

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 22 / ד

השלמות סטטוטוריות למסילה המזרחית



מחוז

מרכז, חיפה

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, טירה, פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

סוג תכנית

תכנית לתשתית לאומית

אישורים



מינהל התכנון

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/ 22 / ד

המאשרות ע"י הממשלה לפי החלטה

מיום 19/09/2021

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכירת הוועדה

מזכירת הוועדה
תאריך: 12/10/2021

מזכיר ממשלה
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 כוללת הסדרה סטטוטורית של מספר מרכיבים במסילה המזרחית, הנדרשים לצורך הקמתה והפעלתה:

1. הרכבת רצועת מסילה מאושרת הכלולה בתתל/22 באזור החיבור למסילת החוף;
2. הקמת מבני דרך לשליטה ובקרה (שוי"ב - מבנה טכני ללא שרות קבע) בתחומי רצועות מסילה מאושרות בסמוך לצומת רמז ומצפון למחלף אייל;
3. התאמות נקודתיות למקטע דרך מס' 5504 לצורך מתן נגישות מ/ אל תחנת הרכבת העתידית בכפר סבא;
4. הסדרה של העתקת רצועת קו מקורות בתחום מחלף נחשונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

השלמות סטטוטוריות למסילה המזרחית מספר התכנית תתל/ 22/ ד

1.2 שטח התכנית 165.798 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית לתשתית לאומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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 דרום השרון, טירה, פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

194807 קואורדינאטה X

707637 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה צפונית- בשטח שבין פרדס חנה כרכור לבין אזור תעשייה קיסריה

דרך 5504 - בין קבוץ ניר אליהו לתחנת רכבת כפר סבא מתוכננת

שו"ב טירה- בצמוד לגשר מעל כביש 6 המחבר בין כביש 444 לבין טירה

שו"ב רמז- באזור הפיצול בין מסילת החוף לבין מסילה מזרחית

קו מקורות-בתחום מחלף נחשונים 6/471

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

טירה - חלק מתחום הרשות:

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה

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 |
|----------|----------|---------------|---------------------|------------------------------|
| 5662 | לא מוסדר | חלק | | 6, 16-18, 21, 37, 53, 59, 64 |
| 7579 | לא מוסדר | חלק | | 15 |
| 7553 | מוסדר | חלק | 140, 150-151 | 24, 26, 28, 142-144 |
| 7762 | מוסדר | חלק | | 70, 72-73 |
| 7764 | מוסדר | חלק | | 93-94, 97 |
| 10119 | מוסדר | חלק | | 18 |
| 10120 | מוסדר | חלק | | 15, 22 |
| 10122 | מוסדר | חלק | 345 | 25, 33, 212, 308, 346, 373 |
| 12347 | מוסדר | חלק | | 2, 19, 21 |
| 12348 | מוסדר | חלק | 3, 9, 11 | 13 |
| 12349 | מוסדר | חלק | | 1, 12, 16, 33 |

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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 30/04/1995 | 3073 | 4302 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/31/א/13 אלא מוסיפה פירוט המאפשר את הקמת רצועת התשתיות המוצעת | פירוט | תמא/31/א/13 |
| 25/05/1997 | 3620 | 4525 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4/2. הוראות תכנית תמא/4/2 תחולנה על תכנית זו בתחום רצועת התשתיות המוצעת | כפיפות | תמא/4/2 |
| 11/12/2012 | | 6512 | תכנית זו אינה פוגעת בתתל/22 אלא מוסיפה עליה | פירוט | תתל/22 |
| 11/02/2014 | 3758 | 6754 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/ב/8. הוראות תכנית תמא/37/ב/8 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | תמא/37/ב/8 |

הערה לטבלה:

תמא/10/ג/2 אושרה בשנת 1993. תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תמא/10/ג/2 יחולו בתחומה.



