

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 18 / ב

השלמות להסדרת מערכת החישמול למסילה המזרחית



חיפה, מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי חדרה, טייבה, טירה, כפר סבא, פרדס חנה-כרכור, ראש העין, דרום השרון, חבל מודיעין, לב השרון, מנשה-אלונה, עמק חפר, שדות דן

תכנית לתשתית לאומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תתל/ 18 / ב

תכנית לתשתית לאומית מס

המאשרות ע"י הממשלה לפי החלטה 1262 פש/30

מיום 27/02/2022

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה

אפת

מזכיר הועדה
תאריך: 10/05/2022

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

המסילה המזרחית מהווה, במקביל למסילת החוף, את עמוד השדרה הרכבתי בכיוון צפון-דרום, ועיקרה עובר בצמוד לכביש 6. המסילה משתרעת לאורך כ- 65 ק"מ במזרח שפלת החוף, ממסילת החוף באזור פרדס חנה, דרך חדרה מזרח, אחיטוב, טירה, כפר סבא, השער המזרחי של נתבי"ג ועד פאתי לוד. תוואי המסילה אושר בתת"ל/22 על שינוייה.

תכנית זו נועדה לאפשר את חשמול המסילה באמצעות הוראות והנחיות למזעור השפעות סביבתיות הנובעות מכך וקביעת מבנה דרך מסוג תה"ר הנדרש להפעלתה.

כאמור, התכנית כוללת מיוגנים להשפעות סביבתיות, שטח להקמת תחנת השנאה רכבתית (תה"ר) בשטח המיועד בתכנית זו למסילה מוצעת, וכלוא בין מסילות ברזל ודרך גישה מדרום לפרדס חנה, וקביעת מסדרון תשתית לצורך חיבור התה"ר לקו הולכה ארצי במתח עליון. התכנית כפופה להוראות תת"ל/22 החלה בשטח התכנית ומוסיפה עליה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

השלמות להסדרת מערכת החישמול למסילה המזרחית

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

תתל/ 18 / ב

מספר התכנית

4,372.115 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית לתשתית לאומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

חדרה, טייבה, טירה, כפר סבא, פרדס חנה-כרכור, ראש העין, דרום השרון, חבל מודיעין, לב השרון, מנשה-אלונה, עמק חפר, שדות דן

200548

קואורדינאטה X

698508

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:
 חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:
 חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה
 טייבה - חלק מתחום הרשות: טייבה
 טירה - חלק מתחום הרשות: טירה
 כפר סבא - חלק מתחום הרשות: כפר סבא
 לב השרון - חלק מתחום הרשות:
 מנשה - חלק מתחום הרשות:
 עמק חפר - חלק מתחום הרשות:
 פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור
 ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין
 שדות דן - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה, חדרה, רמלה, השרון

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
3993	מוסדר	חלק	85	61, 70, 120
3994	מוסדר	חלק	28	24, 27, 29-40, 79, 94
4050	מוסדר	חלק		2, 90-92
4051	מוסדר	חלק		1-2
4113	מוסדר	חלק	163, 165, 175, 177, 183	7-27, 159-160, 166, 169, 172, 199, 201
4114	מוסדר	חלק	53, 83, 98-99	48-52, 54, 56, 58, 66-68, 74, 100
4249	מוסדר	חלק		18, 20, 28, 32, 34

