

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0207530

מסוף מטענים נגב מערבי

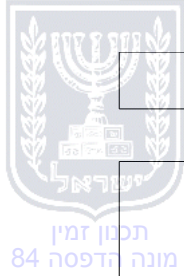
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/06/2019

להפקיד את התכנית

29/12/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו נועדה לאפשר הקמת תחנה להעלאת מטענים והורדתם (להלן: המסוף) בתחום מרחבי התכנון של ועדה מקומית נגב מערבי ושל ועדה מקומית נתיבות.

המסוף מתוכנן בצמידות דופן לאזור תעשייה עתידי סמוך ולתחנת הרכבת הקיימת בנתיבות. המיקום המוצע מאפשר למסוף לשמש כעורף לוגיסטי לפעילות הנמל באשדוד, אשר יסייע במתן מנוף לפיתוח תעשייה ותוצרת חקלאית אזורית ויתרום להפחתת ההובלה האזורית של מטענים בכבישים.

הקמת מסוף המטענים בסמוך לתחנת הרכבת הקיימת בנתיבות, הינה חלק מהתכנית האסטרטגית לפיתוח מערך המטענים של רכבת ישראל.

באמצעות התכנית האסטרטגית מבוקש להגדיל את נתח השוק של הרכבת בהובלת המטענים הארצית, לאור הגידול הצפוי בשוק הובלת המטענים בשנים הקרובות, ע"י פריסה ארצית של מסופי מטען מסילתיים המבוססים על פיתוח מסופי מטען קיימים והקמת בסיס תכנוני לבניית מסופים חדשים ברחבי הארץ.

התכנית מבוססת על תכנית אב למטענים של משרד התחבורה, המבקשת להוביל שינויים בטווח הארוך בתחום הובלת המטענים בארץ, תוך השגת יעדים לאומיים של הקטנת העומס בכבישים, שיפור הבטיחות בדרכים ושיפור איכות החיים והסביבה. התכנית מאפשרת הקמת מערכת הינע חשמלי בתחומה.

התכנית צמודת דופן למסילת הבשור ולתחנת נתיבות, שבוצעו במסגרת תתל 14/4.ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מסוף מטענים נגב מערבי
------------------------	-----------	-----------------------

מספר התכנית	651-0207530
-------------	-------------

שטח התכנית	482.107 דונם
------------	--------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נתיבות, נגב מערבי

קואורדינאטה X 160058

קואורדינאטה Y 590553

1.5.2 תיאור מקום

בדרום אזור התעשייה המתוכנן של נתיבות, ומזרח לתחנת הרכבת נתיבות, בתחום מועצה אזורית שדות נגב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות:

שדות נגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100285	לא מוסדר	חלק	99	991, 999, 9999
101151	לא מוסדר	חלק		99
100279/1	מוסדר	חלק		105
100280/3	מוסדר	חלק		4-5, 31
100285/3	מוסדר	חלק	17, 21, 26	16
100285/4	מוסדר	חלק	8	5, 7, 12, 14
100812	מוסדר	חלק		1
400583	מוסדר	חלק		1
101152	לא מוסדר	כל הגוש	99	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תתל/ 4 / 14 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 4 / 14 / ב. הוראות תכנית תתל/ 4 / 14 / ב תחולנה על תכנית זו.	5606		18/12/2006
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
22 / 02 / 101 / א	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 22 / 02 / 101 / א בתחומה בלבד	3715	369	12/11/1989
609-0571737	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 609-0571737 בתחומה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 609-0571737 ממשיכות לחול	8602	2581	26/12/2019
7 / 02 / 328	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 7 / 02 / 328 בתחומה בלבד	3819		26/11/1990
609-0291344	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 609-029134 בתחומה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 609-0291344 ממשיכות לחול	7076	7408	14/07/2015

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
609-0349563	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 609-0349563 בתחומה בלבד וכל יתר הוראות תכנית 609-0349563 ממשיכות לחול.	7880	9857	17/07/2018

הערה לטבלה:

