

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

29/07/2019

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/09/2021

תכנית מס' 304-0550293

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מסילה לנמל כרמל א'

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חיפה

תכנית דרך

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

חברת רכבת ישראל מקדמת תכנית לשלוחה מסילתית לחיבור מסוף מכולות "כרמל א'" שבנמל חיפה, אל רשת המסילות הארצית. התכנית מסדירה המשך לשלוחת מסילה קיימת לאורך רח' סלמן ועד לכניסה לשטח נמלי- "כרמל א".



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מסילה לנמל כרמל אי

מספר התכנית

304-0550293

1.2 שטח התכנית

61.958 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית דרך

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חיפה
קואורדינאטה X	202170
קואורדינאטה Y	745904

### 1.5.2 תיאור מקום

לאורך רח' סלמן ועד לכניסה לשטח נמלי- "כרמל א".

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10871	מוסדר	חלק		16, 30
10876	מוסדר	חלק	13-14, 72-74	7-8, 12, 68, 75, 90
10897	מוסדר	חלק	11, 25-26	6, 8, 12, 27-29, 31,
10898	מוסדר	חלק	11-13	34, 45-46, 48, 52
10899	מוסדר	חלק	13, 18	9-10, 17, 19, 21, 24-25
				10-12, 17, 20

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

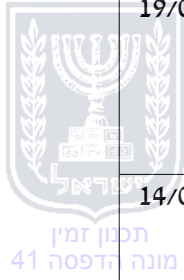
## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
12/10/2008	58	5857	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 4. הוראות תכנית תמא/ 10/ א/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10/ א/ 4
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ 1. הוראות תכנית תמא/ 35/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35/ 1
21/07/2008	3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 4. הוראות תכנית תמא/ 37/ א/ 2/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ א/ 2/ 4
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ ב
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
05/03/2019	8404	8137	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 2000 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 2000
09/04/1964	1087	1082	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1036 ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1036
09/09/1965	2644	1211	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 1040/ א ממשיכות לחול.	שינוי	חפ/ 1040/ א

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1226 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 1226 ממשיכות לחול.	1205	2496	19/08/1965
1261 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 1261 ממשיכות לחול.	1392	2208	14/09/1967
1513 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 1513 ממשיכות לחול.	1915	1607	03/05/1973
1662 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 1662 ממשיכות לחול.	2459	2364	03/08/1978
433 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 433 ממשיכות לחול.	0		03/10/1939
434 / חפ'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 434 ממשיכות לחול.	0		

**הערה לטבלה:**

304-0318162 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ' / 304-0318162 ממשיכות לחול. תאריך 01/06/2016



## 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				גל גרונר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		גל גרונר		תשריט מצב מוצע	לא
תנוחה	מנחה	1: 1000		25/07/2021	גל גרונר	12: 50 28/07/2021	נספח א'- תוכנית תנוחה, תנועה וניקוז	לא
חתכים	מנחה	1: 100		24/02/2021	גל גרונר	12: 30 01/03/2021	נספח ב- חתך לאורך	לא
חתכים	מנחה	1: 200		24/02/2021	גל גרונר	12: 31 01/03/2021	נספח ג- חתכים טיפוסיים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000		24/02/2021	גל גרונר	12: 41 01/03/2021	נספח ד'- תוכנית תשתיות	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1000		25/07/2021	גיל הר - גיל	17: 48 25/07/2021	נספח ה' - תכנית נופית	לא
סביבה ונוף	מנחה		4	28/12/2020	גיל הר - גיל	16: 26 03/02/2021	פרוגרמה נופית-אדריכלית	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	24/02/2021	איתן רוזנברג	11: 55 25/02/2021	סקר עצים - תשריט	לא
שמירה על עצים בוגרים	מנחה		16	24/02/2021	איתן רוזנברג	12: 43 01/03/2021	סקר עצים בוגרים - חוברת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250		24/02/2021	גל גרונר	12: 24 23/08/2021	מצב מאושר	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 25000		24/02/2021	גל גרונר	12: 46 01/03/2021	תשריט התכנית על רקע תמ"אות ותמ"מים	לא
תיעוד ושימור	רקע		125	02/05/2021	אנה שיפמן	09: 27 26/07/2021	תיק תיעוד מקדים	לא
תיעוד ושימור	רקע		167	01/12/2010	אנה שיפמן	08: 42 04/02/2021	תיק שימור ותיעוד מתחם תחנת הכוח חיפה	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

**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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תמי גנון		רכבת ישראל	לוד	דרכי משה	3	08-6533517		tammyg@rail.co.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יגאל קלימן		רכבת ישראל	חיפה	(1)				igalk@rail.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תחנת רכבת בת גלים ת.ד. 8208 חיפה 31080.