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
4251	מוסדר	חלק		12-13, 21, 23-25, 27-28, 43, 50, 63, 73, 77, 82, 91
4252	מוסדר	חלק		129-130
4253	מוסדר	חלק	204, 206, 208-210	211-212, 215, 217
4264	מוסדר	חלק		7-8
4266	מוסדר	חלק		40-42, 59
4484	מוסדר	חלק		36, 118, 121, 178
4690	מוסדר	חלק		6-10, 12-13
4782	מוסדר	חלק	15	3, 8-10, 12-14, 16, 21-22, 24-26, 29-33, 37
5662	מוסדר	חלק	17, 37	6, 10-11, 13-16, 18-19, 21, 33, 53, 59, 64-65
5715	מוסדר	חלק		2, 14
5727	מוסדר	חלק		2, 4, 48-53, 92, 108-109, 112, 114
5728	מוסדר	חלק		2, 5, 10, 15-16, 18, 28
6703	מוסדר	חלק		22-26, 29
6705	מוסדר	חלק		19, 35, 44, 53-54, 84-85, 88
6817	מוסדר	חלק	4, 32	7-9, 34, 40, 42
6832	מוסדר	חלק		13-14, 23
7157	מוסדר	חלק		23, 113
7158	מוסדר	חלק		20, 22
7287	מוסדר	חלק	16	7
7303	מוסדר	חלק		20, 36
7304	מוסדר	חלק		46, 82
7305	מוסדר	חלק	57	11, 13, 46, 56
7332	מוסדר	חלק		2, 42, 53-54, 58
7536	מוסדר	חלק		95, 98, 107, 161, 163, 165, 167, 173, 175, 177
7553	מוסדר	חלק	141	24-28, 139-140, 142-149
7554	מוסדר	חלק	9, 155, 163	8, 48-50, 119-121, 123-124, 128, 131-135, 139, 151, 153, 157, 159, 161, 165, 167, 169, 171

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7556	מוסדר	חלק	16	11, 13-15, 17-19
7579	מוסדר	חלק		9-12, 14
7583	מוסדר	חלק	6	3, 5, 7
7587	מוסדר	חלק	5	1-2, 4, 13, 15-18, 20
7714	מוסדר	חלק		37, 45, 49-50, 54-55
7715	מוסדר	חלק	34	37, 56-57
7718	מוסדר	חלק	24, 56	54
7719	מוסדר	חלק	15, 90	88
7722	מוסדר	חלק	130	21, 66, 105, 127, 132-133
7723	מוסדר	חלק		6-8, 24, 34-36, 40-42, 54, 56, 58
7724	מוסדר	חלק		8, 12-13
7725	מוסדר	חלק		7, 11-12
7732	מוסדר	חלק	10, 14, 28, 30	9, 11-13, 15, 27, 29, 31, 34, 38
7762	מוסדר	חלק	74-75	57-60, 63-65, 70, 72-73
7763	מוסדר	חלק	33, 42	1-2, 13-16, 32, 34, 37, 39-41, 63
7764	מוסדר	חלק	96	29, 83-86, 93-95, 97
7767	מוסדר	חלק	35	28-30, 32-34, 36, 57
7768	מוסדר	חלק		1, 7
7825	מוסדר	חלק	29, 31-33	11, 23-26, 30, 34, 44-45
7826	מוסדר	חלק		1-2, 8, 17-22
7827	מוסדר	חלק	1	2-3, 50, 52-55, 89, 99
7828	מוסדר	חלק	28	25, 27, 29-32, 66, 75-78, 80
7829	מוסדר	חלק		18, 43-46, 49-51
7831	מוסדר	חלק		1-5, 10-11, 105
7832	מוסדר	חלק		1-7, 13-19, 67-68, 75-76
7833	מוסדר	חלק	1	2-3, 6, 24-27
7834	מוסדר	חלק	22	1-3, 20-21, 23, 49
7835	מוסדר	חלק	17	4, 13, 15-16, 18-19, 30-36

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7836	מוסדר	חלק		1-2, 8-10, 23
7855	מוסדר	חלק	1	2, 5-7, 80, 88
8077	מוסדר	חלק		28
8166	מוסדר	חלק	132, 136, 138, 142	4, 24, 94, 104, 128, 130, 134, 144, 147
8223	מוסדר	חלק		2
8224	מוסדר	חלק		2-3, 17-21, 57
8226	מוסדר	חלק	2	3-4
8445	מוסדר	חלק	2, 24	6, 8-9, 21-22
8447	מוסדר	חלק		2, 10, 12-13, 20, 22
8451	מוסדר	חלק	42, 62, 116, 183, 185, 188, 190	43-44, 56-58, 61, 63-64, 84, 87-88, 120-121, 130, 135, 148, 151, 153, 187, 193
8460	מוסדר	חלק		29, 31, 33, 35, 39
8462	מוסדר	חלק		77
8463	מוסדר	חלק	3	2, 5-7, 9, 17, 23, 33, 35, 37
8464	מוסדר	חלק	61	55, 57, 59, 63, 65, 69, 71-72
8545	מוסדר	חלק		1-2, 59
8547	מוסדר	חלק		6, 10-11, 25
8548	מוסדר	חלק		6-7, 9-12, 18
8549	מוסדר	חלק		7, 19
8550	מוסדר	חלק		2, 152
8551	מוסדר	חלק		69-70, 73, 81-82, 84
8563	מוסדר	חלק		2-3, 19-22, 53
8565	מוסדר	חלק		2, 18-19, 22
8632	מוסדר	חלק	21	9, 14, 16, 23, 27-28, 34-35
8633	מוסדר	חלק		3, 8-11, 13
8634	מוסדר	חלק		1, 5, 10-12
8635	מוסדר	חלק		10
8877	מוסדר	חלק		41, 52-54, 56, 58-59
8920	מוסדר	חלק	8-10, 21	4, 7, 11, 22-23, 30, 32, 37, 39, 41-43, 45-46, 48
8958	מוסדר	חלק		41-42