609-0491449 - שינוי , 14/234/03/51 - שינוי



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רביב טל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		רביב טל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	07/12/2020	משה פלוס	13: 20 09/12/2020	מצב מאושר	לא
תוואי מסילה	מנחה	1: 2500	1	14/12/2020	רביב טל	10: 07 15/12/2020	תנוחה ע"ג ת.צ.א	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	14/12/2020	רביב טל	10: 04 15/12/2020	תנועה	לא
תנוחה	מנחה	1: 1000		14/12/2020	רביב טל	10: 06 15/12/2020	תנוחה ע"ר מדידה	לא
תנוחה	מנחה	1: 2500		09/12/2020	רביב טל	13: 30 09/12/2020	נספח עבודות עפר	לא
חתכים	מנחה	1: 1000		09/12/2020	רביב טל	13: 23 09/12/2020	חתך לאורך המסילה	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	1	14/12/2020	רביב טל	10: 03 15/12/2020	תשריט תמ"אות ותמ"מים	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	22	19/05/2020	רביב טל	10: 13 18/11/2020	דוח הידרולוגי	לא
ניקוז	מנחה	1: 1000	1	14/12/2020	רביב טל	10: 01 15/12/2020	נספח ניקוז	לא
מים	מנחה	1: 1000		14/12/2020	מיכאל מוסקוביץ'	10: 02 15/12/2020	מערכת מים וביוב	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	09/12/2020	בת שבע שרמן	13: 27 09/12/2020	נספח בינוי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000	1	14/12/2020	מרגלית סוכוי	10: 05 15/12/2020	תכנית פיתוח נופי	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 200	1	10/12/2020	מרגלית סוכוי	10: 14 10/12/2020	חתכי רוחב נופיים	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 1	301	07/12/2020	סיגלית שחר	13: 39 09/12/2020		לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 1	48	07/12/2020	סיגלית שחר	13: 40 09/12/2020	מסמך השלמה לתסקיר	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע	1: 1	82	07/12/2020	סיגלית שחר	13: 40 09/12/2020	נספחים של התסקיר 2018	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהלת יחידת סטטוטורי קה ורישוי רכבת ישראל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תמי גנון		רכבת ישראל בע"מ	לוד	דרכי משה	3	08-6533517		tammygn@rail.co.il
מנהלת אגף תכנון רכבת ישראל	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יגאל קליימן		רכבת ישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8564155	04-8564455	IGALK@rail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תחנת בת גלים ת.ד. 8208.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, תמי גנון		רכבת ישראל בע"מ	תל אביב-יפו	(1)		03-7186247	03-7186255	tammygn@rail.co.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, יגאל קליימן		רכבת ישראל בע"מ	חיפה	(2)		04-8564155	04-8564455	IGALK@rail.co.il

(1) כתובת: תחנת סבידור ת"א ת.ד. 18085.

(2) כתובת: תחנת בת גלים ת.ד. 8208.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	2	02-5456158		a-darom@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	רביב טל	076763	ד.א.ל הנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	55	03-6366444	03-6366440	raviv@del.co.il
מהנדס	מהנדס	מיכאל מוסקוביץ'	92977	מוסקוביץ' מיכאל מהנדסים יועצים	באר שבע	נויפלד הנרי	8	08-6498649	08-6498649	michcirm@bezeqint.net
אדריכלית נוף	יועץ נופי	מרגלית סוכוי	80929	מרגלית סוכוי-אדריכלות נוף	טירת כרמל	(1)	2	04-8580847	04-8580896	margalit@margalit-s.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטרי	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	ofer@hf-mapping.co.il
יועץ סביבתי	יועץ סביבתי	סיגלית שחר		הזמט בע"מ	ראש העין	המלאכה	23	03-9037141	03-9032717	sigalit_shahar@hazmat.co.il
אדריכל	אדריכל	בת שבע שרמן	22403	איזנברג שרמן אדריכלות בע"מ	תל אביב-יפו	אלון יגאל	159	03-6956831	03-6956859	ei_sh@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' היוזמה 2, פארק העסקים, טירת הכרמל.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מקומית	ועדה מקומית לתכנון ובניה אשר בתחום מרחב התכנון שלה חלה התכנית.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנה להעלאת מטענים והורדתם בסמוך לעיר נתיבות, הכוללת שטחים לפריקה וטעינה של מטענים, מתקנים ומבנים תומכים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד שטחים למסילת ברזל ולמגבלות בנייה ופיתוח.
2. קביעת זכויות בנייה ועקרונות בניה ופיתוח לצורך הקמת משרדים, מבני תמך, שטחים לטעינה ופריקה של מטענים, אחסון מטענים וכד'.
3. קביעת שלביות ביצוע.
4. קביעת הוראות בנייה ופיתוח.
5. קביעת הוראות סביבתיות למניעת מפגעים סביבתיים.
6. החלפה של תכנית מס' 101/02/22 א ותכנית מס' 328/02/7 בהתאם לסעיף 1.6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסילה מאושרת	501
מסילה מוצעת	502, 503
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	603
מגבלות בניה ופיתוח	1, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	603
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	2
גבול מרחב תכנון	מסילה מאושרת	501
גבול מרחב תכנון	מסילה מוצעת	502
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	501
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	502
הנחיות מיוחדות	מסילה מוצעת	502
מבנה להריסה	מסילה מאושרת	501
מבנה מוצע	מסילה מוצעת	502
ציר נחל	מגבלות בניה ופיתוח	2
ציר נחל	מסילה מוצעת	502
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	2
תחום השפעה	מסילה מאושרת	501
תחום השפעה	מסילה מוצעת	502

