול |
| - | דרך קיימת או מאושרת | - | שטח צבוע חום |
| - | דרך חדשה או הרחבת דרך | - | שטח צבוע אדום |
| - | מסילת רכבת כפולה | - | שני קווים שחורים מקבילים |
| - | שטח חקלאי | - | קווים ירוקים באלכסון |
| - | שטח למגורים | - | שטח צבוע כתום |
| - | שטח לטיפול נופי | - | שטח צבוע קוים ירוקים ואדומים לסירוגין |
| - | שמורת נוף | - | שטח צבוע ירוק בהיר |
| - | תחום אזור נוף כביש ארצי מס' 1 | - | שטח צבוע קוים ירוקים וצהובים באלכסון |
| - | פארק טבע | - | שטח צבוע ירוק כהה |
| - | אזור חציבה | - | שטח צבוע אפור בהיר |
12. **הגדרות ופרשנות**
- א. דרך - כמוגדר בסעיף 1 בחוק
- ב. הועדה המחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז
- ג. החוק - חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965

- ד. מסילת ברזל - כהגדרתה בתכנית תמ"א 9/23 - תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל
- ה. מתקני וקווי תשתית - מתקני וקווי מים, גז, תקשורת, חשמל, דלק, ביוב, ניקוז וכד'.
- ו. תעלת מים - שטח להסדרת נחל, הטיית תעלת ניקוז, כדרוש בתכנית זו
- בתכנית יהא לכל מונח שלא הוגדר בה מפורשות, המשמעות שיש לו בחוק או בתכנית המתאר הארצית לדרכים-תמ"א/3, או בתכנית המתאר הארצית למסילת ברזל-תמ"א/23, לפי העניין, כשאין כוונה אחרת משתמעת. במקרה של סתירה בין הגדרה בחוק או בתקנות לבין הגדרה בתמ"א/3 או בתמ"א/23 תגבר ההגדרה בחוק או בתקנות.

13. תכליות ושימושים

- 13.1 השטח המסומן בתכנית לדרך מיועד לדרך כמוגדר בסעיף 1 לחוק.
- 13.2 רצועה מתוכננת למסילות ברזל - רצועת קרקע המיועדת למסילות ברזל ולמבנה המסילה כהגדרתם בתמ"א/9/23.
- 13.3 שטח לטיפול נופי - כהגדרתו בתכנית המתאר המקומית לדרך 431 במודיעין, מד/8, ובכפוף להוראות תכנית זו.
- 13.4 תחום אזור נוף כביש ארצי מס' 1 - כהגדרתו בתכנית המתאר המקומית של מודיעין, מד/2020, ובכפוף להוראות תכנית זו.

14. הוראות למסילת ברזל

- 14.1 לא יונחו מסילות ברזל בתחום תכנית זו אלא על פי תכנית מפורטת המקיימת אחר הוראות תכנית זו לרבות ההוראות כדלקמן:
- 14.1.1 רוחב הרצועה שבתוך שטח הדרך, המיועדת למסילות הברזל, לא יקטן מ- 18 מ' נטו.
- 14.1.2 לא תופקד תכנית מפורטת כאמור אלא אם הוכן, הוגש ונדון תסקיר השפעה על הסביבה.
- 14.1.3 בעת הנחת מסילות הברזל באזור הרצועה תושאר הרצועה המיועדת למסילות הברזל לפי סעיף 14.1.1 כשהיא פנויה מכל מתקן, מבנה או עמוד העלולים להוות הפרעה לסלילת המסילות.
- 14.1.4 בתכנית מפורטת ניתן לשנות את מיקום מסילות ברזל בתוך השטח המיועד לדרך, לעומת המסומן בתשריט. שינוי כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- 14.1.5 תכנית מפורטת כאמור תכלול הוראות סביבתיות ובכללן, רמות רעש מהמסילות.
- 14.1.6 בתכנית מפורטת ניתן יהיה לאשר התחברויות מסילתיות לתוואי המסילה שלאורך דרך 431. שינוי כאמור לא יהווה שינוי לתכנית זו.