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8960	מוסדר	חלק	17	3, 6-7, 9, 19-20, 22-23, 25, 37
9078	מוסדר	חלק		2, 12
9134	מוסדר	חלק		46, 49
9135	מוסדר	חלק		51
10018	מוסדר	חלק	2, 12, 21-23	11, 15, 17, 19, 27, 34, 36, 45, 48, 58
10019	מוסדר	חלק		18, 40-42, 44, 46, 48-49, 51-53, 56, 59, 63, 75, 77-79, 86
10022	מוסדר	חלק	37	36, 39, 51, 59
10023	מוסדר	חלק	29	16, 22, 31-34, 38, 41, 53, 59
10024	מוסדר	חלק		12, 22, 27, 30, 32-33
10025	מוסדר	חלק		18, 30, 125, 127, 129, 151
10028	מוסדר	חלק		1-2
10029	מוסדר	חלק		5, 8-9, 11-12, 14, 16-17, 20-21, 23
10030	מוסדר	חלק		4
10053	מוסדר	חלק	43	41, 44, 47, 50
10119	מוסדר	חלק	18, 25-26	1-2, 19, 22-24
10120	מוסדר	חלק	9, 13	1, 10, 12, 15, 21-22
10121	מוסדר	חלק	5-6	3, 14, 138, 330
10122	מוסדר	חלק	212	25, 32-33, 35, 308, 345-346, 373
12347	מוסדר	חלק		2, 21
12348	מוסדר	חלק	3	9
12349	מוסדר	חלק	1	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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו כפופה להגבלות בניה בלבד מתמ"א/ 2/4	כפיפות	תמא/ 4 / 2
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו משנה את תת"ל/ 18 בתחומה בלבד וכל שאר הוראות תת"ל/ 18 ממשיכות לחול	שינוי	תתל/ 18
11/12/2012		6512	תכנית זו אינה משנה את תתל/ 22 אלא מוסיפה עליה	כפיפות	תתל/ 22
14/05/2012	3924	6414	תכנית זו אינה משנה את תתל/ 22/ א אלא מוסיפה עליה	כפיפות	תתל/ 22 / א

הערה לטבלה:



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גל גרונר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות : 1-26		גל גרונר			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי תה"ר רמז	13: 47 25/03/2021	גל גרונר	01/03/2021	1		רקע	בינוי
לא	מתקנים נלווים למערכת חשמול	13: 50 25/03/2021	דן אנטיין	09/03/2021	1	1: 1000	רקע	חשמל
לא	רגישות נופית לחשמול - גליונות 1-4	13: 49 23/12/2021	גיל הר-גיל	09/03/2021	1	1: 5000	רקע	סביבה ונוף
לא	תרשים מיקום	15: 15 09/06/2021	גל גרונר	05/02/2021	1	1: 25000	רקע	תוואי מסילה
לא	תנוחה על רקע תצ"א - גליונות 1-10	12: 29 20/12/2021	גל גרונר	05/02/2021	1	1: 2500	רקע	תנוחה
לא	חוות דעת סביבתית	12: 31 13/05/2021	מרינה בזל	12/05/2021	130		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תשריט הגדלה באזור מגבלות בנייה בגן שמואל	11: 57 27/05/2021	גל גרונר	21/04/2021	1	1: 500	רקע	תשריט התכנית
לא	מצב מאושר ארצי ומחוזי - גליונות 1-2	14: 05 25/03/2021	גל גרונר	05/02/2021	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח תשתיות - גליונות 1-10	12: 31 20/12/2021	גל גרונר	05/02/2021	1	1: 2500	רקע	תשתיות
לא	תשריט מצב מאושר - גליונות 1-26	14: 17 25/03/2021	משה פלוס	10/02/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט תכניות בהפקדה - גליונות 1-5	14: 19 25/03/2021	משה פלוס	14/02/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט תכניות מתאר כוללניות - גליונות 1-4	14: 20 25/03/2021	משה פלוס	14/02/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תמי גנון		רכבת ישראל	לוד	דרכי משה	3	08-6533517		TAMMYG N@rail.co.il
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, יגאל קליימן		רכבת ישראל	חיפה	(1)		04-8564155	04-8564455	IGALK@ra il.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	לוד	דרכי משה	3	08-6533517		TAMMYGN@rail.c o.il
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, יגאל קליימן		רכבת ישראל	חיפה	(1)		04-8564155	04-8564455	IGALK@rail.co.il