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,661	0.34
דרך מאושרת+מגבלות בניה	1,942	0.40
מסילת ברזל מאושרת	220,598	45.70
קרקע חקלאית	32,120	6.65
קרקע חקלאית+מגבלות בניה	224,133	46.43
תעשייה+מגבלות בניה	2,242	0.46
סה"כ	482,696	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	113,100.17	23.46
מגבלות בניה ופיתוח	42,840.5	8.89
מסילה מאושרת	218,019.51	45.22
מסילה מוצעת	108,147.63	22.43

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	482,107.81	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסילה מוצעת
4.1.1	שימושים
	מסילת ברזל כהגדרתה בחוק לרבות כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והמטענים והסביבה וכן מבני דרך ומתקני דרך וכן השימושים הבאים: (1.) מתקנים ומבנים לטעינה, פריקה ושינוע של מטענים, לאחסון מטענים, מגרשי עיתוקים לעיתוק ועריכה של רכבות, חניה של רכב פרטי, רכב ציבורי או רכב משא וכל שימוש אחר הנועד לשרת את צרכי הרכבת להפעלה שוטפת של השירות הרכבתי ולמתן שירות נלווה לציבור המשתמשים בה. מתקני תיעול וניקוז, מבנים תפעוליים, תדלוק קטרים, קווי ומתקני תשתית עבור מסילת ברזל הנדרשים לצורך הקמת והפעלת מסילה או בקשר אליה, עבודות חפירה וחציבה, מילוי, מחסנים, מבני משרדים וכל הנדרש לצורך תפעול תחנה להעלאת מטענים והורדתם, סוללות, קירות תומכים, דרכי שרות, מבני שרות ומחפורות וכל הדרוש לסילת מסילת ברזל ולהפעלתה. (2.) מפגשים עם דרכים חוצות ומעברים מעל ומתחת למסילה וכל הדרוש להסדרתם, לרבות גשרים ומנהרות, עבודות עפר, פיתוח נופי, קירות, מחסומי רכבת, מתקני איתות וכל הנחוץ להבטחת הבטיחות במפגש. (3.) קווי תשתית ומתקנים הנדסיים של הרכבת, לרבות מבני ומתקני שליטה ובקרה, קווים ומתקנים המשמשים למערכת הינע חשמלי, הסתעפויות למתקנים הנדסיים, תאורה, איתות, חשמל, תקשורת וחישמול. (4.) דרכים חקלאיות, קווי תשתית ומתקנים הנדסיים שאינם קשורים לתפקוד הרכבת אשר יועתקו ויוסדרו בתחום השטח המיועד למסילת ברזל באישור יזם התכנית. (5.) אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות שליליות העלולות לנבוע מתפעול המסילה ו/או מהקמתה, לרבות מיגונים אקוסטיים, אמצעי מיגון להפחתת השדה האלקטרו מגנטי, סוללות, גדרות למניעת סינוור, פיתוח שטח, גינון ונטיעות. (6.) שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, דרכים זמניות, מתקנים לייצור בטון ולגריסה ומתקנים לייצור מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע אשר לא יותרו בהם מגורים. לרבות לטובת ביצוע הסדרי התנועה, וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישרין לצרכי ביצוע התכנית. בשטח ההתארגנות לא תותר אחסנה של עודפי עפר.
4.1.2	הוראות
א	דרכים דרכי השרות לאורך המסילה, תהיינה נגישות למעבר רכב חקלאי, ככל הניתן. במסגרת הביצוע יובטח כי הרוחב הפנוי של דרכי השרות ו/או הדרכים החקלאיות במקומות הנדרשים יאפשר מעבר כלים חקלאיים במלוא רוחבם. דרך הגישה בשלבי הביצוע ובשלב הסופי תהיה דרך איזור התעשייה. דרכי הגישה לאתרי העבודות ישמשו גם לפינוי עודפי עפר ויהיו ככל הניתן בדרכים קיימות.
ב	סביבה ונוף בשטח זה יותרו שיקום ופיתוח נופי, הסדרת השיפועים, קירות תמך, מסלעות, גינון, נטיעות, ניקוז, חקלאות וכן כל הדרוש לטיפול בשולי המסילה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

