

מס' 8 / 16
חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965

4-16132

נבדק וניתן להפקיד לאשר

3/4/05 החלטת הועדה המחוזית / משנה מיום

ט.א.ר. 9 פ.י.א.ל.פ.ר

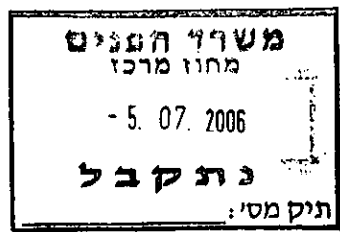
תאריך א"ה מחכנת המחוז

מחוז מרכז

נפת רחובות

מרחבי תכנון מקומיים

שורקות ולודים



תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' מח / 215

שיפור תוואי למסילת הרכבת באזור יסודות
ויצירת מפגש דו-מפלסי עם כביש מס' 3

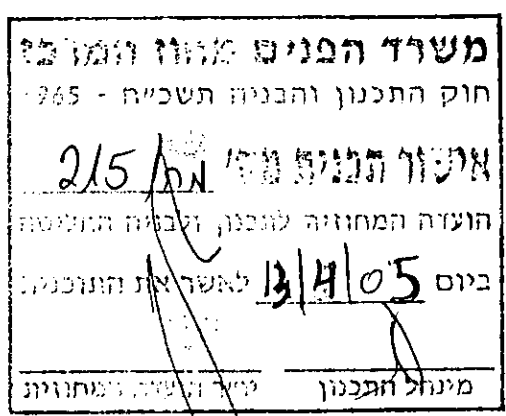
הוראות התוכנית

המהווה שינוי לתכניות מתאר: גז / 14 / 6, גז / 11 / 4

תכנית מתאר ומפורטת: בר / 251

ותוכנית מפורטת: משמ/51 (בר)

תאריך: 24/05/06
מהדורה 8
דף 1 מתוך 9



1. שם התכנית והתחולה:

א. תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית ותכנית מפורטת מס' מח / 215 – שיפור תוואי למסילת הרכבת באזור "יסודות" ויצירת מפגש זו מפלסי עם כביש 3. היא תחול על השטח המותחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט").

ב. תוכנית זו מוגשת על פי סעיף 119 ב' לחוק התכנון והבניה.

2. מסמכי התכנית:

2.1 מסמכים מחייבים:

- א. הוראות התוכנית הכוללות 9 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התוכנית"
- ב. תשריט "מצב קיים" ו"מצב מוצע" ערוכים בתוכנית מפורטת בקנ"מ 1:2,500 – להלן "התשריט" (תשריט מס' 3.1).
- ג. נספח א' – חו"ד אקוסטית שהוכן על ידי תופ אקוסטיקה מתאריך 22.09.03.
- ד. – נספח ב' – נספח נופי שהוכן על ידי לנר-אלחנתי אדריכל נוף מינואר 2003 (כולל חתכי רוחב טיפוסיים בקנ"מ 1:200, 1:100)

2.2 מסמך מנחה:

חתך לאורך, קנ"מ 1:250/2500

2.3 מסמכים נלווים:

- א. תרשים סביבה בקנ"מ 1:10,000 – תכנית מס' 1.1.
- ב. חוות דעת סביבתית לנושאי אקוסטיקה ונוף, של המשרד לאיכות הסביבה מתאריכים 8.12.03, 7.4.03, 04.03.03.

ג. מסמך רקע תמ"א 22.

3. יחס לתכניות אחרות:

3.1 תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:

תכנית מתאר: גז / 14 / 6, גז / 11 / 4
תכנית מתאר ומפורטת: בר / 251
תכנית מפורטת: משמ/51 (בר)

3.2 במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית מתאר מקומית או תוכנית מפורטת אחרת, תהיינה הוראות תוכנית זו עדיפות.

תאריך: 24/05/06

מהדורה 8

דף 2 מתוך 9

4. המקום
מרחבי התכנון המקומיים:
שורקות ולודים.

5. שטח התכנית
379 דונם.