(1) כתובת: תחנת בת גלים ת.ד 8208.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יוזמה (1)	2	04-8559111	04-8559100	gal@grdel.co.il
יועץ חשמול	יועץ תשתיות	דן אנטין		יאני חברה להנדסת חשמל בע"מ	תל אביב- יפו	קרית עתידים	7	03-6479256	03-6479255	yani@yanielecta.co.il
יועץ סביבה	יועץ סביבתי	מרינה בזל		גאופרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3 א	02-6443985		Marina@geo-prospect.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	גיל הר-גיל	35779	גרינשטיין הר- גיל אד' נוף ותכנון סביבתי בע"מ	חיפה	כלניות	7	04-8380407	04-8382536	gil@landscape.co.il
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס - מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il

(1) כתובת: יוזמה 2 טירת כרמל.



מנהל המסלול
משרד הסביבה והתכנון



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
הממונה על הקרינה	הממונה על הקרינה הבלתי מייננת ממתקני חשמל במשרד להגנת הסביבה, על פי חוק הקרינה.
חוק הקרינה	חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו, 2006
מבנים קיימים ו/או מאושרים	מבנים שהיו קיימים בפועל ערב אישור התכנית ומופיעים ברקע המדידה ומבנים שניתן להקימם מכוח תכניות שאושרו ערב אישורה של תכנית זו.
תה"ר	תחנת השנאה רכבתית תחנה הנדרשת לצורך העברת החשמל למערכת ההינע החשמלי הרכבתית.

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**

לאפשר את השלמת הסדרת חשמול המסילה באמצעות הוראות והנחיות למזעור השפעות סביבתיות הנובעות מכך, ולקבוע מבנה דרך מסוג תה"ר הנדרש להפעלת המסילה בהינע חשמלי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת אמצעים למזעור השפעות סביבתיות הנובעות מהפעלת מערכת חשמול מסילתית.
- שינוי יעוד ממגבלות בניה למסילה מוצעת, קביעת זכויות בנייה, קביעת עקרונות בינוי ופיתוח עבור תחנת השנאה רכבתית.
- קביעת מגבלות בניה בגן שמואל.
- קביעת תנאים לאישור מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע/ הרשאות ותכולתם.
- קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסילה מוצעת	202, 201
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103 - 101
מגבלות בניה ופיתוח	302

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103, 102
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102
גבול מסדרון תשתיות עילי	מסילה מוצעת	202, 201
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103 - 101
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	103 - 101
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102, 101
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	201

