

4517875

בג"ד תכנון והבניה תשס"ח
 חוק התכנון והבניה תשס"ח - 1965
 אישור תכנית מס' מח 209
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25/11/09 לאשר את התכנית.
 יו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה

משרד הפנים
 מחוז מרכז
 30.09.2009
 נתקבל
 תיק מס':

חוק התכנון והבניה - 1965

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מחוז מרכז

מרחבי תכנון מקומיים: רמלה, גזר

נפה: רמלה

הוראות התכנית

תכנית מתאר ומפורטת מס' מח / 209

מחלפון מצליח

דרך מס' 40 / רח' קלאוזנר

- 07/05/03
- 17/02/04
- 10/06/04
- 20/10/04
- 28/11/05
- 03/07/06
- 26/09/06
- 09/09/09

1. מחוז : מרכז
2. נפה : רמלה
3. מרחבי תכנון מקומיים – רמלה, גזר
4. שם התכנית : תכנית זו תיקרא : תכנית מתאר ומפורטת מס' מח/ 209 - מחלפון מצליח.
המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' לה / 250 / ב, לה / 1000 / 3, מח / 87, גז/16/14
5. יוזם ומגיש התכנית – משרד הבינוי והשיכון
רח' החשמונאים 113 ת"א 67011
ת.ד 20133 טל': 03-5633133 פקס. 03-5610580
6. עורך התכנית: חב' חסון – ירושלמי מהנדסים יועצים בע"מ
רח' פרוג 9 ת"א מיקוד 63417
טל': 03-5278887 פקס. 03-5270607
7. בעל הקרקע: מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל ואחרים.
רח' מנחם בגין 88, תל-אביב.
8. שטח התכנית: 62.45 דונם
9. המקום: דרום מזרח העיר רמלה, דרך מס' 40, רח' קלאוזנר רמלה.
בתחומי שיפוט מועצות מקומיות: מ.א גזר ועיריית רמלה.
10. גושים חלקות:

רשימת גושים וחלקות

גוש	חלקי חלקות	חלקות בשלימות
4374	22,8,2,1	
4405	19,9,8	
4445	16/6,19,18	
גוש שומה		
4446	62,48	
5933	105,104,90,89	97
5798	10,7,6	
5799	4,1	5

11. מסמכי התכנית

11.1 מסמכים מחייבים:

- 11.1.1 הוראות התכנית (סה"כ 7 עמודים)
 11.1.2 תשריט מצב קיים / מצב מוצע בקני"מ 1:1250

11.2 מסמכים מנחים:

- 11.1.1 נספח א' – נספח תנועה בקני"מ 1:1250.
 11.1.2 נספח ב' – חתכים לאורך בקני"מ 1:100 / 1,000.
 11.1.3 נספח ג' – חתכים טיפוסיים בקני"מ 1:100.
 11.1.4 נספח ד' – נספח ניקוז בקני"מ 1:1250.
 11.1.5 נספח ה' – שלבי בצוע בקני"מ 1:500, 2 גליונות.
 11.1.6 נספח ו' – דו"ח אקוסטי מנובמבר 2008.

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

12. מטרות התכנית:

- א. חיבור שכונת מצליח החדשה עפ"י תכנית גז/16/14 עם העיר רמלה הקיימת ע"י קביעת מחלפון המחבר את השכונה עם רחוב קלאוזנר וחוצה את דרך מס' 40 במעבר תת-קרקעי.
 ב. שינוי יעוד הקרקע משטח חקלאי, שטח מיוחד / שטח למוסד לדרך מוצעת, לדרך משולבת ולשצ"פ.
 ג. שינוי יעוד הקרקע משטח לאזור מלאכה לדרך מוצעת.
 ד. קביעת הוראות ומגבלות לשימושי הקרקע הנובעים מהדרך.
 ה. קביעת הוראות לפיתוח ושיקום נופי.
 ו. תאום והסדרת תשתיות.
 ז. שינוי בקווי בנין של כביש מס' 40.

13. תכליות ושימושים:

דרך מס' 40, רח' קלאוזנר רמלה, מחלפון מצליח.

- א. השטח המסומן בתכנית כדרך מיועד למחלף, להקמת מעבר תת-קרקעי. בהמשך רח' קלאוזנר, עבודות תיעול וניקוז, גדרות, קירות תומכים, תאורה, העתקת והסדרת תשתיות, וכן לביצוע עבודות חפירה, מילוי והרחבות הכרוכים בסלילת המחלף ודרכי גישה אליו.
 ב. סגירה וביטול דרכים כנדרש ע"י התכנית לרבות צומת קיים.
 ג. בשטח התכנית תאסר כל בניה וכן ייאסר כל שימוש הנוגד הוראות תכנית זו, למעט עיבוד חקלאי של שטחים שיעודם חקלאי.

14. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות מתאר מקומיות, או מפורטות אחרות, תגברנה הוראות תכנית זו.
15. הפקעות ופיצויים: השטחים המיועדים לדרך ולמחלף יופקעו עפ"י החוק וירשמו ע"ש המדינה.
16. זכויות הבניה: במגרש מס' 1 בגוש מס' 4374 יהיו 30 אחוזי בניה בקומה, סה"כ 3 קומות.
17. התכליות המותרות:
- במגרש מס' 1 בגוש 4374 בייעוד מגרש מיוחד/שטח למוסד ייקבעו התכליות המותרות ע"י הועדה המקומית ובלבד למטרות חינוך, רווחה, בריאות, דת ואומנות.
18. חומרי גמר: הגמר החצוני של בניינים במגרש מס' 1 בגוש מס' 4374 יהיו מצופה באבן נסורה.
19. דרכים: תוואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיו כמצויין בתשריט.
- א. תנועה: הסדרי תנועה ומגבלות על תנועה יהיו בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.
- ב. שינויים: שינויים בהסדרי התנועה באישור מע"צ ומשרד התחבורה לא יהוו שינוי לתוכנית.
- ג. תפעול: תפעול הדרך יהיה בהתאם לסטנדרטים של מע"צ לדרכים ראשיות.
- ד. לא תהיה נגישות למגרשים שגובלים במחלפון, אלא עפ"י המסומן בנספח התנועה.
- ה. לא יותרו שימושים בתחום קוי הבנין בדרך מס' 40 אלא על פי הוראות תמ"א/3.
- ו. עם סגירת המפרדה בדרך מס' 40, יבוצעו מדרגות המחברות בין דרך מס' 40 לרח' קלאוזנר.
- ז. לא יבוטלו גישות למגרשים אלא לאחר הכשרת נגישות חלופית.
20. עבודות עפר
- א. פינוי עודפי עפר ייעשה במקומות מוסדרים ובדרכי גישה שייקבעו מראש, בתאום עם הרשויות המקומיות והרשויות המוסמכות. קביעת אתרי הפינוי ודרכי הגישה אליהם תאושר לפני

התחלת עבודות העפר, לא תינתן הודעה על תחילת עבודות העפר אלא לאחר שיאושר האמור בסעיף ע"י הצוות המלווה.

ב. הובלות עפר ייעשו על דרכים סלולות או ארעיות שיורטבו בהתאם לצורך בעת השימוש בהן במטרה למנוע מטרדי אבק.

ג. האתרים לשפיכת עפר שיובאו מרחוק לצורך מילוי להקמת הדרך ייקבעו מראש בתכניות העבודה שיתואמו עם הרשויות המקומיות, ובאישור הצוות המלווה.

21. עתיקות

א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע בפיקוח צמוד של ארכיאולוג מוסמך מטעם רשות העתיקות.

ב. רשות העתיקות רשאית לדרוש, ותדרוש, ממגיש התכנית כי יקצה האמצעים והמשאבים הנדרשים לביצוע בדיקות ארכיאולוגיות מקדימות. זאת במגמה לעמוד על העצמה, האיכות והשתרעות השרידים הקדומים.

ג. במידה ויתגלו שרידים קדומים המצדיקים זאת, יחולו על החלקות / ח"ת נהלי רשות העתיקות בתוקף הוראות חוק העתיקות.

ד. אין רשות העתיקות מתחייבת לשחרר שטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח שרידים ייחודיים ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

22. תנאי להוצאות היתר בניה:

א. לא יוצא היתר בניה ולא יוחל בביצוע המחלפון או שלב ביצוע שלו, אלא לאחר אישור משרד התחבורה לתכניות להסדרי התנועה כולל תכניות רמזורים (אם ידרשו). לא יפתח לתנועה המחלפון (או שלבי ביצוע), אלא לאחר ביצוע הסדרי התנועה (כולל רמזורים) עפ"י התכניות שיאושרו כאמור לעיל.

ב. לא יוצא היתר בניה במגרש מס' 1, אלא לאחר הקמת המחלף ופתיחתו לתנועה.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט.

ד. טרם ביצוע העבודות בשטח יש לקבל אישור בכתב מנציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה – מחוז המרכז.

23. מיגון אקוסטי

לפני הקמת המחלף יבדק אם בינוי של תכנית גז/ 16/ 14 בוצע לפי נספח הבינוי שאושר כחלק בלתי נפרד מתכנית שאושרה בתאריך 03.10.02. אם תמצא אי התאמה בין נספח הבינוי לבין הבינוי בפועל יעודכן הדו"ח האקוסטי ויאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה של עיריית רמלה.

24. חזות הנוף

1. בזמן ביצוע עבודות עפר, על הקבלן חלה האחריות לדאוג לפינוי החומר החפור לאתר המוסכם מראש עם הרשויות.
2. לכל אורך ביצוע הפרוייקט יהיה לווייו צמוד של אדריכל נוף להחזרת השטח לקדמותו.
3. הטיפול הנופי במחלפון מצליח יעשה בהתאם לטיפול נופי במחלפים עירוניים.

25. תאום ודיווח

לפני ביצוע העבודות, ולפחות שבועיים מראש, תימסר הודעה על מועד תחילת עבודות הסלילה לוועדות המקומיות ולמשרד לאיכות הסביבה, לרשות לשמירת טבע וגנים לאומיים, לרשות העתיקות ולועדה המחוזית.

26. מתקני תשתיות

- 1) כל בניה בשטח התכנית אסורה פרט למתקנים הקשורים בדרך, בהפעלתה ובחצייתה. רשתות חשמל, טלפון, מים, ביוב וכדומה יתואמו עם מחלקת עבודות ציבוריות (המשרד הראשי).
- 2) לפני ביצוע כל עבודה בשטח, יתואמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז הרלוונטית.
- 3) שינויים במערכות תשתית קיימות ייעשה לאחר תאום ואישור הגורם המתאים. ניתוק וחיבור קווי שירותים קיימים יבוצעו לאחר חיבור קווים חלופיים.

27. היטל השבחה

ישולם כחוק.

28. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

29. חתימות

תב"ע מח/209 מחלפון מצליח

חתימת יוזם ומגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
מחוז מרכז
רח' מנחם בגין 125 ת"א

משרד הבינוי והשיכון
קורת הממשלה
רח' מנחם בגין 125
24.09.09

חתימת עורך התכנית: משרד חסון ירושלמי
רח' פרוג 9 ת"א
חברת חסון-ירושלמי
מהנדסים יועצים (1975) זע"מ
רח' פרוג 9, תל-אביב
טל: 03-5278887
16.09.09