6. הקרקע הכלולה בתכנית:

גוש	חלקה מלאה	חלק של חלקה
3895		5, 16
3913		39
3915	150, 151, 152, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46	169, 168, 167, 159, 149, 58, 57, 56, 55, 54, 53, 52
4523		41, 40, 39, 38, 35, 33, 29, 27, 25, 23, 17,
5140	16, 69	70, 63, 58, 19, 13
5141		14, 32, 33, 52

7. גבולות התכנית:
כמסומן בתשריט בקו כחול עבה.

8. בעלי הקרקע:
רכבת ישראל, מדינת ישראל ואחרים.

9. יוזם התכנית:
מע"צ – החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, רח' יוני נתניהו 6, אור יהודה,
טל' 03-7355444, פקס 03-6345890

10. עורך התכנית:
דקר בנין והנדסה בע"מ, רח' נירים 3, ת"א, טל' 03-6893900, פקס 03-6883299.

11. מטרות התכנית:
א. לקבוע שטח לתוואי מסילת ברזל בקו הרכבת נען ירושלים באזור יסודות אשר תאפשר שיפור (ישוד) תוואי הרכבת הקיים ותאפשר מפגש דו מפלסי עם כביש מס' 3.

ב. לקבוע את רוחב רצועת מסילת הברזל כמסומן בתשריט.

ג. לשנות יעוד משטח לקרקע חקלאית, שמורת רכבת, נחל, לשטח למסילת ברזל מתקני ומבני דרך או מתקני תשתית.

ד. ביטול מסילה קיימת ושינוי יעוד שטחה לשטח חקלאי.

ה. לקבוע הוראות לקווי בנין.

ו. לאפשר התווית דרכי / שבילי שירות בתחום רצועת המסילה להתזקת מבני ומתקני הדרך ומתקני התשתית וכל מתקן אתר שיידרש להפעלת הרכבת ותחזוקת המסילה.

תאריך: 24/05/06
מהדורה 8
דף 3 מתוך 9

י. לייעד שטחים בתחום התכנית להסדרת ניקוז לטיפול ושיקום נופי ולפתרונות אקוסטיים.

ה. לקבוע הוראות להקמת מתקנים הדרושים לחשמול הרכבת כולל אמצעי הזנה (תחנות השנאה), מערכת מגע עילי, מתקני השו"ב (שליטה ובקרה) לחשמול, לתקשורת ולאיתות.

12. רשימת התכליות:

א. שטח מסילת רכבת

1. השטח המסומן בתכנית בצבע אפור מיועד למסילת ברזל, למבני שרות ומתקנים למסילות ברזל, מעברים תת קרקעיים, להקמת גשרים, מנהרות, מעברים חקלאיים לרכבות מעברים תת קרקעיים לכלים חקלאיים והולכי רגל, לחיעול וניקוז, סוללות ומחפורות, לשוליים, לדרך שרות, לגדרות, קירות תומכים, תאורה, מתקני איתות ותקשורת, מחסומי רכבת, העתקת והסדרת קוי תשתית, לביצוע עבודות חפירה ומילוי, מפגשי מסילה ודרך – רב מפלסיים, הסתעפויות למתקנים הנדסיים עבור הזנת תחנת השנאה והפעלת מערכת החשמול ומתקני חשמל, מבני בקרה לחשמול, אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים לרכבות מבני שליטה ובקרה עבור הרכבת וכל המתקנים לצורך מסילת ברזל או בקשר אליה המהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

2. בשטח המיועד למסילת ברזל יותרו גם התכליות הבאות:
קווי חשמל להזנת הרכבת, עמודים לתמיכת מערכת המגע העילי, כולל מערכות המתיחה, קווי חשמל המחברים את תחנות השנאה של הרכבת עם מערכת המגע העילי ותחנות המשנה, עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים או תת קרקעיים.

ב. שטח חקלאי – בשטח החקלאי בין מסילת הרכבת והקו הכחול של התוכנית. השימוש על פי התוכניות המאושרות בשטח טרם אישור תוכנית זו.

ג. אזור משולב למסילת ברזל ודרך: השטח המסומן בתשריט בצבע אפור עם פסים חומים אלכסוניים, מיועד למעבר דו מפלסי, בין דרך ומסילת ברזל.