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 | | | | פנינה בן נון | | | כן |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 2500 | | | פנינה בן נון | | תשריט מצב מוצע גליונות: 1-5 | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 1000 | 4 | 01/07/2020 | פנינה בן נון | 16: 50 27/07/2020 | נספח מס' 3 -1-תנוחה וחתך לאורך -הרחבת צפוני ושו"ב | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 1000 | 4 | 02/06/2021 | פנינה בן נון | 11: 10 21/06/2021 | נספח מס' 3 -2-תנוחה וחתך לאורך -כביש מס' 5504 | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 1000 | 4 | 01/06/2021 | דורית שפינט | 13: 29 18/07/2021 | נספח מס' 3-3 -תכנית תנוחה וחתך לאורך שוב טירה | לא |
| תנוחה | מנחה | 1: 1000 | 4 | 01/07/2020 | הראל נחושתאי | 14: 05 11/01/2021 | נספח מס' 3 -4-תנוחה וחתך לאורך -קו מקורות 80 | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1 | 3 | 30/08/2020 | דן פוקס | 14: 07 11/01/2021 | נספח מס' 4 -1 נספח נופי לקיר אקוסטי- הרחבה צפונית | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1 | 3 | 30/08/2020 | דן פוקס | 14: 08 11/01/2021 | נספח מס' 4 -2 נספח נופי לקיר אקוסטי- הרחבה צפונית | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | | 3 | 01/06/2021 | דורית שפינט | 10: 40 21/06/2021 | נספח מס' 4 -3 נספח נופי לשוב טירה | לא |
| סביבה ונוף | מנחה | 1: 1 | 4 | 27/10/2020 | רנה שטיינר | 14: 10 11/01/2021 | נספח מס' 4 -4 נספח נופי לשוב רמז | לא |
| חתכים | מנחה | 1: 200 | 4 | 27/10/2020 | פנינה בן נון | 11: 12 29/10/2020 | נספח מס' 5 -1 חתכי רוחב הנדסיים הרחבת צפוני | לא |
| חתכים | מנחה | 1: 200 | 4 | 27/10/2020 | רנה שטיינר | 12: 56 05/11/2020 | נספח מס' 5 -2 חתכי רוחב הנדסיים -שוב רמז | לא |
| חתכים | מנחה | 1: 200 | 4 | 01/07/2020 | פנינה בן נון | 14: 11 11/01/2021 | נספח מס' 5 -3-חתכי רוחב הנדסיים -כביש מס 5504 | לא |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|------------------|----------------|-------------|-------------------|----------|-------|----------------------|
| לא | נספח מס' 5-4 חתכי רוחב הנדסיים-שוב טירה | 10:43 21/06/2021 | דורית שפינט | 01/06/2021 | 4 | 1:500 | מנחה | חתכים |
| לא | נספח מס' 6-1 נספח תנועה דרך מס 5504 | 10:59 21/06/2021 | פנינה בן נון | 27/10/2020 | 1 | 1:2500 | מנחה | תנועה |
| לא | נספח מס' 7-1 מבנה דרך- שו"ב רמז | 09:33 02/11/2020 | אילן לקנר | 09/07/2020 | 2 | 1:1 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' 7-2 מבנה דרך- שו"ב טירה | 10:44 21/06/2021 | דורית שפינט | 01/06/2021 | 2 | 1:250 | מנחה | אדריכלות |
| לא | נספח מס' 8-1 נספח עצים בוגרים | 08:47 03/08/2020 | דן דן פוקס | 01/07/2020 | 2 | 1:2500 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 8-2 נספח עצים בוגרים-מקורות | 16:16 11/11/2020 | הילה רותם הלוי | 01/07/2020 | 2 | 1:2500 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 8-3 טבלת סקר עצים בוגרים מסילת החוף | 13:28 08/11/2020 | שבתאי גונן | 05/11/2020 | 1 | 1:1 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 8-4 טבלת סקר עצים בוגרים כביש 5504 | 12:42 16/11/2020 | מרגלית סוכוי | 29/07/2020 | | 1:1 | מנחה | שמירה על עצים בוגרים |
| לא | נספח מס' 9-1-תשתיות -הרחבה צפונית, שוב רמז, כביש מס' 5504 | 11:11 21/06/2021 | פנינה בן נון | 02/06/2021 | 2 | 1:2500 | רקע | תשתיות |
| לא | נספח מס' 9-2-תשתיות-שו"ב טירה | 10:45 21/06/2021 | דורית שפינט | 01/06/2021 | 2 | 1:2500 | רקע | תשתיות |
| לא | נספח מס' 10-1-תכנית כללי | 10:56 21/06/2021 | פנינה בן נון | 02/06/2021 | 2 | 1:25000 | רקע | תנוחה |
| לא | נספח מס' 11-1-תשריט מצב מאושר מקומי- הרחבה צפונית ושו"ב רמז | 09:58 28/07/2020 | רונן גרינשטיין | 01/07/2020 | 3 | 1:2500 | רקע | מצב מאושר |