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4,355,973.93	99.63
מגבלות בניה ופיתוח	3,782.9	0.09
מסילה מוצעת	12,356.72	0.28
סה"כ	4,372,113.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	ייעודי הקרקע בשטח זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שאושרו או יאושרו על פי כל דין וכן אמצעים להפחתת קרינה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי</p> <p>בתחום זה תותר העברת קווי חשמל 161 ק"ו בתיאום עם יזם התכנית, כל עוד אין בהם לפגוע במטרותיה ובמימושה או של תכנית זו, או להטיל מגבלות על מסילת הברזל.</p> <p>א. עד להקמת קו החשמל רוחב המסדרון יהיה כמסומן בתשריט. לאחר הקמת קו החשמל יצומצם רוחב המסדרון כך שמרחק קווי החשמל מגבול המסדרון לא יפחת מ-20 מ'.</p> <p>ב. חברת ניהול המערכת תגיש למתכננת הודעה הודעה בדבר עדכון התשריט, הכוללת תשריט מתקן ורשימת גו"ח עדכנית. עדכון התשריט יפורסם בדרך שבה מתפרסמת תכנית, והודעה על כך תישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p>
4.2	מגבלות בניה ופיתוח
4.2.1	שימושים
	כל השימושים המאושרים או שיאושרו על פי כל דין וכן אמצעים להפחתת קרינה ומיגונים אקוסטיים ככל שידרשו.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. ייעודי הקרקע והשימושים המותרים ביעוד זה, יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות, או שתאושרנה עפ"י כל דין, בכפוף לכך שמימושם יעשה באישור יזם התכנית והממונה על הקרינה ומוסד התכנון המוסמך לתת את ההיתר אישר שלא יפגעו בהקמת המסילה, תפעולה, אחזקתה והשימוש בה לרבות בטיחות המסילה והמשתמשים בה. אישור כאמור לא יידרש לשטחי חנייה, אחסנה, דרכי שירות חקלאיות או מבנים חקלאיים קלים, שבילי אופניים ושבילי מטיילים.</p> <p>ב. התקנת אמצעים להפחתת קרינה ומיגונים אקוסטיים, תיעשה בהסכמת בעלי המקרקעין.</p>
4.3	מסילה מוצעת
4.3.1	שימושים
	<p>א. מסילת ברזל לרבות מבני ומתקני דרך וכל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצרכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות המסילה.</p> <p>ב. קווי ומתקני תשתית עיליים ותת-קרקעיים, הנדרשים לשם הקמת המסילה או בקשר אליה, סוללות, קירות תומכים, דרכי שירות, מבנים טכניים ומבני שירות למסילה או בקשר אליה, מתקנים המשמשים תשתית למערכת הינע חשמלי, קווי ומתקני שליטה ובקרה, איתות, תאורה, תקשורת וחשמול.</p> <p>ג. אמצעים להגנה על הציבור והסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, מיגון אקוסטי, אמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי, הסדרת נחלים וכל מתקן</p>

מסילה מוצעת	4.3
<p>הנדרש לצורך ניקוז. ד. תה"ר, תחנות השנאה ותחנות אוטוטרפו עבור מערכת החשמול. ה. 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 מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, ומשרדים זמניים לקבלן המבצע.</p>	
	4.3.2
<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות עילי בהתאם להוראות בס' 4.1.2 לעיל.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15			600	600	2000		תה"ר רמז	201	שטח לתפעול מסילה	מסילה מוצעת
										7000			,102,101 103		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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:

א. נוסף על אחוזי הבנייה המצויינים בטבלה, ניתן להקים מתקנים נלווים לקווי תשתית תת קרקעיים בהתאם לממדים המפורטים בתקנות התכנון והבנייה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת קרקעי), תשע"ה 2015.

ב. חלוקה פנימית של מפלסים תותר במבנה ללא שינוי בהיקף זכויות הבנייה ובגובה המבנה.

ג. זכויות הבנייה בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת מתייחסות לחדרי אנרגיה, שירות ובקרה שניתן יהיה להקים בחלל שיווצר בתוך מבני דרך וסוללות המסומנים בתתל 22 על שינויה ובלבד שגודל כל חדר לא יעלה על 500 מ"ר.

ד. במבנה הדרך ניתן להמיר זכויות בניה משטח עיקרי לשטח שרות.

ה. בתחום מסילה מוצעת ובהתאם למגבלות החלות בתכנית יתאפשר בינוי בהיקף של עד 500 מ"ר לצורך הקמת מבני קבלן זמניים. לאחר סיום עבודות ההקמה ופירוק המבנים, יבוטלו זכויות אלה.