13. חשמל

13.1 הוראות בינוי ופיתוח בסביבת מסילה המונעת בהינע חשמלי

א. לא יינתן היתר בנייה ולא יוקם מבנה או חלק ממנו, למעט המותר על פי תוכנית זו, למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ב. אין לבנות בנינים מעל מערכת המגע העילי, למעט המותר על פי תוכנית זו. 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.

תאריך: 24/05/06

מהדורה 8

דף 4 מתוך 9

ג. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה ולא ייבנה מבנה כלשהו, למעט המותר על פי תוכנית זו, במרחק הקטן מ- 15 מ' משטח למסילת ברזל או למסדרון תשתיות. מרחק זה ימדד בקו אנכי המשוך מקצה השטח המיועד למסילה או למסדרון תשתיות ועד לחלק הקרוב ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 5 מ' מכבלים אלו, למעט המותר על פי תוכנית זו. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מרכבת ישראל.

ד. לא יינתן היתר בנייה ולא יוקם מבנה מעל קווי חשמל עיליים אלא בתאום עם רכבת ישראל. בהיתר או בעבודה כאמור ינקטו כל האמצעים למיגון בטיחותי ולמיגון אלקטרומגנטי.

ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בתומרי נפץ ותומרים דליקים או מסוכנים בשטח התכנית, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים ברכבת ישראל וברשויות המוסמכות על פי החוק.

13.2 אספקת חשמל למתקני הרכבת

אספקת חשמל ממתח עליון למתח גבוה תהיה מרשת החשמל באמצעות חנות השנאה.

13.3 תחנות השנאה

תותר הקמת מתקני טרנספורמציה מקומיים ומבני בקרה וחשמול לצורך תפעול מסילה מחושמלת בשטח מסילת הברזל. כמות ומיקום מתקני הטרנספורמציה כולל דרכי גישה בתחום מסילת הברזל יקבעו ע"י הוועדה המקומית בתיאום עם רכבת ישראל. דרכי הגישה למתקני הטרנספורמציה יהיו באמצעות שביל / דרך שרות.

מיקום מבני תחנת משנה של ספק החשמל ותחנות השנאה של הרכבת יוגשו בתכניות בינוי בכפוף להוראות תכנית זאת אשר תאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה על סמך חוות הדעת לתסקיר השפעה על הסביבה (השלמה לתסקיר בנושא חישמול הרכבת) האמור בסעיף 15.4 להלן, והוועדה המקומית שבתחומה ממוקמים המתקנים. במידה ויהיו חילוקי דעות, יוכרע הנושא על ידי מתכנן המחוז במשרד הפנים.

13.4 השפעת החשמול על הסביבה

טרם ביצוע חשמול המסילה, תוגש למשרד לאיכות הסביבה ותאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה והוועדה המחוזית השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה לנושאי חשמול, המתייחסת להשפעות הסביבתיות של מתקני ומערכות החשמול.

14. ניקוז

טרם ביצוע מערכות הניקוז בתחום התכנית ייערך תאום עם רשות הניקוז. תכנון הניקוז לביצוע יאושר על ידי רשות הניקוז והוועדה המקומית הרלוונטית.

15. יתם התכנית לשטחי העתיקות

כל עבודה בתחום רצועת המסילה המוגדר "כשטח עתיקות מוכרז" על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978 (להלן: "חוק העתיקות") תבוצע על פי חוק העתיקות ובתיאום ופיקוח רשות העתיקות.

תאריך: 24/05/06

מהדורה 8

דף 5 מתוך 9

א. הוראות הנוגעות לכל הקשור במיגון אקוסטי יהיו עפ"י ההנחיות במסמך האקוסטי מיום 22.09.03 שנערך על ידי חברת תופ אקוסטיקה המצורף למסמכי התכנית ובהתאם לחוות הדעת הסביבתית לנושאי אקוסטיקה ונוף, של המשרד לאיכות הסביבה מיום 07.04.03, 08.12.03 המצורפת למסמכי התכנית ומהווה נספח א' לתכנית.