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים/ גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|--|-------------------|--------------|-------------|--------------------|----------|-------|--|
| לא | נספח מס' 11-2-תשריט מצב מאושר מקומי- כביש מס' 5504 | 10: 01 28/07/2020 | רון אורי | 01/07/2020 | 3 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מס' 11-3 תשריט מצב מאושר מקומי- שו"ב טירה | 10: 47 21/06/2021 | דורית שפינט | 01/06/2021 | 3 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מס' 11-4 תשריט מצב מאושר מקומי | 15: 57 22/10/2020 | רון אורי | 01/07/2020 | 4 | 1: 2500 | רקע | מצב מאושר |
| לא | נספח מס' 12-1 תשריט מצב ארצי ומחוזי | 10: 56 21/06/2021 | פנינה בן נון | 02/06/2021 | 2 | 1: 25000 | רקע | תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות |
| לא | נספח מס' 12-2 תשריט מצב ארצי ומחוזי | 10: 09 28/07/2020 | רון אורי | 01/07/2020 | 2 | 1: 1 | רקע | תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות |
| לא | נספח מס' 13 נספח סביבתי | 14: 24 11/01/2021 | עמית עמית טל | 01/12/2020 | 1 | | רקע | תסקיר השפעה על הסביבה |

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, מאיר אבידן | | נתיבי ישראל לתשתיות תחבורה בע"מ | אור יהודה | שרון אריאל | 3 | 03-7355444 | | MeirA@iroads.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-----------------|--------------------------|---------------|---------------------------------------|-----------|---------------|-----|------------|-----|--------------------|
| חברה ממשלתית | חברה ממשלתית, מאיר אבידן | | נתיבי ישראל לתשתיות תחבורה בע"מ | אור יהודה | שרון אריאל | 3 | 03-7355444 | | MeirA@iroads.co.il |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|----------------|---------------|--|-----------|----------------------|-----|------------|-----|-------------------|
| | עורך ראשי | פנינה בן נון | 73438 | תדס הנדסה אזרחית | טירת כרמל | אתגר | 2 | 04-8577566 | | pnina@tedem.co.il |
| | מודד | רונן גרינשטיין | 928 | ארמי גרינשטיין הנדסה גיאודטית | רמת גן | דרך בן גוריון דוד | | 03-7716444 | | ronen@armig.co.il |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|-------------------|-------------|----------------|---------------|--|----------------|--------------------|-----|-------------|-----|-----------------------------|
| אדריכל שוב רמז | אדריכל | אילן לקנר | 33609 | לקנר אדריכלים | בני ברק | כנרת | 5 | 03-5279966 | | ilan@lekner. co.il |
| | מודד | רון אורי | 1493 | הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ | ראשון לציון | ההכשרות | 10 | 03-9627082 | | mail@hf- mapping.co.il |
| | אגרונום | שבתאי גונן | 24876938 | גונן- עצים וסביבה | כוכב יאיר | גלעד | 72 | 079-5599799 | | gonen@trees. co.il |
| | אקולוג | עמית טל | | אמפיביו | רמת גן | היסמין רמת אפעל | 1 | 03-7369972 | | amit@amphi bio.co.il |
| | מהנדס | הראל נחושתאי | 53420 | חסון -ירושלמי יפו | תל אביב- | קרליבך | 14 | 03-5278887 | | hareln@hj- eng.co.il |
| | יועץ נופי | מרגלית סוכוי | | מרגלית סוכוי אד' נוף בע"מ | טירת כרמל | יזמה | 2 | 04-8580852 | | margalit@ma rgalit-s.com |
| | יועץ סביבתי | דן פוקס | 15111 | דן פוקס אדריכלות נוף ותכנון הסביבה בע"מ | כפר סבא | עירי ידע | 21 | 09-7666785 | | dan@fuchsda n.com |
| | אדריכל | הילה רותם הלוי | 32237627 | גרינשטיין הרגיל אד' נוף | חיפה | כלניות | | 04-8380407 | | hila@landsca pe.org.il |
| | יועץ נופי | רנה שטיינר | 20715946 | רנה שטיינר אדרכלית נוף | זכרון יעקב | העצמאות | 18 | 04-6291293 | | rina@steiners .co.il |
| | אדריכל | דורית שפינט | 37682 | גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ | טירת כרמל | קרן היסוד | 15 | 04-8580077 | | office@gord on-ltd.co.il |

