

4517185

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 18.05.2008
 נותק צל
 תיק מס':

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז המרכז
 מרחבי תכנון מקומיים: לודים, רמלה

תכנית מפורטת מס' מח/225

דרך מס' 431 - מחלף עם כביש מס' 200

המהווה שינוי לתכניות מקומיות:
 משמ / 84 / גז, גז / 19 / 6

מסמך א'

הוראות התכנית

מאי 2007
 GW1576/8547

משרד הפנים מחוז המרכז
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 225/מח
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 24/12/06 לאשר את התוכנית
 תאריך: _____
 מנהל המחוזית

נבדק וניתן להפקיד / לאשר
 תחלטת הועדה המחוזית למשנה מיום 24/12/06
 08.12.08
 מתכנת המחוז תאריך

הוראות התכנית

1. מקום התכנית

מחוז : המרכז
נפה : רמלה
מרחבי תכנון מקומיים : לודים ; רמלה ;

גושים	חלקי חלקות	חלקות
4361	3, 33, 34	
4723	10, 12	
4724	3, 6	
4742	3, 35, 34, 37, 38, 39, 41	31, 32, 40

2. בעלי הקרקע – מדינת ישראל ואחרים

3. שם התכנית

תכנית זו תקרא :
תכנית מפורטת מס' מח / 225, דרך מס' 431 – מחלף עם כביש מס' 200.
תכנית זו משלימה תכנית מתאר מחוזית למחוז המרכז תמ"מ 6/3/ב'.
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות : משמ/84/גז, גז/19/6.

4. יזם ומגיש התכנית

מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ, רח' יהדות קנדה 29 אור יהודה
טל : 03-7355444, פקס : 03-7355454.

5. שטח התכנית

384 דונם

6. עורך התכנית

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

7. מסמכי התכנית

7.1 מסמכים מחייבים :

מסמך א' - הוראות התכנית (8 עמודים).
מסמך ב' - תשריט מצב קיים (מאושר) ומצב מוצע הערוך בקני"מ 2500:1.

7.2 מסמכים מנחים :

נספח א' - תנוחת המחלף הערוך בקני"מ 2500:1
נספח ב' - חתך לאורך עקרוני הערוך בקני"מ 250/2500:1
נספח ג' - חתכי רוחב אופייניים לדרכים הערוכים בקני"מ 200:1
נספח ד' - תשריט נופי עקרוני הערוך בקני"מ 2500:1
נספח ה' - חתכים נופיים עקרוניים בדרך 431 הערוכים בקני"מ 500:1
נספח ו' - מסמך סביבתי הכולל את המסמכים הבאים :
ו'1 - עדכון תכנון אקוסטי לכביש 431- מחלף 431/200 מ- 26.2.04.
ו'2 - תכנית פתוח כללית – מחלף 431/200 בקני"מ 1000:1 מ- 1.3.04.
ו'3 - תכנית צמחייה- מחלף 431/200 בקני"מ 1000:1 מ- 1.3.04.

מסמכים אלו מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית לבין עצמם תגברנה הוראות התכנית על התשריטים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים (שבסעיף 7.1) ובין המסמכים המנחים (שבסעיף 7.2), יגברו המסמכים המחייבים.