ב.

1. המיגון האקוסטי יוקם כחלק משלבי ביצוע התוואי החדש של המסילה והשלמתו תהיה תנאי להפעלת המסילה.

1.1 מתרסי הרעש יוקמו בתוך רצועת הרכבת. גובהם יהיה 3 מ' לפחות מעל המסילה לאורך של כ-600 מ' מול בתי המגורים הקיימים מהקצה המערבי של הגשר ועד לקצה המזרחי של האיזור החקלאי של המושב.

1.2 המרחק המוצע בין ציר המסילה ובין מתרסי הרעש הוא 3.20 מ'.

2. המיגון האקוסטי ישתלב בנוף באופן המיטבי ומאפייניו יתואמו יחד עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. יזום התכנית יבצע את המגוונים האקוסטיים הנדרשים כתוצאה מאישורה של תכנית זו, בין אם סוללה, קיר או חבילת מיגון דירתית למבנים קיימים הזכאים לכך במועד אישורה של תכנית זו, או למבנים שיוקמו בעתיד על פי תוכניות מאושרות במועד אישורה של תוכנית זו. מבנה זכאי בסעיף זה, משמע מבנה שהוקם כדין על פי תכנית שאושרה טרם אישורה של תכנית זו.

17. טיפול נופי

א. הטיפול הנופי לאורך התוואי כולו יהיה לפי תכניות מפורטות לביצוע, שיוכנו על-פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי. (ראה נספח ב').

ב. עבודות עפר והעבודות הנלוות אליהם:

❖ מניעת חריגות בביצוע-לא תותר חריגה מעבר לקווי הדיקור המתוכננים, אלא באישור ותיאום מראש עם המפקח ואדריכל הנוף. לצורך כך יסומנו היטב קווי הדיקור בכל מהלך הביצוע.

❖ מניעת פגיעה במחשופי הסלע האוליגוקני

❖ עמודי הגשר יורחקו מתחום-הנחל ככל שניתן. היה וידרש, ימוקמו עמודי הגשר בשולי גדת הנחל באופן שדיפון הגדה יהיה מינימלי, ויחופה באבן, כדוגמת חיפוי העמודים.
❖ הגנה על עצים-חל איסור מוחלט על פגיעה בעצים מוגנים ע"פ תוק הנמצאים בתוואי המסילה ובשוליה. עקירת העצים תתבצע לאחר סימונם ע"י אדריכל הנוף ו/או פקח הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

תאריך: 24/05/06

מהדורה 8

דף 6 מתוך 9

תכניות מפורטות לפיתוח ושיקום נופי:

ג.

- ☒ טרם תחילת הביצוע, יוכנו תכניות מפורטות לפיתוח ולשיקום נופי.
 - ☒ תכנית השיקום הנופי תוכן על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי.
 - ☒ מיקום ומימדי בריכת החורף יקבעו בתכנון המפורט בתאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ☒ ביצוע העבודות יהיה בפיקוח רשות הטבע והגנים או קק"ל כל מפקח בשטח שבסמכותו.
 - ☒ ביצוע העבודות בתחום נחל שורק וגדותיו יהיה בפיקוח אדריכל הנוף או מפקח מטעמו.
 - ☒ ביצוע עבודות השיקום הנופי יושלם לא יאוחר משנה מתום הסלילה, ויהיה באחריות יזם התכנית.
 - ☒ אחזקה- לאחר ביצוע התכנית הנופית ע"י יזם התכנית (מע"צ) תועבר האחריות לאחזקה שוטפת בתחום השיקום הנופי לידי הרכבת.
 - ☒ גשר הרכבת הקיים- גשר הרכבת הקיים (ההיסטורי) יישמר. יש לתאם את הפעולות והשימושים בשטח עם קרן קיימת לישראל.
- ד. העיצוב הארכיטקטוני של הגשרים והקירות יעשה מתוך מתן דגש על התאמה למקום.