**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	לוד	דרכי משה	3	08-6533517		igalk@rail.co.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, יגאל קלימן		רכבת ישראל	חיפה	(1)				natalykt@rail.co.il

(1) כתובת: תחנת רכבת בת גלים ת.ד. 8208 חיפה 31080.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	גל גרונר	78717	גרונר ד.א.ל מהנדסים בע"מ	טירת כרמל	יזמה (1)	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il



תכנון זמין  
הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר - גיל	35779	גרינשטיין הר - גיל	חיפה	(2)	7	04-8380407	04-8382536	office@landscape.org.il
אגרונום	סוקר עצים	איתן רוזנברג		ירוק 2000	מעלה צביה	(3)		04-6619045		yarok2000@gmail.com
אדריכלית	יועץ	אנה שיפמן	00122422	אנה שיפמן	חיפה	פבזנר	19			reks@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה	טירת כרמל	הסדנא (4)	3	04-8580355	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

(1) כתובת: יוזמה 2 טירת כרמל.

(2) כתובת: כלניות 7 חיפה.

(3) כתובת: מעלה צביה ד.נ. משגב 2012900.

(4) כתובת: הסדנא 3 טירת כרמל.



משרד הסביבה והתכנון  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת חיבור מסילתי ישיר בין מסוף מכולות "כרמל א'" שבנמל חיפה אל רשת המסילות הארצית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד שטחים למסילת ברזל, דרכים, מפגש דרך מסילה ושטחים ציבוריים פתוחים.

2. קביעת מגבלות בניה בתחום מגבלות בניה ופיתוח.

3. קביעת מבנים להריסה ואופן הטיפול בהם.

4. קביעת הוראות בנושא ניקוז.

5. קביעת אמצעים והוראות למזעור הפגיעה בסביבה ולצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית בשלב ההקמה וההפעלה.

6. מתן הנחיות להעתקת או מיגון תשתיות וביצוע תיאומים מול גורמי תשתית.

7. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	21, 13
דרך מאושרת	24, 20, 9, 8, 6
דרך מוצעת	22, 16
מסילה מאושרת	17, 3
מסילה מוצעת	18, 2, 1
מפגש דרך-מסילה	5
רצועת תשתיות	14, 12 - 10, 7
מגבלות בניה ופיתוח	28 - 25, 15

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מאושרת	24
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	22
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסילה מוצעת	2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	14, 11
גשר/מעבר עילי	מפגש דרך-מסילה	5
הנחיות מיוחדות	מפגש דרך-מסילה	5
הנחיות מיוחדות ב	מגבלות בניה ופיתוח	28 - 25
הנחיות מיוחדות ב	מסילה מוצעת	2, 1
להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	27 - 25
להריסה	מסילה מוצעת	2, 1
מבנה להריסה	מגבלות בניה ופיתוח	28 - 25
מבנה להריסה	מסילה מוצעת	2, 1
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	24, 9
קו חשמל מתח עליון	דרך מוצעת	22
קו חשמל מתח עליון	מגבלות בניה ופיתוח	28, 15
קו חשמל מתח עליון	מסילה מוצעת	2
קו חשמל מתח עליון	רצועת תשתיות	14, 11
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	25,086	40.49
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	3,623	5.85
מסילת ברזל	3,568	5.76
רצועת תשתיות	1,871	3.02
שטח ציבורי פתוח	11,252	18.16
שטחים פתוחים	3,033	4.90