מסילה מוצעת	4.1
תשתיות (1) הפעילות החקלאית הקיימת בשטח תתאפשר עד להתחלת ביצוע הקמת המסילה בפועל. התראה על תחילת עבודות תינתן חצי שנה מראש. (2) באחריות היזם לשקם תשתיות, שטחים חקלאיים ותשתיות חקלאיות שנפגעו במהלך העבודה ולהחזירם למצבם טרם הפגיעה. (3) תוסדר דרך הגישה החקלאית ממזרח למסילת הברזל, באופן שתתאפשר נגישות לגשר המתוכנן ולא יפגע הרצף התפקודי של המרחב החקלאי. (4) התקנת תשתיות או מתקני תשתית בשטח מסילת הברזל, לרבות קווי תשתית חוצים, יותנה באשור היזם. (5) הקמת מערכת החישמול במסילה תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006 ולתקנות.	ג
בינוי ו/או פיתוח א. בכל מקום בו מסילת הברזל עוברת בתחומי שטח פתוח, שטח בנוי ומאוכלס וכן בתחומי תחנות, ניתן יהיה להקים גדר משני צידי המסילה. ב. בתשריט התכנית סומן באופן עקרוני סימון מבני הדרך. המיקום המדויק יקבע בהרשאה למבני דרך.	ד
מסילה מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
כל השימושים החלים על ייעוד מסילה מוצעת לפי סעיף 4.1.1.	
הוראות	4.2.2
בינוי ו/או פיתוח א כל ההוראות החלות על ייעוד מסילה מוצעת על פי סעיף 4.1.2	
מגבלות בניה ופיתוח	4.3
שימושים	4.3.1
ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות ככל שהם מותרים על פי כל דין, ובכפוף לכך שלא ייפגע כל שימוש במסילה וצרכיה, לרבות בטחון הנוסעים והמטענים, הקמתה, תפעולה ואחזקתה, לא תותר בשטח זה כל בנייה, למעט שטחי חנייה, מבנים לגידול צמחי וסככות צל לשימושים חקלאיים, דרכי שרות, דרכים חקלאיות ומתקני תשתית וזאת לאחר תאום עם רכבת ישראל בע"מ.	
הוראות	4.3.2
הוראות בזמן בניה למרות האמור בסעיף 4.3.1 לעיל, יזם התכנית רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין או שנעשתה הפקעה זמנית: (1) עבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי הסוללות של מסילת הברזל, על מנת לאפשר שיקום, עיבוד חקלאי של השטח ומעברים. (2) הסדרת ניקוז ונחלים. (3) החדרת עוגנים לצורך ביסוס. (4) שימוש זמני לצורך דרכים לשלבי הביצוע, הקמת מחנה עבודה ושטחי התארגנות ככל שלא	א

4.3

מגבלות בניה ופיתוח

ימצא לכך מקום בשטח המיועד למסילה ועירום זמני של עפר ובלבד ששימושים אלו יהיו רק לצורך ובזמן סלילת המסילה.

(5) טיפול ושיקום נופי.

(6) התוויית דרכים חקלאיות קבועות וזמניות וקירות תמך ככל שיידרשו

(7) הקמת מיגונים אקוסטיים ומיגונים בפני קרינת אלמ"ג וכל הנדרש לשם כך

(8) תשתיות ומתקני תשתית, ככל שהדבר נובע מביצוע תכנית זו או שאושרו עפ"י כל דין ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.