8. **תחום התכנית** כמותחם בקו כחול בתשריט.
9. **מטרות התכנית**
- 9.1 ליעד קרקע להקמת מחלף בין דרך מס' 431 (לפי תמ"מ 6/3/ב) ובין כביש מס' 200 (לפי תכנית מח/170).
- 9.2 לשנות ייעוד משטח חקלאי לדרך.
- 9.3 להסדיר ניקוז ואדיות, ולהסדיר טפול נופי וסביבתי לאורך הדרכים.
- 9.4 למנוע או לצמצם מפגעי נוף וסביבה שיווצרו עקב סלילת המחלף ולטפל בשיקומם של מפגעים אלה.
10. **יחס לתכניות אחרות**
- 10.1 התכנית משלימה את תכנית המתאר המחוזית למחוז המרכז מס' תמ"מ 6/6/ב'. התכנית מהווה שינוי לתכניות מתאר מקומיות משמ/84/גז, גז/19/6. במקרה של סתירה בין תכנית זו ובין כל תכנית מתאר אחרת או תכנית מפורטת אחרת יגברו הוראות תכנית זו.
11. **תכליות ושימושים**
- 11.1 השטח המסומן בתכנית לדרך מיועד לדרך כמוגדר בסעיף 1 לחוק. שטח זה יכלול גם שטח לטיפול נופי – כהגדרתו בתכנית המפורטת מס' מח/170 ותכנית מס' תמ"מ/6/3/ב' ובכפוף להוראות תכניות אלה, ובהתאם לעקרונות הנספחים המנחים, נספח ד'- תשריט נופי עקרוני ונספח ה'- חתכים נופיים עקרוניים.
- 11.2 רצועה מתוכננת למסילות ברזל - רצועת קרקע המיועדת למסילות ברזל ולמבנה המסילה כהגדרתם בתמ"מ/א/9/23.
12. **הוראות למסילת ברזל** רצועה מתוכננת למסילת ברזל – בהתאם להוראות תמ"מ 6/3/ב'.
13. **הפקעות** השטחים המיועדים לדרך, יופקעו על פי דין ויירשמו ע"ש מדינת ישראל.
14. **מעברים חקלאיים גישות ודרכים קיימות**
- 14.1 לאורך הדרך 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.

- 14.2 לא תימנע גישה לנכסים קרקעיים מדרך קיימת, כל עוד חברת מעצ לא תציע פתרונות חילופים בתאום עם הרשות המקומית.
- 14.3 מעברים חקלאיים ודרכים חקלאיות, במידת הצורך, יבוצעו בטרם תיפתח הדרך לתנועה.
- 15. תאום התוכנית והתניות לביצוע**
- 15.1 עד לתחילת ביצוע העבודות יותר המשך שימוש הקיים בקרקע כדין טרם תחילתה של תכנית זו, ויראו בכך שימוש חורג שהותר.
- 15.2 שבועיים לפחות לפני התחלת ביצוע עבודות העפר תימסר ע"י מבצע התכנית הודעה על כך לגורמים הבאים:
- מהנדסי הרשויות המקומיות הסמוכות לדרך.
 - רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים.
 - רשות העתיקות.
 - הקרן הקיימת לישראל חבל המרכז.
- 15.3 עורכי התכנית אחראים לכך שביצוע העבודה יהיה בהתאם לתקנות החוק למניעת מפגעים, לרבות אלה הנוגעות לרעש מצידוד בניה ולשעות העבודה המותרות.
- 15.4 שיקום שטחים הנותרים לאחר הסלילה למטרת עיבוד חקלאי, העתקת תשתיות ומתקנים חקלאיים קיימים, או הגנה עליהם, תבוצע ע"י מגיש התכנית, עפ"י הנסיבות המחייבות בשטח.
- 15.5 לא יוחל בבצוע העבודות בתכנית אלא לאחר אשור משהת"ח לתכנית הסדרי התנועה, כולל שלבי בצוע. שינויים בהסדרי תנועה באישור משרד התחבורה לא יהיו שינוי לתכנית.
- 16. תשתיות**
- 16.1 לפני ביצוע כל עבודה שהיא בתחום התכנית יתואמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז, וכן עם הרשות המקומית, במידת הצורך.
- 16.2 שינויים בקווי תשתית קיימים כגון: מים, גז, ביוב, דלק ותקשורת בוצעו בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 17. קווי בנין**
- 17.1 גבול התוכנית יהיה קו הבנין, ואולם ניתן לקבוע קווי בנין קטנים יותר בתכנית מתאר מקומיות ובתכניות מפורטות, באופן ובמידה הקבועים בתמ"א/3 ובתמ"א/23.
- 17.2 ניתן בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת ליעד שטח בין גבול רצועת הדרך לקו הבנין, לצורך מיגון אקוסטי.
- 17.3 תכנית זו אינה משנה יעודי קרקע בשטחים שבין גבול רצועת הדרך לקו הבנין.