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
21.83	13,528	תעשייה
<b>100</b>	<b>61,961</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
26.11	16,177.59	דרך מאושרת
1.93	1,196.78	דרך מוצעת
15.52	9,617.59	מגבלות בניה ופיתוח
5.03	3,116.96	מסילה מאושרת
29.03	17,988.24	מסילה מוצעת
2.39	1,478.62	מפגש דרך-מסילה
12.96	8,030.93	רצועת תשתיות
7.02	4,352.07	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>61,958.77</b>	<b>סה"כ</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסילה מוצעת
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מסילת ברזל, לרבות מבני ומתקני הדרך וכן כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות, וכן השימושים הבאים: קווי ומתקני תשתית הנדרשים לשם הקמת ותפעול המסילה או בקשר אליה, דרך שירות, מתקני תיעול וניקוז, סוללות, קירות תומכים, גדרות, חניונים, מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה, קווי ומתקני שליטה ובקרה, מבנים ומתקנים המשמשים תשתית למערכת הינע חשמלי, איתות, תאורה, תקשורת וחשמול.</p> <p>ב. אמצעים להגנה על הציבור והסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, מיגון אקוסטי, אמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>ג. מעברים תת קרקעיים ועיליים.</p> <p>ד. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה ומתקנים לייצור מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע, וכיוצ"ב.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט: <b>קו חשמל מתח עליון</b> בתחום זה תותר העברת תשתיות שאושרו על פי כל דין באישור יזם התכנית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו, או להטיל מגבלות על מסילת הברזל.
ב	<b>תשתיות</b> סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום זה תותר העברת תשתיות שאושרו על פי כל דין באישור יזם התכנית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו, או להטיל מגבלות על מסילת הברזל.
ג	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> אמצעים להפחתת הקרינה, ככל שידרשו, יהיו בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה ולפי כל דין.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b> מבנים להריסה המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' בתאי שטח 1,2 יהרסו לאחר השלמת תיק תיעוד מפורט בהתאם לסעיף 6.8.5 לעיל.
4.2	<b>מסילה מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b> כמפורט בסעיף 4.1 לעיל.

<b>4.3 מפגש דרך-מסילה</b>	
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>יותרו כל השימושים המותרים ביעוד מסילת ברזל מוצעת, מסילת ברזל מאושרת, דרך מוצעת, דרך מאושרת, כמפורט בתוכנית זו.. תותר סלילת דרך, מפגש דרך-מסילה חד מפלסי, הקמת הפרדה מפלסית בין מסילת ברזל לבין דרך באמצעות גשר, בניית מבני דרך, הכוללת בין השאר, קירות תומכים, סוללות ועמודים. יותרו כל המתקנים הנלווים לצורך תפעול מפגש דרך-מסילה בהתאם לתקנות התעבורה להסדרת מפגשי מסילה-דרך.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>  <b>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</b>            1. בתא שטח 5 תתאפשר הקמת הפרדה מפלסית / מפגש דרך מסילה באישור משרד התחבורה ו/או ועדת היגוי עליונה להפרדות מפלסיות ומפגשים.</p>
<b>ב</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט : גשר/מעבר עילי</b>            בכל מקום בו מסומן גשר/מעבר עילי ניתן יהיה לבצע מעבר תת קרקעי.</p>
<b>ג</b>	<p><b>תשתיות</b>            בתא שטח 5 יחולו הוראות סעיף 4.6, רצועת תשתיות. תנאי להתוויית קווי תשתיות עליים ותת קרקעיים יהיה אישור יזם התוכנית ובלבד שלא יפגעו מטרות תוכנית זו.</p>
<b>ד</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b>            יותרו עבודות לצורך הקמת מפגשים ומעברים והשימושים שפורטו בסעיף 4.3.1 לעיל, לרבות מתקנים הנדסיים הדרושים להקמה, אחזקתם לרבות טיפול נופי, שיקום נופי והסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.</p>
<b>4.4 דרך מוצעת</b>	
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך כהגדרתם בחוק, כולל מבני דרך ומתקני דרך הדרושים לדרך לרבות השימושים הבאים:</p> <p>א. כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה. כולל סלילה של כבישים, עבודות חפירה, חציבה ומילוי של הדרוש לסלילת דרך, אחזקתה ותפעולה.</p> <p>ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, וכל מתקן הנדרש לצורך תיעול וניקוז.</p> <p>ד. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע הדרך וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות פיתוח</b>            יותרו עבודות לצורך הקמת הדרך והשימושים שפורטו בסעיף 4.4.1 לעיל, לרבות מתקנים הנדסיים הדרושים לסלילת הדרך, אחזקתה לרבות טיפול נופי, שיקום נופי והסדרת אמצעים</p>

