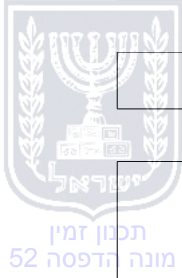


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תתל/ 33 / א

תכנית משלימה לניהול הנגר באגן נחל אילון



מחוז

תל-אביב, מרכז

מרחב תכנון מקומי אזור, גלילית מחוז תל אביב, תל אביב-יפו, גזר, חבל מודיעין, גלילית מחוז המרכז

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/ 33 / א

**המאושרות ע"י הממשלה לפי החלטה 71/ש/1896**

מיום 02/10/2022

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה



מזכיר ממשלה  
תאריך:

מזכיר הועדה  
תאריך: 26/10/2022

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תת"ל 33 הינה תכנית תשתית לאומית, המאושרת מיום 29/7/2018, שנועדה לאפשר הוספת מסילה רביעית ברצועת האיילון, וכן מסילות שלישית ורביעית במסדרון כביש 1 בין ת"א למחלף שפירים.

תכנית זו, תתל/33/א, היא תכנית משלימה והיא מוגשת בהתאם להחלטת הוועדה מיום 26.12.2016 לעת אישור חלופת המאקרו בתכנית תת"ל 33, אשר קבעה התניות לביצוע ולתפעול המסילה הרביעית באיילון, בד בבד עם ביצוע איגומים וריסונים במעלה. התכנית מבטיחה איגום במעלה אגן איילון לצורך צמצום כמויות הנגר המגיעות לתעלת איילון, באופן שיאפשר את הצרתה לטובת הקמת המסילה הרביעית ושמירה סטטוטורית על שטחי איגום קיימים ומאושרים.

תכנית זו מאמצת תכניות מפורטות של פתרונות לאיגום והשהיה בשטחי פארק אריאל שרון, הטיה והשהיה בפשט ההצפה בשטחי מקווה ישראל, איגום והחדרה במחצבת מודיעים, ומאפשרת ביצוע עבודות במאגר משמר איילון, הכל בראיה כוללת לטווח הארוך של ניהול הנגר באגן נחל איילון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**  
 תכנית משלימה לניהול הנגר באגן נחל אילון

מספר התכנית **תתל/ 33/ א**

1.2 שטח התכנית **9,012.961 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



אזור, גלילית מחוז תל אביב, תל אביב-יפו, גזר, חבל מודיעין, גלילית מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

182000

קואורדינאטה X

660000

קואורדינאטה Y

התכנית חלה על שטח אגן הניקוז של נחל איילון, מעמק איילון במזרח ועד תל אביב במערב

1.5.2 תיאור מקום

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

אזור - חלק מתחום הרשות: אזור

גזר - חלק מתחום הרשות:

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז מרכז - חלק מתחום הרשות:

שטח גלילי- מחוז תל אביב - חלק מתחום הרשות: מקווה ישראל

תל אביב-יפו - חלק מתחום הרשות: תל אביב-יפו

נפה רמלה, תל אביב

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
2, 102, 108, 112	104, 109	חלק	מוסדר	4174
57-58, 93		חלק	מוסדר	4175
5-6, 55-56, 61, 68, 99, 104-105	65-67, 101	חלק	מוסדר	4182
7	12-16, 20, 22-23, 84, 86, 89-90	חלק	מוסדר	4183
25, 31, 34-36, 50, 53-54	29-30, 32-33, 51, 96	חלק	מוסדר	4184
2		חלק	מוסדר	4186
11-12, 16, 23		חלק	מוסדר	5110
16-19		חלק	מוסדר	5111
11		חלק	מוסדר	5524
1-2, 4-5		חלק	מוסדר	5525
3-6		חלק	מוסדר	5677
8, 10		חלק	מוסדר	5785
77, 95, 100, 170		חלק	מוסדר	6010
3, 10, 14-15	9	חלק	מוסדר	6013