- 15. הפקעות, רכישת הקרקע, רישומה ופיצויים**
- 15.1 השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על פי דין ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
- 15.2 פיצויים לפי פרק ט' לחוק (ככל שיפסקו)-ישולמו בשעורים כדלקמן:
30% הועדה המקומית שבתחומה התכנית.
70% ע"י מע"צ ורכבת ישראל עורכי התכנית.
- 16. מעברים חקלאיים גישות ודרכים קיימות**
- 16.1 לאורך הכביש יתאפשרו מעברים במפלסים המיועדים לכלים חקלאיים. הגישה לחלקות החקלאיות הגובלות, תעשה באמצעות המעברים המתוכננים, באמצעות צמתים מתוכננים ובאמצעות דרכי שרות חקלאיות, אשר יותקנו במקביל ולאורך רצועת הדרך ובקרבתה. מיקום סופי של מעברים לכלים חקלאיים ודרכים חקלאיות יקבע בתכנון ההנדסי המפורט לביצוע, תוך תאום מלא עם הרשויות המוסמכות, לרבות הרשויות המקומיות.
- 16.2 לא תימנע גישה לנכסים קרקעיים מדרך קיימת, כל עוד מ.ע.צ. לא תציע פתרונות חילופיים בתאום עם הרשות המקומית.
- 16.3 מעברים חקלאיים ודרכים חקלאיות, במידת הצורך, יבוצעו בטרם תיפתח הדרך לתנועה.
- 17. תאום והתניות לביצוע**
- 17.1 עד לתחילת ביצוע העבודות יותר המשך שימוש הקיים בקרקע או בבניין כדין טרם תחילתה של תכנית זו, ויראו בכך שימוש חורג שהותר.
- 17.2 לפני ביצוע כל עבודה שהיא בתחום התכנית יתואמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז הרלבנטית, וכן עם הרשות המקומית, במידת הצורך.
- 17.3 שינויים בקווי תשתית קיימים כגון: מים, גז, ביוב, דלק ותקשורת יבוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 17.4 לפני ביצוע כל עבודה שהיא בתחום התכנית יתואמו התכניות ההנדסיות עם כל הגורמים הנוגעים לעניין מתקני התשתית וקידוחי מים קיימים.
- 17.5 שבועיים לפחות לפני התחלת ביצוע עבודות העפר תימסר ע"י מבצע התכנית הודעה על כך לגורמים הבאים:
- א. מהנדסי הרשויות המקומיות הסמוכות לדרך.
ב. רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.
ג. רשות העתיקות.
ד. הקרן הקיימת לישראל חבל המרכז.
- 17.6 עורכי התכנית אחראים לכך שביצוע העבודה יהיה בהתאם לתקנות החוק למניעת מפגעים, לרבות אלה הנוגעות לרעש מציוד בניה ולשעות העבודה המותרות.

17.7 שיקום שטחים הנותרים לאחר הסלילה למטרת עיבוד חקלאי, העתקת תשתיות ומתקנים חקלאיים קיימים, או הגנה עליהם, תבוצע ע"י עורכי התכנית, עפ"י הנסיבות המחייבות בשטח.

18. קווי בנין

- 18.1 מרחק קווי בנין יהא כמסומן בתשריט ואולם ניתן לקבוע קווי בנין קטנים יותר בתכניות מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות גובלות, באופן ובמידה הקבועים בתמ"א3/ ובתמ"א23/.
- 18.2 מקום בו אין סימון בתשריט, יהיו קווי הבנין בהתאם לתמ"א/3 או לתמ"א23/ לפי העניין ולפי הגדול מביניהם.
- 18.3 ניתן בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת ליעד שטח בין גבול רצועת הדרך לקו הבנין, לצורך מיגון אקוסטי.
- 18.4 תכנית זו אינה משנה יעודי קרקע בשטחים שבין גבול רצועת הדרך לקו הבנין.
- 18.5 שינוי ביעוד השטח שבין גבול רצועת הדרך לקו הבנין לא יהווה שינוי לתכנית זו, בכפוף לאמור בס"ק 18.1 ו-18.2.
- 18.6 מעבר תשתיות בתחום קווי בנין יותר לאחר תאום עם הועדה המקומית הרלוונטית, מע"צ ורכבת ישראל.
- 18.7 לא יאשר מוסד תכנון היתר לבנייה או לשימוש בתחום שבין רצועת הדרך לגבול התכנית, עפ"י הוראות תכנית זו, אלא לאחר תאום עם מחלקת עבודות ציבוריות.