<p><b>4.4 דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p>למניעת מפגעים סביבתיים.</p>	
<p><b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>קו חשמל מתח עליון</b> בתחום זה תותר העברת תשתיות לאחר תיאום בין יזם התכנית לבין בעל התשתית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו.</p>	<p><b>ב</b></p>
<p><b>תשתיות</b> סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b> בתחום זה תותר העברת תשתיות לאחר תיאום בין יזם התכנית לבין בעל התשתית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו.</p>	<p><b>ג</b></p>
<p><b>4.5 דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.5</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.5.1</b></p>
<p>כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.5.2</b></p>
<p><b>הוראות פיתוח</b> כמפורט בסעיף 4.4 לעיל.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.6 רצועת תשתיות</b></p>	<p><b>4.6</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.6.1</b></p>
<p>יותר קווי תשתית בתת הקרקע לרבות מתקנים נלווים הנדרשים לצורך הפעלה ואחזקה, בקרה ניטור ומדידה בתיאום עם רכבת ישראל. יותר שימושים זמניים לצורך הנחת הקווים, לרבות חפירה, אתר התארגנות, שטחי עירום וכדומה.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.6.2</b></p>
<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. בתחום הרצועה לא תותר כל בניה (קבועה או ארעית) למעט מתקני תשתית. 2. בתחום הרצועה לא תותר שתילת עצים וצמחים מעמיקי שורש. 3. בין קווי תשתית מסוגים שונים ישמר מרחק מינימלי שנקבע על פי כל דין.</p>	<p><b>א</b></p>
<p><b>4.7 מגבלות בניה ופיתוח</b></p>	<p><b>4.7</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.7.1</b></p>
<p>ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, לרבות רצועה למעבר תשתיות, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה על פי כל דין ובכפוף להיוועצות עם יזם התכנית. לא תותר בשטח זה כל בניה למעט שטחי חנייה, אחסנה ואמצעי מיגון להפחתת קרינה תכנית זו. יותר שטחי התארגנות ומחנות קבלן זמניים לצורך מימוש מטרות תכנית זו.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.7.2</b></p>
<p><b>הוראות בינוי</b> א. יזם התכנית רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין: 1. טיפול ושיקום נופי ועבודות העפר הנחוצות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי של השטח</p>	<p><b>א</b></p>



4.7	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>או לצורך מעברים עיליים ותת-קרקעיים.                      2. הסדרת ניקוז.                      3. החדרת עוגנים בתת-הקרקע לצורך ביסוס.                      4. דרכים זמניות (לרבות לטובת ביצוע הסדרי התנועה), וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישורין לצרכי ביצוע הדרך/המסילה, ובלבד שאינם בשטחים רגישים סביבתית.                      5. הקמת מיגונים אקוסטיים ומיגונים מפני שטף שדה אלקטרו מגנטי, וכל הנדרש לשם כך.                      6. 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. לא תותר כל תוספת בנייה במבנים שהוקמו כדין טרם אישור תכנית זו, אלא תתאפשר תחזוקתם ושימורם במצבם ערב אישור התכנית.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      תכנית לשינוי יעוד, שימוש או שינוי בהוראות התקפות לגבי שטחים אלה, לא תהווה שינוי לתכנית זו, כל עוד:                      א. לא ייפגעו מטרות תכנית זו.                      ב. נכללו בתכנית מיגונים מפני השפעות שטף אלמ"ג, רעש ורעידות. התקנת אמצעי מיגון להפחתת הקרינה כאמור בס' 4.1 לעיל, תיעשה בהסכמת בעלים.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט: <b>קו חשמל מתח עליון</b>                      בתחום זה תותר העברת תשתיות לאחר תיאום בין יזם התכנית לבין בעל התשתית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b>                      סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות ב</b>                      מבנים להריסה המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' בתאי שטח 25,26,27,28 יהרסו לאחר השלמת תיק תיעוד מפורט בהתאם לסעיף 6.8.5 לעיל.</p>
4.8	שטח ציבורי פתוח
4.8.1	<p><b>שימושים</b>                      1. ישמש לנטיעות, מעברים להולכי-רגל ורוכבי אופניים, פיתוח סביבתי, ריהוט רחוב, שיקום צמחיה טבעית, תאורה וכדומה.                      2. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
4.8.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      כמפורט בסעיף 4.8 לעיל.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>                      תא שטח 21 בייעודו החדש מבטל דרך ציבורית, הסדרי התנועה המעודכנים כמפורט בנספח התנועה הנלווה לתוכנית זו.</p>