ה. תכנון מפורט לפיתוח ושיקום נופי באזור פתחת נחל שורק

- ☒ התכנון המפורט לפיתוח ושיקום נופי באזור פתחת נחל שורק יעשה בתאום עם מתכנני תכנית המתאר לשיקום נחל שורק מס' תמ"מ 42/3.
- ☒ בתחום פתחת נחל שורק לא תותר הקמת שטחי התארגנות ו/או שימוש בשטחים שאינם מיועדים לסלילה.
- ☒ אדריכל הנוף או פקח מטעמו יהיה נוכח בזמן העבודות בתחום ערוץ נחל שורק וגדותיו על מנת לודא כי לא נגרמת פגיעה לנחל וכי העבודות לשיקום צמחי של הנחל וגדותיו מבוצעות עפ"י התכנית הנופית.
- ☒ "תחתית הגשר : במסגרת התכנון המפורט תטופל תחתית הגשר, בעיקר באזור מעבר נחל שורק וכביש מס' 3 באמצעות חיפוי ו/ או אמצעי אחר באופן שתחתית הגשר תשתלב עם המחזור הכללית שלו".

תאריך: 24/05/06

מהדורה 8

דף 7 מתוך 9

17. טיפול נופי יבוצע משני צידי הקיר האקוסטי.

18. עבודות הקמה

א. עבודות הביצוע לא יגרמו מטרדי רעש בלתי סביר וייעשו על פי תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992 ובאמצעות ציוד תקני לפי תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979.

ב. לצורך העבודות יאותרו דרכי גישה קיימות, אשר בהן בלבד תתבצע התנועה. במקרה הצורך יפותחו דרכים נוספות בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות.

19. דרכים חקלאיות

בתחום רצועת המסילה במפלס הקרקע יותר מעבר רכב חקלאי לאורך המסילה. רוחב ומיקום זכות המעבר יסומנו במסמכי הרשאה למבנה הדרך.

20. הוראות ותנאים מיוחדים

א. קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תמ"א 23. בתחום קו הבנין ממסילת הברזל כמסומן בתשריט, תיאסר כל בניה.

ב. דרכי גישה בעלות תוקף סטטוטורי (מטרוקה) לשטחים חקלאיים, לא ינותקו עד אשר יימצא פתרון חלופי.

ג. שיקום הנוף שנפגע בעת הסלילה, יבוצע לאחר סיום כל עבודות התשתית, אך לא יאוחר מ- 6 חודשים לאחר גמר העבודות.

ד. טרם ביצוע עבודות כלשהן בתחום קווי תשתית הנמצאות בתחום התוכנית יערך תאום עם הגופים הרלוונטיים.

ה. תנאי להרשאה למבנה דרך לגשר יהיה אישורה של תכנית מי/986 במחוז ירושלים.

ו. זמן ביצוע התוכנית בשלמותה: 10 שנים מיום אישור התוכנית.

21. התימות

21.1 יוזמי התכנית ומגישיה: משרד התחבורה באמצעות:

גוף	שם בעל החתימה	תפקידו בגוף
מ.ע.צ	בנת שורץ	סמנכ"ל- מ.ע.צ
	יוליה זיפלינגר	מנהלת אגף תכנון סטטוטורי, מ.ע.צ
כתובת	טלפון	פקס
יוני נתניהו 6, אוד יהודה	03-7355444	03-7355454
חתימה וחותמת		
<p>5.7.06</p> <p>ד"ר יוליה זיפלינגר מנהלת אגף תכנון סטטוטורי ומתקעין החברה הלאומית לדרכים בישראל כ"מ</p> <p>בנת שורץ סמנכ"ל תכנון וביצוע החברה הלאומית לדרכים בישראל</p> <p>בפקד, קטוב, ארז, ארז</p>		

21.2 עורכי התכנית:

גוף	שם בעל החתימה	תפקידו בגוף
דקר בנין והנדסה בע"מ	שמואל דקר	מנכ"ל
כתובת	טלפון	פקס
נירים 3, תל אביב 67060	03-6893900	03-6883299
חתימה וחותמת		
<p>דקר בנין והנדסה בע"מ</p>		

תאריך הגשה: 24.05.06

תאריך: 24/05/06
מהדורה 8
דף 9 מתוך 9