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 |
|------------------|--|
| הועדה | הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה. |
| טיוטת תקנות הרעש | תקנות מסילות הברזל (רעש ורעידות שמקורן במעבר רכבת) התש"ס - 2000 גרסה a22 מיום 15/7/2001. |
| קו מים | קו תת קרקעי להולכת מים, כולל שוחה תת-קרקעית, מגופים ומתקני הגנה קטודית. |

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**

הרחבת רצועת מסילת ברזל, הקמת מבני דרך (שו"ב רמז וטירה), הרחבה נקודתית לדרך 5504 בסמוך לתחנת כפר סבא מזרח, קביעת רצועת תשתית לקו מקורות 80 צול לצורך הקמתה והפעלתה של המסילה המזרחית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

ייעוד שטחים למסילת ברזל, דרך מוצעת, מפגש דרך-מסילה
קביעת הוראות בינוי ופיתוח למסילה, לדרך ולמבני הדרך
קביעת זכויות בניה ותנאים להרשאות למבני הדרך
קביעת אמצעים למזעור הפגיעה בסביבה
הטלת מגבלות בנייה על שטחים סמוכים למסילה

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

| יעוד | תאי שטח |
|-----------------------------|--------------|
| דרך מאושרת | 201 |
| דרך מוצעת | 255 - 253 |
| מסילה מאושרת | 103 - 101 |
| מסילה מוצעת | 113 - 111 |
| מפגש דרך-מסילה | 300 |
| רצועת תשתיות | 1 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 701, 301, 20 |
| מגבלות בניה ופיתוח | 905 - 901 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כפופים |
|------------------------|-----------------------------|----------------|
| בלוק מתקן הנדסי ומספרו | מסילה מאושרת | 103, 102 |
| גשר/מעבר עילי | מסילה מאושרת | 103, 102 |
| הנחיות מיוחדות | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 20 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 301 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מגבלות בניה ופיתוח | 905, 904, 902 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מסילה מאושרת | 101 |
| זיקת הנאה למעבר ברכב | מסילה מוצעת | 113 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | |
|-----------------------------|-------------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 19,791 | 11.94 |
| דרך מוצעת | 2,607.96 | 1.57 |
| יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת | 33,759.57 | 20.37 |
| מגבלות בניה ופיתוח | 24,253.38 | 14.63 |
| מסילה מאושרת | 34,720 | 20.95 |
| מסילה מוצעת | 14,321.91 | 8.64 |
| מפגש דרך-מסילה | 3,237.04 | 1.95 |
| רצועת תשתיות | 33,045.72 | 19.94 |
| סה"כ | 165,736.58 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | מסילה מוצעת |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני ומתקני הדרך וכן כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה של המסילה ומתקניה ובטיחות הציבור והסביבה.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים ומתקנים נלווים שאושרו עפ"י כל דין.</p> <p>ג. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים ומתקנים נלווים הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות מעבר לתכנית זו.</p> <p>ד. דרכים, מפגשים והפרדות מפלסיות וכל הדרוש להסדרת המפגש וההפרדה והבטיחות בהם, מעברים תת קרקעיים ועיליים</p> <p>ה. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות שטחי עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה הנדרשים לטובת הקמת המסילה, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>ו. מתקנים להפקת אנרגיה סולארית על גבי מבני דרך, סוללות וקירות תמך.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | <p>ניתן להקים מתקנים להפקת אנרגיה סולארית כמפורט לעיל, ככל שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו ובכפוף לאישור של ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע, בתיאום עם יזם התכנית או רכבת ישראל, לפי העניין</p> |
| 4.2 | מסילה מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | כל השימושים המותרים ביעוד מסילת ברזל מוצעת |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | הוראות בינוי |
| | כל ההוראות החלות בתחום יעוד מסילה מוצעת |
| 4.3 | דרך מוצעת |
| 4.3.1 | שימושים |
| | <p>א. כל השימושים הכלולים במונח "דרך" כהגדרתה בסעיף 1 לחוק, לרבות השימושים הבאים:</p> <p>ב. כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה ו/או תפעול ו/או תחזוקה ו/או לבטיחות הנוסעים והסביבה.</p> |