ב

הליכים סטטוטוריים

תכנית לשינוי יעוד, שימוש או שינוי בהוראות התקפות לגבי שטחים אלה, לא תהווה שינוי לתכנית זו, כל עוד התקבל אישור רכבת ישראל והושלמו התנאים הבאים:

א. לא ייפגעו מטרות תכנית זו.

ב. נערכה בדיקה של השפעות סביבתיות מהמתחם על התכנית המוצעת ובחינה של השפעות התכנית על המתחם.

ג. נכללו בתכנית מיגונים מפני השפעות שטף אלמ"ג, רעש ורעידות.

4.4

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.4.1

שימושים

ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שהותרו או יותרו עפ"י כל דין.

4.4.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על השטח



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מזרח	צפון	מערב	דרום
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מסילה מאושרת	501	193628.73	500	500	0	0	3	9	2	0	0	0	0
מסילה מוצעת	502	160110.6	1000	500	0	0	3	9	2	0	0	0	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

הערה 1: ניתן יהיה לנייד זכויות בניה בין תאי השטח שבתכנית 501 ו 502 ובתאים עצמם (בין שטח עיקרי ושירות ובין שטחי מפלס הכניסה הקובעת ומתחת לה).

תותר במבנים חלוקה פנימית של מפלסים/ קומות ללא שינוי בהיקף זכויות הבניה והגובה המפורטים לעיל.

הערה 2: זכויות הבניה בשטח ההתארגנות הזמני בתא שטח 502 שגודלו 3,500 מ"ר, תהיינה לעת תקופת העבודות בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה****(1) עבודות עפר**

הנחיות והתניות לשלב עבודות ההקמה ולתפעול השוטף של המסוף :
 בשלב הביצוע, ינקטו אמצעים למניעת התרוממות אבק ופיזורו בסביבה, לרבות: הרטבה/כיסוי ערומים זמניים, וכד', בדרכי הגישה לאזורי העבודה, בשטחי ההתארגנות ובמשטחי העבודה, על גבי שטחים שאינם סלולים והכול בהתאם לצורך ולתנאי מזג האוויר. המשאיות שתובלנה עפר תהיינה מכוסות היטב, שינוע העפר ו/או ציוד אחר יעשה תוך שימוש בכבישים סלולים קיימים במידת האפשר.

הנחיות לביצוע עבודות העפר ומערכת הניקוז :
 עודפי עפר שייווצרו כתוצאה מביצוע מסילת ברזל יופנו ככל שניתן למחזור בפרויקט או בפרויקטים אחרים.

במידה ולא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר יופנו לאתרים מורשים.
 לפני תחילת העבודות יסומנו קווי הדיקור והשטחים המיועדים לחישוף עליון. במידה ויתאפשר, קרקע חקלאית שלא נתפסה ואין בה צורך לאחר הקמת המסוף, תוחזר לשימושה המקורי.

(2) היערכות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף

הנחיות לצמצום השפעה נופית שלילית :

- א. תכנית צמחייה עם רשימת המינים לשתילה וזריעה תוכן ע"י אדריכלי הנוף.
- ב. יבחרו ככל האפשר צמחים ממינים מקומיים אשר ישתלבו במראה הנוף באזור, למעט שימוש מוגבל באזורים מוגדרים בצמחייה גננית אשר תותאם לתנאי האקלים באזור.
- ג. שיקום נופי יתבצע בשטחים כלואים ובשטחים מופרים.
- ד. בקצה הצפון מזרחי של המסוף יועדף עירום עד לגובה של 3 מכולות במידת האפשר.

(3) הנחיות למניעת פגיעה במערכות אקולוגיות :

- א. מערכת הניקוז משטח התכנית תאפשר טיפול באירועים חריגים של דליפת חומרים מסוכנים כדלקים ושמינים, ע"י הסדרת מאצרות באתרי תדלוק.
- ב. לא ישתלו צמחים הידועים כמינים פולשים או מתפרצים.
- ג. גופי התאורה במרחב המסוף יכוונו כלפי פנים שטח המסוף, תכנון עמודי התאורה יעשה בשלב התכנון המפורט באופן שיצמצם ככל הניתן זליגת אור לשטחים הפתוחים ולישובים הסמוכים.