6. הוראות נוספות

6.1	תשתיות
<p>6.1.1 היזם 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.</p> <p>6.1.2 הקמה ו/או העתקה של קווי תשתית ושינויים בקווי תשתית קיימים, מיוגנס, לרבות מיוגון מפני השפעות החשמול וכן עריכת סקרים מקדימים, יבוצעו בתיאום עם בעלי התשתיות הרלוונטיות ועם יזם התכנית ובכפוף להוראות תכנית זו.</p>	
6.2	הליכים סטטוטוריים
<p>6.2.1 גמישויות ושינויים המותרים מכוח תכנית זו:</p> <p>א. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התוכנית ערב אישורה של תכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>ב. תותר סטייה מהמסמכים המנחים ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך והן יובאו לאישור ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע.</p> <p>ג. הנחת/העתקת קווי תשתית ו/או הקמת/העתקת מבנים ומתקנים הנדסיים שאינם מוסדרים בתכנית זו, ובלבד שאין בהן להטיל מגבלות על הקמת והפעלת המסילה יהיו באישור יזם תכנית זו ובהתאם לכל דין.</p>	
6.3	תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות
<p>6.3.1 כללי</p> <p>א. תנאי להרשאה או לתחילת ביצוע עבודות לפי תכנית זו יהיה אישור הועדה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע כמפורט להלן.</p> <p>ב. לא תידרש הגשת מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע עבור עבודות הכנה מקדימות, כגון: קידוחי קרקע, קידוחי מבנה כביש/מסילה קיים, חפירות ארכיאולוגיות, עבודות מדידה וסימון, גילוי וגישוש תשתיות קיימות לרבות חפירות נקודתיות לאורך התוואי בהתאם לתיאום מול חברות התשתית, גידור ועבודות לתפיסת חזקה בשטח, הריסה, וכיוצ"ב.</p> <p>6.3.2 בנוסף לאמור בחוות הדעת הסביבתית, מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע יכללו:</p> <p>א. נספח נופי שיוכן ע"י אדריכל נוף ויוגש לאישור ועדת המשנה. הנספח יכלול תנוחת מערכת החשמול באזורים שסומנו במסמכי התכנית כבעלי רגישות נופית/ חזותית לחשמול, ובמידת הצורך גם לשימושי/ייעודי קרקע עדכניים.</p> <p>ב. הנספח יציע, ככל הניתן, חלופות של אמצעים ופתרונות למזעור והשקטת מופע מערכת החשמול באזורים הרגישים, בהתאם לעקרונות הנופיים שהותוו בנספח המנחה שצורף לתכנית. בקשה לשינויים מעקרונות אלה תוגש למתכנתת הועדה בצירוף נימוקים.</p> <p>ג. בשלב התכנון המפורט לפני ביצוע ייבחן הצורך בהסתרה נופית עבור שימושים רגישים המצויים בסמיכות למסילה באזור גן שמואל ובהתאם יוגשו מסמכי התכנון המפורט לאישור וועדת המשנה</p>	
6.4	הוראות בדבר קיום היועצות
<p>6.4.1 תיאומים נדרשים בשלב הגשת מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</p> <p>א. תיאום עם רת"א ורש"ת בתחום הגבלות הבניה מכוח תמ"א 2/4.</p> <p>ב. תיאום תשתיות עם חברות התשתית הרלוונטיות.</p> <p>ג. תיאום עם נציג שר הביטחון בוועדה בתחום הממשק עם התעשייה האווירית בנושא עמודי</p>	