שטח ציבורי פתוח	4.8
<p><b>תשתיות</b>                      סימון מהתשריט: קו חשמל מתח עליון                      בתחום זה תותר העברת תשתיות לאחר תיאום בין יזם התכנית לבין בעל התשתית, כל עוד אין בהן לפגוע ביישומה או הקמתה של תכנית זו.</p>	ג



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41



תכנון זמין  
מונה הדפסה 41

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בדבר קיום היועצות**

- 6.1.1. ביצוע מפגש דרך-מסילה חד מפלסי מותנה באישור משרד התחבורה ו/או ועדת היגוי עליונה להפרדות מפלסיות ומפגשים.
- 6.1.2. בשלב התכנון המפורט יבוצעו התיאומים הבאים, לפי העניין:
- א. תיאום תשתיות עם חברות התשתיות הרלבנטיות
- ב. חברת חשמל
- ג. רשות העתיקות
- ד. רש"ת ורת"א
- ה. רשויות הניקוז הרלוונטיות
- ו. רשות המים
- בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.

**6.2****ניקוז**

- 6.2.1. בזמן עבודות ההקמה ולאחר מכן ישמרו קווי הביוב וקווי הניקוז ותוסדר הנגישות אליהם.
- 6.2.2. קווי הניקוז והביוב בתחום התכנית, במידה ויותקנו, יהיו קוים אטומים.
- 6.2.3. במידה ותידרש השפלת מי תהום לצורך עבודות הבנייה, יש לקבל את אישור רשות המים ע"פ דין.
- 6.2.4. לא תותר הזרמה או ניקוז לנחלים ולים של חומרים מזוהמים מכל סוג ובכלל זה דלקים, שמנים, נוזלי קידוח וסחף קרקע מזוהמת אלא לאחר טיפול ועמידה באיכויות המתאימות להזרמה.
- 6.2.5. בכל שלב בביצוע יינקטו הפעולות הנחוצות למניעת הצפות והיקוות מים העלולים להיגרם כתוצאה מביצוע העבודות בתכנית זו. יובטח ניקוז שטחים גובלים ושימושים קיימים בתקופת העבודות.
- 6.2.6. בשלבי התכנון המתקדמים יוכן נספח לניהול מי נגר, במידה ותידרש החדרת מי נגר עילי למי התהום, הנספח יועבר לחוות דעת רשות המים לעניין זה.

**6.3****תשתיות**

- 6.3.1. ביצוע כל עבודה או בניה, בתת הקרקע או מעליה, בתחום רצועות קווי תשתית, לרבות חצייה ושיקום נופי, יעשה בתיאום עם בעל התשתית הרלוונטית.
- 6.3.2. יזם התכנית או מי מטעמו אחראי לשקם תשתיות שנפגעו במהלך העבודה, לרבות ע"י העתקתן או הסטתן, והאמור יעשה על חשבון היזם.
- 6.3.3. הקמה ו/או העתקה של קווי תשתית ושינויים בקווי תשתית קיימים, לרבות מיגון מפני השפעת החשמול על התשתיות, יבוצעו בתיאום עם בעלי התשתיות ועם מגיש תכנית זו. העמקה, מיגון או הסטת תשתית לצורך ביצוע תוכנית זו תיעשה על חשבון היזם.
- 6.3.4. העבודות בתחום התכנית הסמוכות לקווי הדלק או גז ו/או חוצות אותם יעשו בתאום מראש עם בעלי התשתית ויבוצעו בליווי יועץ סיכונים בהתאם להנחיותיו.
- 6.3.5. חציית קו מים ראשי בקוטר "24- במידה ולא ניתן יהיה להעמיקו, יבוצע מיגון לקו הקיים