(4) עמדת תדלוק :

- א. עמדת התדלוק תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - ב. לשם מניעת זיהום קרקע, משימוש במכלי הדלק בשטחי התארגנות ובמחנות קבלן תותר הצבת מיכל דלק בלבד ובתנאי שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה, כנדרש בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק) התשנ"ז-1997, תקנות למניעת מפגעים (שמן משומש) התשנ"ג-1993 ותקנות רישוי עסקים (אחסנת נפט) התשל"ז-1976.
 - ג. תותר הצבת גנראטורים בשטחי התארגנות ובמחנות קבלן בלבד ובתנאי שיובטח כי הגנראטור יוצב רק במאצרה או על גבי משטח אטום בפני פחמני דלק ושמינים.
- באתרי ההתארגנות ומחנות הקבלן יוצבו מכלי אצירה לפסולת. הפסולת לסוגיה תפונה לאתרים

איכות הסביבה מוסדרים כדין.	6.1
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה א. רעש ורעידות 1. בשלב התכנון ההנדסי המפורט למסוף יוכן נספח ביצוע וניטור אקוסטי לשלב ההקמה אשר יוגש לקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה.. 2. נספח הביצוע והניטור האקוסטי יתייחס לרעש בשלב ההקמה ובשלב הקבע ברמה של תכנון אקוסטי מפורט. 3. הנספח יוכן בהתבסס על קריטריונים בתוקף, המתייחסים לכל מקורות הרעש הסביבתי ויבוסס על מאפיינים אקוסטיים של מכלונופים, בהם יעשה שימוש בפועל. 4. בשלב ההפעלה הרעשים הנגרמים מפעולת המסוף יעמדו בכל דרישות החוק, התקנות, והקריטריונים שלהן : החוק למניעת מפגעים, התשכ"א - 1961. התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990 מסמך טיוטת "תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורם במעבר רכבת) התש"ס-2000) גרסה 22a מיום 15/07/01. שנה לאחר פתיחת המסוף יבוצעו מדידות רעש. מדידות הרעש תערכנה כך שניתן יהיה לזהות את מפלסי רעש של המתחם וכן של תנועת הרכבות למתחם. יוכן דו"ח מפורט שיועבר לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. הדו"ח יכלול המלצות לאמצעים האקוסטיים הנדרשים. ב. חומרים מסוכנים : 1. לא תתאפשר אחסנה של חומרים מסוכנים בשטח התכנית. שינוע, הובלה, פריקה ו/או טעינה של חומרים מסוכנים תעשה בהתאם להיתר רעלים מטעם המשרד להגנת הסביבה, בהתאם לחוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993. הסיכונים מפעילות תפעולית של פריקה וטעינה ייבחנו בהתאם לדרישות המשרד בהיתר הרעלים. האמצעים הנדרשים לנקיטה ע"י הרכבת יוצגו לרשות המקומית. 2. שינוע חומ"ס יבוצע בהתאם לתקנות מסילת ברזל (שינוע חומרים מסוכנים), התשנ"ט 1999 ג. חשמול המסילה בעת חשמול המסילה הפעלת הרכבות בקו תבוצע בכפוף לחוק הקרינה הבלתי מייננת 2006. בהתאם להנחיית הממונה על הקרינה, במשרד להגנ"ס, במידת הצורך יוקמו אמצעי מיגון מפני קרינה לצורך הקטנת השטף המגנטי. -יוקמו אמצעים במערכת החשמול להגנה על בעלי כנף מפני התחשמלות. -יערך תיאום לתשתיות הסמוכות למסילה לרבות בחינת ההשפעות הצפויות של מערכת החשמול על קווי התשתית.	6.2
תוכנית שיקום מיקומם המדויק של מחנה התארגנות, אזורי עירום ע"ע, דרכי גישה זמניות, גידור ושילוט ייקבעו בשלב התכנון המפורט לבצוע. עם תום השימוש בשטחים אלו יבוצעו העבודות הבאות : א. השטח וסביבתו ינוקו מכל פסולת ושאריות חומרי בניה וסלילה.	6.3