| | |
|---|--------------|
| | 4.3 |
| <p>דרך מוצעת</p> <p>ג. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם לצורך מימוש תכנית זו, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ד. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי הולכי רגל ואופניים, הסדרת נחלים וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>ה. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לזמן העבודות, לשם ביצוע הדרך או המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות שטחי 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> | |
| | 4.3.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>תנאי להתוויית דרכים חקלאיות ומקומיות, שבילי אופניים, קווי תשתית והקמת מבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה תיאום עם יזם התוכנית ובלבד שלא יפגעו בבטיחות ובטחון הציבור, בדרכים, בהקמתן, תפעולן ואחזקתן.</p> | |
| | 4.4 |
| | 4.4.1 |
| <p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת</p> | |
| | 4.4.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>דרכים</p> <p>כל ההוראות והשימושים המותרים ביעוד דרך מוצעת</p> | |
| | 4.5 |
| | 4.5.1 |
| <p>שימושים</p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד מסילה מוצעת ודרך מוצעת.</p> | |
| | 4.5.2 |
| <p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תוואי מסילה</p> <p>כל השימושים המותרים ביעוד מסילה מוצעת ודרך מוצעת.</p> | |
| | 4.6 |
| | 4.6.1 |
| <p>מגבלות בניה ופיתוח</p> <p>שימושים</p> <p>א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות.</p> <p>ב. היתרי בניה ינתנו עפ"י כל דין, בכפוף לתיאום עם משרד התחבורה, ובלבד שלא ייפגעו מטרות תכנית זו, יציבות הקרקע, בטיחות הדרך והמסילה והמשתמשים בה.</p> <p>ג. למרות האמור בסעיף א' לעיל, לא תותר כל בניה למעט שימושי חניה, אחסנה, מתקני משחק ספורט והצללה או מבנים חקלאיים קלים, ובתנאי שהקמתם מותרת עפ"י תכניות תקפות, בכפוף לתיאום עם יזם התכנית.</p> | |
| | 4.6.2 |
| <p>הוראות</p> <p>הוראות בניו</p> <p>א</p> | |



| | |
|---|------------------------------------|
| <p align="center">מגבלות בניה ופיתוח</p> | <p align="center">4.6</p> |
| <p>יזם התכנית רשאי לבצע בשטח זה את העבודות המפורטות להלן, ובלבד שניתנה לכך הסכמת בעלי המקרקעין או שנעשתה הפקעה זמנית:</p> <p>א. טיפול ושיקום נופי ועבודות עפר הנחוצות לצורך מיתון שיפועי סוללות, וזאת על מנת לאפשר שיקום נופי מיטבי או עיבוד חקלאי של השטח או לצורך מעברים עיליים ותת-קרקעיים;</p> <p>ב. הסדרת ניקוז.</p> <p>ג. החדרת עוגנים בתת-הקרקע לצורך ביסוס.</p> <p>ד. התוויית דרכים חקלאיות והסדרתן, לרבות עבודות העפר וקירות התמך הנחוצים לשם כך.</p> <p>ה. דרכים זמניות (לרבות לטובת ביצוע הסדרי התנועה), וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישרין לצרכי ביצוע הדרך/המסילה, ובלבד שאינם בשטחים רגישים סביבתית.</p> <p>ו. הקמת מיגונים אקוסטיים ומיגונים מפני שטף שדה אלקטרו מגנטי, וכל הנדרש לשם כך.</p> <p>ז. 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.</p> <p>ח. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לזמן העבודות, לשם ביצוע הדרך או המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים לשם כך, לרבות שטחי 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> | |
| <p align="center">זיקת הנאה</p> <p align="center">סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב</p> <p>זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתאי שטח מס' 904,905 המסומנים בסימון זה תישמר בכל עת נגישות לכלי רכב לצורכי טיפול ותחזוקה במסילה, מבני ומתקני הדרך וכן התשתיות הרלוונטיות</p> | <p align="center">ב</p> |
| <p align="center">רצועת תשתיות</p> | <p align="center">4.7</p> |
| <p align="center">שימושים</p> | <p align="center">4.7.1</p> |
| <p>ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, ובנוסף תותר הקמת קווי מים וכן שטחי התארגנות לטובת הקמת הקו</p> | |
| <p align="center">הוראות</p> | <p align="center">4.7.2</p> |
| <p align="center">תכנית בינוי</p> <p>א</p> <p>1. שטחי התארגנות, מחנות קבלן, ושטחי העירום הזמני והדרכים הזמניות יבוטלו לאחר השלמת הביצוע ויוחזר המצב לקדמותו.</p> <p>2. עבודות ההקמה וכן השיקום יבוצעו באישור חברת חוצה ישראל.</p> <p>3. במהלך הביצוע יפוגו עודפי עפר לשימוש חוזר ככל הניתן והיתרה תפונה לאתרים מורשים כחוק.</p> <p>4. הקרקע תשוקם בתום העבודות ותוחזר למצבה ערב אישור התכנית, ככל הניתן, למעט במקומות בהם יוקמו מתקנים נלווים.</p> <p>5. תובטח זיקת הנאה לטובת תחזוקה ניטור וטיפול בקו המים התת קרקעי.</p> | |