18. פיתוח ושיקום נופי

18.1 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 יתוכנן בהתבסס על נספח ד' – תשריט נופי עקרוני ועל מסמכי הביצוע לפיתוח ושיקום נופי לפי תמ"מ 6/3/ב'. 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.
- לוי"ז משוער לביצוע עבודות הפיתוח הנופי.
- אופן האחזקה והטיפול בנטיעות.

מסמך הביצוע לפיתוח ושיקום נופי יצורף למסמכים אשר הוגשו לאישור הצוות המלווה של תמ"מ 6/3/ב', ויהווה חלק בלתי נפרד ממסמכים אלה.

18.2 עבודות עפר
 18.2.1 פינוי עודפי עפר יעשה במקומות מוסדרים ובדרכי גישה שיקבעו מראש, בתאום עם הרשויות המקומיות והרשויות המוסמכות.

18.2.2 דרכי עפר שיפרצו במהלך הביצוע, יורטבו למניעת מטרדי אבק.

18.3 שיקום נופי

18.3.1 פריצת דרכי שירות חדשות, לצורך ביצוע העבודה, תעשה בתאום ואישור הרשויות המוסמכות.

18.3.2 חל איסור חריגה בעבודות עפר מחוץ לתחום קווי הדיקור המתוכננים של הדרך.

18.3.3 שלב ראשון בביצוע עבודות עפר לדרך, יהיה חישוב הקרקע העליונה הפורייה. אדמת החישוב תערם ותישמר לצורך חיפוי מדרונות.

18.3.4 לפני תחילת עבודות העפר יסומנו קווי הדיקור המתוכננים, כולל סימון העצים המיועדים לשימור ואשר תיאסר בהם הפגיעה לפי הנחיית אדריכל הנוף.

18.3.5 מגיש התכנית יהיה אחראי לתיקון נזקים ופגיעות בנוף במהלך הביצוע, לא יאוחר מ- 3 חודשים מסיום ביצוע אותו שלב.

מניעת רעש .19

- 19.1 מסמכי הביצוע למניעת רעש יתואמו וישולבו עם מסמכי תמ"מ 3/6/ב'.
- 19.2 שנה לאחר פתיחת המחלף תעשה בדיקה אקוסטית על ידי יזמי התכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה ובמידה ויתברר הצורך, תטפל יוזמת התכנית במתן תשובות הולמות באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.
- 19.3 ביצוע עבודת הקמת המחלף יהא בכפוף לתנאים הבאים:
- א. ציוד בניה יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מציוד 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.

ביצוע התכנית .20

- 20.1 יוחל בביצוע התכנית תוך 10 שנים מיום אישורה.
- 20.2 יותר שימוש במחלף רק לאחר שבוצעו ונתמלאו כל ההוראות ההנחיות וההתניות הנובעים ממסמכי תכנית זו, מהוראותיה ומנספחיה, המהווים תנאי לתחילת השימוש שבמחלף.
- 20.3 שנה לאחר פתיחת המחלף לתנועה, תבוצע ע"י יזם התוכנית בדיקה אקוסטית, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. במידה שיתברר צורך להפחתת רעש, ינקטו ע"י יזם התוכנית כל האמצעים הנדרשים לשם כך, באישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

תוכנית מפורטת מס' מח/ 225

נדקתי, קראתי בעיון ומאשרת
 ד"ר יוליה זינפלינגר
 מנהלת אגף סטטורי ומקרקעין

21. **חתימות**

יזם ומגיש התכנית:

מעצ החברה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ
 רח' יהדות קנדה 29 אור יהודה
 טל': 03-7355444, פקס: 03-7355454.

14.1.08

תאריך

איתן שפרון
 סמנכ"ל תכנון מיצוע
 ההגדרה הלאומית לדרכים בישראל בע"מ

עורך התכנית:

חב' ד.א.ל פתוח והנדסה
 רח' יגאל אלון 55 תל אביב
 טל': 03-6366444, פקס: 03-6366440.

תאריך

ד.א.ל הנדסה (2004) בע"מ