<p style="text-align: right;"><b>תשתיות</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.3</b></p>
<p>בתיאום עם בעלי התשתית.</p> <p>6.3.6. באחריות היזם לנקוט באמצעים להפחתה או מניעה של השפעות החדירות על תשתיות חברת חשמל הקיימות ככל שיידרש על ידי חברת חשמל.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>הוראות בזמן בניה</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.4</b></p>
<p>6.4.1. טרם ביצוע החפירה, על היזם להגיש לאישור רכז קרקעות מזוהמות במשרד להגנת הסביבה תכנית לחפירה, הערמה ודיגום הקרקע הנערמת ולפעול בהתאם לנוהל דיגום ערימות של המשרד להגנת הסביבה עד קבלת אישור כי פעולות ניקוי הקרקע הסתיימו.</p> <p>6.4.2. טרם תחילת ביצוע העבודות יתואמו מסמכי התכנית מול חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ומול בעל הרישיון לחלוקה.</p> <p>6.4.3. טרם כניסה לעבודות בפועל יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכות ההולכה והחלוקה, לכל פעולה הכרוכה בבניה/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע, בתחום קו הגז.</p> <p>6.4.4. קווי הדיקור של הדרכים ומסילת הברזל יהיו בתחום הקו הכחול.</p> <p>6.4.5. עם השלמת סיום ביצוע יבוטל שטח ההתארגנות ויוחזר למצבו הקודם.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.5</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>סימון בתשריט : קו חשמל מתח עליון</b></p>	
<p>6.5.1. ככלל עבודות בתחום התכנית שבתחום מסדרון קווי תשתית של חברת חשמל יתואמו עם חברת חשמל.</p> <p>6.5.2. תנאי להגשת היתר בניה/הרשאות/תחילת עבודות עבור הקמת המסילה יהיה תאום ובדיקה מול חברת החשמל לעניין הממשק עם קווי 161 ק"ו, וההגנות הנדרשות.</p> <p>6.5.3. לא תחל העבודה בפועל להקמת המסילה, טרם סיום ההגנות הנדרשות ויתר העבודות הנדרשות לצורך הסדרת הממשק עם קווי החשמל.</p> <p>6.5.4. לא יינתן היתר בניה/הרשאה/תחילת עבודות למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>6.5.5. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה/ הרשאות/תחילת עבודות בהתאם לשמירת המרחקים המקובלים במפרט הטכני להצטלבויות והתקרבויות בין קווי חשמל לבין תשתיות של רכבת ישראל או לחילופין יינתן בשלב התכנון המפורט פתרון הנדסי על חשבון היזם.</p> <p>6.5.6. במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6.5.7. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. חפירה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל מותנת באישור מחברת החשמל.</p> <p>6.5.8. חפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך תבוצע לאחר שניתנה לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>סביבה ונוף</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>6.6</b></p>
<p>6.6.1. השיקום והטיפול הנופי יתבסס על תכנית מפורטת שתוכן על ידי אדריכל נוף ויחל עם סיום העבודות ההנדסיות בפרויקט, ולא יאוחר מתקופה של 12 חודשים לאחר הפעלת המסילה.</p> <p>6.6.2. לפני תחילת העבודות יוכן נספח ביצוע נופי אשר יכלול תשריט בקנ"מ 1:500, חתכי רוחב נופיים קנ"מ 1:250 משולבים בתכנון ההנדסי.</p>	