| | |
|---|---------------------|
| <p>רצועת תשתיות</p> | <p>4.7</p> |
| <p>6. אין לבנות, לנטוע עצים, במרחק של לפחות 5 מ' מדופן קו המים משני צדדיו. 7 תנאי לפיתוח נופי מעל קווי מים - תיאום מול חברות "מקורות", חוצה ישראל או רכבת ישראל לפי העניין</p> | |
| <p>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</p> | <p>4.8</p> |
| <p>שימושים</p> <p>4.8.1</p> <p>א. ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות שאושרו או שתאושרנה על פי כל דין, בהיוועצות עם יזם התכנית, ובכפוף לכך שלא ייפגעו מטרות תכנית זו. ב. היתרי בניה ינתנו עפ"י כל דין, בכפוף לתיאום עם יזם התכנית, ובלבד שלא ייפגעו מטרות תכנית זו, יציבות הקרקע, בטיחות הדרך והמסילה והמשתמשים בה. ג. בהרחבת הצפונית, בתא שטח 701 יבוטלו מגבלות הבניה שהוטלו בתכנית תתל/22.</p> | |
| <p>הוראות</p> | <p>4.8.2</p> |
| <p>זיקת הנאה</p> <p>א</p> <p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר ברכב זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתא שטח 301 תישמר בכל עת נגישות לכלי רכב לצורכי טיפול ותחזוקה במסילה, מבני ומתקני הדרך וכן התשתיות הרלוונטיות.</p> | |
| <p>הנחיות מיוחדות</p> <p>ב</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות בתחום זה תבוטל רצועת תשתית קיימת לקו מים לפי תכנית מח/ש/404</p> | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | | | | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | |
|------------------|------------|-------|-----------------|-------------|--------------------------|-------------------------|--|--------------------|-------|-------------------|-------|--------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|------|-------------------|
| | קדמי | אחורי | צידדי- שמאלי | צידדי- ימני | מתחת לכניסה הקובעת | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | גודל מגרש כללי |
| | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 9 | 0 | 0 | 300 | 900 | 2358 | שוב רמז | 102 | מבני תפעול תחזוקה ובקרה | מסילה מאושרת | | |
| 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 1 | 9 | 0 | 0 | 300 | 900 | 8414 | שוב טירה | 103 | מבני תפעול תחזוקה ובקרה | מסילה מאושרת | | |

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:

הגובה המפורט לעיל אינו כולל מערכות טכניות

תותר חלוקה פנימית של מפלסים/קומות במבנים, ללא שינוי בסך שטחי הבניה המפורטים לעיל

בתחום התכנית יתאפשר בינוי בהיקף של עד 500 מ"ר בכל אתר התארגנות, לצורך הקמת מבני קבלן זמניים. לאחר השלמת הביצוע ופירוקם, זכויות הבניה שנקבעו לצורך הקמתם יבוטלו.

ניתן להקים מתקנים נלווים לקוי תשתית תת קרקעיים הנדרשים במישורן עבור המסילה בהתאם לממדים המפורטים בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקוי תשתית תת- קרקעית), התשע"ה - 2015.

6. הוראות נוספות**6.1****תשתיות**

1. יזם התכנית, או מי מטעמו, בכפוף לכל דין ובתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע, לפי העניין, ישקם או יעתיק תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ויחזירן למצבן טרם הפגיעה.
2. התקנת קווי או מתקני תשתית בשטח התכנית שאינם כלולים בתכנית זו, לרבות קווי תשתית חוצים, תותר בתנאי שלא ייפגעו מטרות תכנית זו ובכפוף לתיאום עם יזם התכנית.

6.2**הוראות בדבר קיום היוועצות**

בכל מקום בו נדרשים אישורים/ חוות דעת/ תיאומים, הם ימסרו תוך 30 יום מיום שנדרשו על ידי מוסד התכנון, אלא אם כן יקבע פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון רשאי לדון בתכנית גם ללא חוות דעת אם חלף המועד להגשתה.

סעיף זה אינו חל במקום בו נדרש אישור סטטוטורי.