<p align="center">הוראות בדבר קיום היועצות</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>החשמול, היבטי אבטחה וביטחון בהקשר לעמודי החשמול, ומתן מענה להשפעה על מכשור אלקטרוני במבנים.</p> <p>ד. תיאום עם חברת ניהול המערכת בעניין חיבורים למערכת הולכת החשמל הארצית.</p> <p>ה. מסמכי התכנון המפורט לביצוע יועברו למהנדסי הוועדות המקומיות הרלוונטיות עד 10 ימים לפני הדיון בוועדת המשנה.</p> <p>6.4.2 בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הני"ל תוך 30 ימים מיום העברת המסמכים לאותו גורם על ידי יום התכנית. היה ולא מוסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד תכנון החלטה ללא חוות הדעת. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין הרלוונטי.</p>	
<p align="center">תנאים בהליך הרישוי</p> <p>תנאי להרשאה למבנה תה"ר לפי תכנית זו יהיה אישור הוועדה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע, שיכללו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נספח הנחיות סביבתיות למניעת מטרדים בעת ההקמה, שיכלול תכנית נופית לעבודות עפר, בהנחיית היועץ הסביבתי לוועדה. 2. הגשת נספח פיתוח נופי לתה"ר. 3. הגשת נספח אקוסטי לשלב הפעלת התה"ר, בהנחיית היועץ הסביבתי לוועדה. 4. אישור פקיד היערות לנספח מעודכן לעצים בוגרים. 5. אישור על הגשת המסמכים לממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה. 	<p align="center">6.5</p>
<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.6.1 עבודות הקמה</p> <p>א. עבודות ההקמה של מערכת החשמול יבוצעו, ככל הניתן, במקביל לעבודות ההקמה של המסילה המזרחית ולא יחרגו מקווי הדיקור וגבול העבודה שנקבע בתת"ל/22 על שינוייה.</p> <p>ב. עבודות להקמת התה"ר:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במהלך ביצוע העבודות, ינקטו הפעולות הדרושות להבטחת רציפות הנגישות לשימושי הקרקע הגובלים ותימנע חסימת דרכים חקלאיות, שבילי הולכי רגל וכיו"ב. 2. בשלב התכנון המפורט, ייקבע הצורך בנקיטת אמצעים להקטנת מפגעי הרעש בשלב ביצוע העבודות, ובהם הקמת מתרסים אקוסטיים זמניים סביב אזורי העבודה הסמוכים לשימושים רגישים לרעש. <p>6.6.2 מניעת זיהום קרקע ומים לעת ההפעלה</p> <p>בכל מקרה בו תידרש בניה של אלמנטים מתחת למפלס מי התהום שיטות השאיבה ושיטות ההחדרה או הסילוק של מים יתואמו עם רשות המים.</p> <p>6.6.3 שיקום נופי</p> <p>א. השיקום והטיפול הנופי יחלו עם סיום העבודות ההנדסיות בפרויקט ולא יאוחר מ- 12 חודשים לאחר הפעלת המסילה בהינע חשמל.</p> <p>ב. קרקע עליונה הראויה לשימוש בשיקום הנופי תיאסף במהלך עבודות חישוף השטח, בשטחים בהם הדבר ניתן, ותישמר בערמות ייעודיות לצורך השיקום הנופי.</p> <p>6.6.4 קרינת אלמ"ג</p>	<p align="center">6.6</p>



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

1. אמצעים להפחתת הקרינה, ככל שיידרשו, יהיו בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה ולפי כל דין.
2. במבנים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין אשר נדרשים בהם אמצעים להפחתת הקרינה בהתאם להנחיות הממונה על הקרינה, תבוצענה הפעולות הבאות:
 - א. יותקנו בתחום התכנית, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה.
 - ב. במידה שיוכח כי האמצעים להפחתת הקרינה במקור אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון נוספים מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם או בתוכם.
 - ג. במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים להתקנת מיגונים כאמור, יציג יזם התכנית בפני הוועדה כי נעשו מאמצים להסביר ולשכנע את בעלי הזכויות לגבי חשיבות המיגון וכי למרות זאת סירבו בעלי הזכויות להתקינו. במקרה זה תוכל הוועדה להורות לו לנקוט אמצעים אחרים, והכל כפי שיקבע הממונה על הקרינה.
 3. מיגון מיכשור אלקטרוני בשימושים סמוכים למסילה, לרבות בחינת ההשפעות הצפויות של הקרינה יהיה באחריות יזם התכנית.
 4. באזור גן שמואל האמצעים להפחתת קרינה יותקנו בתחום רצועת המסילה בלבד.

6.6.5 רעש

1. מפלסי הרעש מהתה"ר לא יחרגו מהערכים המותרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן-1990. מבנה התה"ר יהיה מקורה, לרבות השנאים.
2. בתום שנה ממועד הפעלת התה"ר תבוצענה מדידות רעש בהתאם לתכנית שתתואם ותאושר ע"י היועץ הסביבתי לוועדה.

6.6.6 בעלי כנף

1. מערכת החשמול תתוכנן באופן שימנע התחשמלות של בעלי כנף.
2. יבחנו האמצעים והמיקומים הנדרשים להצבת אמצעים למניעת התנגשות, שיקבעו בתיאום עם מתכנתת הוועדה.

6.7 הפקעות ו/או רישום

מקרקעין המיועדים בתכנית זו למסילה מוצעת יופקעו ויירשמו בהתאם לכלל דין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	יזם התכנית רשאי לבצע את התכנית בהניף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים, לפי שיקול דעתו	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו הוא חמש שנים מיום אישור התכנית