סביבה ונוף	6.6
	<p>6.6.3. לפני תחילת עבודות העפר יסומנו ויגודרו באופן זמני מבנים שיגודרו לשימור ועצים לשימור בהתאם לסקר העצים ולתכנית "עבודות עפר נופיות", אשר תוכן ע"י אדריכל נוף.</p> <p>6.6.4. שטחים כלואים, דרכי גישה זמניות, אתרי העבודה ואתרי ההתארגנות ישוקמו עפ"י תכנית נוף מפורטת, עבודות השיקום הנופי גם של שטחים אלו, תסתיימנה עד שנה מהפעלת המסילה.</p> <p>6.6.5. שטחים שיופרו במהלך העבודות ונמצאים מחוץ לקווי הדיקור וכן דרכי גישה שהוכשרו או הורחבו לצורך העבודה ישוקמו עם סיום השימוש בהם.</p> <p>6.6.6. התכנון המפורט ילווה על ידי אדריכל שימור של היזם.</p>
שמירה על עצים בוגרים	6.7
	<p>1. עצים המסומנים לשימור:</p> <p>א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים.</p> <p>ד. עצים שזוהו כייחודיים ובעלי חשיבות היסטורית או תרבותית יוצאת דופן יפורטו להלן: עץ מספר XX ויכללו לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או שימוש בשטח הוראות שימור ופרטים הכוללים בין השאר מרחקי עבודה, שילוט וגישה לעץ.</p> <p>2. עצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>3. עצים המסומנים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני.</p> <p>ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.</p> <p>4. נטיעת עצים חדשים ושינוי סטטוס העצים יהיה בתאום עם פקיד היערות.</p>
מבנים קיימים	6.8
סימון בתשריט: מבנה להריסה	<p>6.8.1. המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם המסומנים להריסה ייהרסו לפי הצורך ובהתאם לצרכי המסילה.</p> <p>6.8.2. מקום בו רק חלק מהמבנה/הגדר מיועד להריסה, ההחלטה אם להרוס אותו אם לאו תתקבל בשים לב למכלול הנסיבות הרלוונטיות. בכל מקרה, יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום הריסה ביתרת הגדר או המבנה שאינם מיועדים להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע השפעה ו/או הריסה שלהם, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה ו/או כל סיבה רלוונטית אחרת.</p> <p>6.8.3. בתשריט סומנו להריסה גם מבנים וחלקי מבנים הקיימים ללא היתר בניה. אין בסימון המבנה להריסה משום מתן היתר להקמת הבניין מלכתחילה או לשימוש בו, עד להריסתו.</p> <p>6.8.4. ניתן יהיה להרוס גם מבנים בתחום רצועת מסילה קיימת או מוצעת ובתחום רצועת דרך קיימת או מוצעת, גם אם לא סומנו להריסה בתכנית זו.</p> <p>6.8.5. תנאי להריסת המבנים המסומנים בהנחיות מיוחדות ב' כמפורט בסעיפים 1.2.4.1 ו 1.2.4.1.</p>

<b>מבנים קיימים</b> <b>סימון בתשריט : מבנה להריסה</b>	<b>6.8</b>
ד.4.7.2 לעיל הינו השלמת תיק תיעוד פרטני.	

<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<b>6.9</b>
השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל, לדרך מאושרת ו/או מוצעת ורצועת תשתיות יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית לפי העניין.	

<b>הליכים סטטוטוריים</b>	<b>6.10</b>
<p>6.10.1. גמישויות ושינויים המותרים מכח תכנית זו : שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>6.10.2. גמישות ויחס לתוכניות עתידיות : הנחת/העתקת קווי תשתית ו/או הקמת/העתקת מתקנים הנדסיים שאינם מוסדרים בתכנית זו לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין, או שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו ולאחר שהתייעץ עם מגיש תכנית זו ומשרד התחבורה, ובלבד שהתכנית המוצעת כוללת הוראות בדבר טיפול ברעש, רעידות וקרינה אלקטרומגנטית מכוחה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים לפי שיקול דעתו, ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.	

### 7.2 מימוש התכנית

יעד משוער לביצוע 15 שנים מיום אישור התכנית.