6.3**הליכים סטטוטוריים**

1. גמישויות ושינויים המותרים מכח תכנית זו:
- א. תותר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילווצים הנדסיים או מאילווצי שטח, שינוי בצרכים, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב, ואילווצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך והן יובאו לאישור ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע.
- ב. שימושים קיימים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.
- ג. בתשריט התכנית מסומנים מבני דרך. ועדת המשנה רשאית לאשר במסגרת מסמכי התכנון המפורט/ההרשאות מיקום שונה בטווח של עד 50 מ' של מבני הדרך ביחס לקבוע בתשריט, או שינוי במפלס ביחס לפני הקרקע, ובלבד שהמיקום המוצע מיטיב את השתלבות הפרויקט בסביבה, או משפר את הבטיחות בפרויקט או את תיפקודו התנועת.
- ד. המידות המצויינות בנספח מבני הדרך הינן סכמטיות בלבד, מידות מדוייקות ייקבעו בהרשאה בכפוף לאישור הוועדה, אם יוכח להנחת דעתה, כי השינוי מתחייב מאופי המבנה, הטופוגרפיה או כל סיבה הנדסית ו/או תפעולית אחרת.
- ה. באישור הוועדה, תותר במקטע הצמוד לפרדס חנה, תוספת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים עיליים ותת קרקעיים, שאינם מסומנים בתכנית. זאת בתיאום עם הוועדה המקומית הרלוונטית, יזם התכנית או רכבת ישראל לפי העניין ובעלי הקרקעות הגובלות.
2. גמישות ויחס לתכניות אחרות:
- תכנית הכוללת את השינויים המפורטים להלן לא תהווה שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרה על פי כל דין ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בהם כדי לסכל את מטרות

| | |
|---|---------------------------------|
| <p align="center">הליכים סטטוטוריים</p> | <p align="right">6.3</p> |
| <p>תוכנית זו, ולאחר שנערך תיאום עם יזם תכנית זו ובתנאי שנערכה בדיקה של השפעות סביבתיות הדדיות בין התכניות לרבות אמצעים למיגון וטיפול ברעש, רעידות ושטף קרינה אלקטרומגנטית לפי העניין:</p> <p>א. הנחת/העתקת קווי תשתית ו/או הקמת/העתקת מתקנים הנדסיים שאינם מוסדרים בתוכנית זו.</p> <p>ב. תכנית המציעה שינוי יעוד, שימוש או שינוי בהוראות התקפות בשטחים המסומנים ביעוד 'מגבלות בניה ופיתוח' או ב'יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת',</p> <p>ג. תכנית הקובעת ייעודים אחרים מעל או מתחת לשטחי מסילה ו/או דרך שנקבעו בתכנית זו ובכפוף לבדיקה גיאוטכנית או קונסטרוקטיבית לפי העניין</p> <p>ד. תכנית הקובעת מבני דרך, מעברים מעל או מתחת למסילה ו/או לדרך.</p> | |
| <p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> | <p align="right">6.4</p> |
| <p>רעש ורעידות</p> <p>1. המיגון אקוסטי מרעש ורעידות ייקבע לעת התכנון המפורט בנספח האקוסטי שיוכן בהתאם לטיוטת תקנות הרעש.</p> <p>2. במבנים קיימים מאושרים (עד לערב אישורה של תכנית זו) בהם, על פי התכנון, יש צורך במיגון דירתי, יינתן מיגון בהתאם לעקרונות שפורטו במסמך הנופי-סביבתי, ובכפוף להסכמתם בכתב של בעלי הזכויות במבנה. למרות האמור לעיל, ככל שבעל הזכויות במבנה לא יסכים לביצוע המיגון שהוצע לו, יהיה יזם התוכנית פטור מתכנון וביצוע המיגון הנדרש.</p> <p>3. היזם ישלים את פתרונות המיגון הדירתי או פתרונות שווי ערך לא יאוחר מחצי שנה ממועד הסכמת בעלי הזכויות במבנה (בכתב) למיגון המוצע, ולא יאוחר מחצי שנה מפתיחת המקטע לתנועה, אלא אם אישרה הוועדה אחרת.</p> <p>4. בתום שנה ממועד פתיחת המסילה לתנועה תבוצענה מדידות רעש על-ידי יזם התכנית להערכת מפגעי הרעש בפועל. המדידות תבוצענה בהתאם לתוכנית שתתואם ותאושר על ידי היועץ הסביבתי של הוועדה. במידה ומפלסי הרעש המדודים יחרגו מהקריטריונים המפורטים בטיוטת התקנות יבוצעו שיפורים במיגון האקוסטי כפי שיידרשו על ידי הוועדה.</p> | |
| <p align="center">תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> | <p align="right">6.5</p> |
| <p>1. תנאי להרשאה או תחילת ביצוע עבודות לפי תכנית זו יהיה אישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע ע"י הוועדה. מסמכי התכנון המפורט שיוגשו יתייחסו בין היתר להשפעה על מקטעים גובלים ולשינויים שחלו בהם וכן לנושאים הרלוונטיים לתכנון הסביבתי והאדריכלי המפורט של המסילה או הדרך.</p> <p>2. לא יידרש להגיש מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע לצורך ביצוע עבודות הכנה מקדימות, כגון: קידוחי קרקע וקידוחי מבנה כביש קיים, חפירות ארכיאולוגיות, עבודות מדידה וסימון, גילוי וגיטוש תשתיות קיימות לרבות חפירות נקודתיות לאורך התוואי בהתאם לתאום מול חברות התשתית, גידור ועבודות לתפיסת חזקה בשטח, וכיוצ"ב.</p> | |

תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

6.5

3. לא יידרש להגיש מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע עבור ביצוע עבודות נקודתיות לצורך שיפורים בטיחותיים או תנועתיים על ידי יזם התכנית או באישור יזם התוכנית מראש ובכתב.

4. תנאי לאישור התכנון המפורט של מקטע הקיר האקוסטי בתכנית זו, יהיה קבלת אישור לפתרון האקוסטי המפורט במקטע המסילה שמצפון לתכנית זו, עד להפרדה מפלסית עם כביש 651.

מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע יכללו את המסמכים הבאים, לפי העניין:

1. תכנית אדריכלית ונופית של המסילה, הדרך ומבני הדרך, חתכים, חזיתות, פריסת קירות כולל קירות אקוסטיים בקנ"מ מפורט שייקבע בהיוועצות עם יועצי הות"ל.

2. מסמך תכנון נופי מפורט משולב בתכנון ההנדסי, כולל ניקוז, הנחיות לעבודות עפר, שתילות, נטיעות ושיקום דרכים זמניות ומחנות התארגנות. בחלק הצפוני יכלול המסמך הצגת ראייה כוללת של כל אורך המתרס האקוסטי, כולל גיוון מופעים וצמחייה מרככת.

3. תכנית לאתרי ההתארגנות.

4. נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה / כריתה / שמירה, באישור פקיד היערות.

5. תיאום תשתיות עם חברות התשתית הרלבנטיות.

6. מסמך המפרט את האמצעים שיינקטו למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה, לרבות מניעת אבק, רעש, רעידות, מניעת תשטיפים, פינוי פסולת וכד', בהתאם לקטע העבודה.

7. תיאום עם רת"א ורש"ת לענין גובה מתקנים לשם הבטחת בטיחות הטיסה

8. לחלק התכנית הגובל בפרדס חנה: נספח אקוסטי לשלב ההפעלה שיוכן בהנחיית היועץ הסביבתי של הוועדה, ויכלול חישובי רעש ורעידות לשנת היעד 2040 או לתבנית תפעול מקסימלית.

9. אישור של חנ"מ להקמת שו"ב טירה.

הפקעות ו/או רישום

6.6

א. השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל מאושרת ו/או מוצעת ולדרך מאושרת ו/או מוצעת, מפגש דרך/מסילה יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל או הרשות המקומית לפי העניין.

ב. שטחים המיועדים בתכנית זו להפקעה זמנית ו/או לשימוש זמני לביצוע העבודות, יופקעו לפי הצורך ועל פי כל דין, ויושבו לייעודם הקודם ולבעלי הזכויות לאחר סיום העבודות והצורך בהפקעה הזמנית.

| | |
|--|------------|
| 6.6 הפקעות ו/או רישום | 6.6 |
| ג. שטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה, ירשמו ע"ש רכבת ישראל | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------------------------|--|
| 1 | ניתן לבצע את התכנית בשלבים | שיקום השטח יעשה בתום העבודות בכל שלב ושלב. |
| 2 | הפעלת המסילה | השלמת ביצוע מתרסי הרעש, לרבות ביצוע בפועל של המשך הקיר האקוסטי עד להפרדה מפלסית עם כביש 651. |

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע תכנית זו הוא 5 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27