19. פיתוח ושיקום נופי

19.1 מסמך ביצוע לפיתוח ולשיקום נופי

בשלב התכנון המפורט, ולפחות 90 יום לפני ביצוע כל שלב בתכנית, יוכן ע"י אדריכל נוף מסמך ביצוע לפיתוח ולשיקום נופי של שטח התכנית הדרוש לאותו שלב. מסמך ביצוע לפיתוח ושיקום נופי יתוכן בהתבסס על מסמך ד' – תשריט נופי עקרוני. מסמך הביצוע הנופי יכיל תשריטים ופרטים המציגים נאמנה את הנושאים כדלקמן:

- אופן הטיפול הנופי בקטעי חפירה ומילוי, במדרונות הכביש במתקני הדרך, לרבות בקירות תומכים, בגשרים לרבות עיצובם האדריכלי, בעבודות ניקוז ותשתית.
- עבודות לשיקום נופי לרבות אלה הדרושות לביצוע עבודות תשתית וניקוז ולטיפול בעודפי חפירה ובאתרים לסילוק עודפים.
- תכנית כללית לביצוע נטיעות בקני"מ 1:500 לפחות.
- האמצעים למניעת מפגעים נופיים וסביבתיים ולשימור ערכי טבע ונוף.
- לויז משוער לביצוע עבודות הפיתוח הנופי.

- אופן האחזקה והטיפול בנטיעות.

לעת הכנתו של המסמך הנופי, כמפורט לעיל, יידע מתכנן המחוז של משרד הפנים את חברת "נשר" בנושא.
מסמך הביצוע לפיתוח ושיקום נופי יוגש לבדיקה ואישור של מתכנן המחוז של משרד הפנים והמשרד לאיכות הסביבה ולאחר אישורו על ידם יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי הביצוע.

19.2 עבודות עפר

- 19.2.1 פינוי עודפי עפר יעשה במקומות מוסדרים ובדרכי גישה שיקבעו מראש, בתאום עם הרשויות המקומיות והרשויות המוסמכות.
- 19.2.2 דרכי עפר שיפרצו במהלך הביצוע, יורטבו למניעת מטרדי אבק.

19.3 שיקום נופי

- 19.3.1 פריצת דרכי שירות חדשות, לצורך ביצוע העבודה, תעשה בתאם ואישור הרשויות המוסמכות.
- 19.3.2 חל איסור חריגה בעבודות עפר מחוץ לתחום קווי הדיקור המתוכננים של הדרך.
- 19.3.3 שלב ראשון בביצוע עבודות עפר לדרך, יהיה חישוף הקרקע העליונה הפורייה. אדמת החישוף תערם ותישמר לצורך חיפוי מדרגות.
- 19.3.4 לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים, כולל סימון העצים המיועדים לשימור ואשר תאסר בהם הפגיעה לפי הנחיית אדריכל הנוף.
- 19.3.5 עורך התכנית יהיה אחראי לתיקון נזקים ופגיעות בנוף במהלך הביצוע, לא יאוחר מ- 3 חודשים מסיום ביצוע אותו שלב.

19.4 מניעת רעש

- 19.4.1 בתחום המחלף יצופו הכבישים באספלט שקט אשר יתוחזק באופן שתישמר יעילותו האקוסטית לאורך זמן.
- 19.4.2 ביצוע עבודת הקמת המחלף תהא בכפוף לתנאים הבאים:
- א. ציוד בניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצידוד בניה) 1979.
- ב. שעות עבודה תהיינה על פי המותר בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992.
- ג. מפלסי הרעש מעבודת הבניה לא יעלו מפלסי הרעש המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) 1990.
- ד. במידה וציוד בניה יימצא ויופעל במקום כל שהוא דרך קבע

מפלסי הרעש לא יעלו מהמותרים לפי תקנות 1990.

- 20. ביצוע התכנית**
- 20.1 יחל בביצוע התכנית, למעט מסילות הברזל, תוך 10 שנים מיום אישורה.
- 20.2 יותר שימוש בדרך רק לאחר שבוצעו ונתמלאו כל ההוראות ההנחיות וההתניות הנובעים ממסמכי תכנית זו, מהוראותיה ומנספחיה, המהווים תנאי לתחילת השימוש שבדרך.
- 20.3 שנה לאחר תחילת השימוש בדרך יבצעו עורכי התכנית, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, מדידות רעש בנקודות בהם מפלסי הרעש החזויים גבוהים מהקריטריונים ובמידת הצורך ינקטו על ידם אמצעים להפחתתו.

ת/מ/מ/3 - שינוי מס' 6/ה'

חתימות מגישי ועורכי התכנית:

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז המרכז, רמלה

18.8.02
תאריך

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז המרכז

18.8.02
תאריך

מחלקת עבודות ציבוריות

18.8.02
תאריך

רכבת ישראל

~~ד.א.ל. ביתנו ומה שבה עליו~~