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84



תכנון זמין
מונה הדפסה 84

תוכנית שיקום	6.3
ב. יסולקו כל המבנים, הכלים והציוד שהיו מוצבים בו. ג. השטח ישוקם בהתאם לתכנון אדריכל הנוף. הוראות לביצוע עבודות השיקום הנופיים: (1) אין להפר שטח נוסף מלבד השטח הקבוע בתכנית לצורכי התארגנות ו/או מחנה קבלן או שיקום נופי, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים. (2) טרם הכנסת הכלים לשטח, הקרקע הראויה לשימוש כאדמת חיפוי, תיחשף ותיערם בגבולות העבודה לפי המוגדר בתכניות. לצורך שימוש חוזר בשיקום הנופיים: אדמת החישוף תישמר במערומים נפרדים אשר יגודרו וישולטו בהבלטה. (3) עודפי העפר יפוננו ככל הניתן באופן מידי לאתרים מאושרים כדין. (4) המבנים במחנה הקבלן, כגון: משרדים, מחסנים, מצבריה, מצבורי חומרים וכדומה, יהיו מבנים ארעיים. עם גמר העבודה, יפורקו כל המבנים ויסולקו. (5) תנאי לפירוק הגשר הקיים יהיה הקמה בפועל של גשר חליפי. (6) בגמר העבודה יפוננו שאריות הפסולת, הגידור, המצעים וחומרי המילוי. יבוצע שיקום בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י אדריכל נוף ותוגש לעיון מהנדס הרשות המקומית הרלוונטית.. (7) היה ויסללו דרכי עפר זמניות בשטח התכנית (כאשר יעשה שימוש ככל הניתן בדרכים קיימות) הן יפורקו בגמר הביצוע. המצעים ו/או חומרי הסלילה יפוננו לאתר מאושר כחוק והשטח ישוקם בהתאם לתכנית אדריכל הנוף. דרכים אלו ישמשו גם לפינוי עודפי העפר. (8) עבודות החפירה יבוצעו בשיפוע המאפשר שתילה של צומח ושמירה על יציבות המדרון. (9) המדרונות יחופו באדמת חישוף ובשברי אבן לבלימת נגר, בהתאם לתכניות אדריכל הנוף. (10) עבודות הגיבון והשיקום הנופיים יתבצעו על ידי שתילה של פלאגים שיחים ועצים. זריעה ותוספת גיאופיטים יהיו השלמה להעשרת מגוון המינים ועידוד צימוח רצוי. (עבודות השיקום הנופיים יחלו לא יאוחר משנה מפתיחת המסוף) (11) יש להימנע משימוש במיני צמחים פולשים, ולהדביר צמחים פולשים הקיימים לעת הביצוע בתחום העבודות.	
ביוב וניקוז	6.4
(1) תכנית הניקוז בשלב התכנון המפורטת תתואם עם היחידה הסביבתית ותאושר על ידי רשות הניקוז. (2) תחנת שאיבה לשפכים - התחנה תוקם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.	
ניהול מי נגר	6.5
מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי התכנית, בהתאם למהדורה העדכנית של "הנחיות לבנייה משמרת נגר בתחנות רכבת ומתחמי מסילה - מדריך תכנון"	
פסולת בניין	6.6
פסולת בניין תפונה לאתר מאושר בהתאם לתקנות הרלוונטיות.	
פיתוח תשתית	6.7
קווי התשתיות שבתחום התכנית יהיו ככל הניתן תת-קרקעיים, למעט תשתית החישמול של הרכבת אשר תהיה עילית.	

6.8

עתיקות

ביצוע התכנית יהיה כפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

6.9

הפקעות ו/או רישום

השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל ולדרכים יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או מי מטעמה.

6.10

הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית הינו אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המוסמכת ותנאי להפעלת המסוף הינו ביצוע תכנית הסדרי התנועה המאושרת.
2. תנאי להוצאת היתר/הרשאה למבנה דרך למסוף הינו תאום עם מהנדס הועדה המקומית הרלוונטית לעניין שימוש בדרכי גישה בשלב ההקמה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן יהיה להקים את המסוף בהינף אחד או בשלבים בהתאם לשיקול דעתו של יזם התוכנית.	
2	ביצוע והפעלת המסוף	ביצוע האמצעים האקוסטיים ע"י רכבת ישראל

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.