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6026	מוסדר	חלק		130-131, 135-141, 143-144
6027	מוסדר	חלק	2-5, 12-13, 15-17, 20-25, 28-29, 31-40, 42, 44-47, 51, 55, 78-79, 81-93, 96-97	1, 8, 18-19, 26-27, 30, 41, 43, 49-50, 70, 80, 94, 98
6028	מוסדר	חלק	1-2, 4, 9-16, 26-27, 52, 54, 56, 58, 60-61, 64-65, 68, 70, 72	73
6029	מוסדר	חלק	1-49, 55, 61-62, 64, 66, 68, 71, 73, 75, 77	78
6030	מוסדר	חלק	1-5, 9-11	6-8, 12-13
6032	מוסדר	חלק	2, 5-11, 24-29	12-23
6034	מוסדר	חלק		23-26, 60
6035	מוסדר	חלק	3-11, 24-38, 41-54	1-2, 12-23, 39-40
6038	מוסדר	חלק	1-5, 7-29, 31-35, 43-62, 72, 74, 76, 78, 80-81, 84, 86, 88	89
6136	מוסדר	חלק	36-43, 45-48, 50-51, 53-55, 57-59, 74	35, 60-64, 285, 293
6137	מוסדר	חלק	9, 12-16, 27, 76-80, 91	7, 10-11, 17, 107, 112-115, 176-177, 200, 214
6138	מוסדר	חלק	6-11, 16-28, 42-48, 50-71, 74-75	82, 95, 97
6139	מוסדר	חלק	39, 41	1, 45, 49, 60-61, 68, 70-72, 76, 89-90, 96
6170	מוסדר	חלק	1, 3, 32-33, 61-72, 78-80, 82, 85-89, 98, 118, 120-121, 123, 128, 143, 147, 150, 155, 161, 165, 167-168, 171, 175	76-77, 154, 180
6171	מוסדר	חלק	14, 16, 19, 23-24, 26-28, 30-34, 36-53, 55, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80	82
6172	מוסדר	חלק		40
6173	מוסדר	חלק		106
6199	מוסדר	חלק	6, 47, 49	50

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6982	מוסדר	חלק		295, 306
6031	מוסדר	כל הגוש	1-13, 15-31	
6033	מוסדר	כל הגוש	1-28	
6036	מוסדר	כל הגוש	1-72	
6037	מוסדר	כל הגוש	1-2, 90-92, 98-99	
6169	מוסדר	כל הגוש	1-15, 17-21	
6197	מוסדר	כל הגוש	1-5	
6198	מוסדר	כל הגוש	1-10	
6200	מוסדר	כל הגוש	1-9	
6201	מוסדר	כל הגוש	1-87, 90-103	
6202	מוסדר	כל הגוש	1-109	

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	שינוי	מלבד המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית תמא/1 ממשיכות לחול	8688	3740	מים	12/02/2020
תמא/ 4 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 4 / 2. הוראות תכנית תמא/ 4 / 2 תחולנה על תכנית זו.	4525	3620		25/05/1997
תתל/ 33	שינוי	מלבד המפורט בתכנית זו, כל יתר הוראות תכנית תתל/ 33 ממשיכות	7894	10110		29/07/2018
תממ/ 5 / 3	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 5 / 3. הוראות תכנית תממ/ 5 / 3 תחולנה על תכנית זו.	5399	2765		23/05/2005

### הערה לטבלה:

תכנית זו מאמצת את הוראות התכניות להלן, שאושרו מכח חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח-1957: פארק אריאל שרון: תגפ/1/13 - ריסון גאויות נחל איילון בפארק אריאל שרון מחצבת מודיעים: מח/ש/735 - מתקן ריסון נחל בית עריף



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איאד פאהום				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע 1		איאד פאהום		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 2-3		איאד פאהום			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר - גליון 1 - פארק אריאל שרון	10: 28 25/08/2022	איאד פאהום	25/08/2022	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גליון 2 - מחצבת מודיעים	10: 28 25/08/2022	איאד פאהום	25/08/2022	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	מצב מאושר - גליון 3 - מאגר איילון	10: 29 25/08/2022	איאד פאהום	25/08/2022	1	1: 5000	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



**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		נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	אור יהודה	שרון אריאל	3	03-7355974	03-7355455	MeirA@iroads.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		נתיבי ישראל - החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ	אור יהודה	שרון אריאל	3	03-7355974	03-7355455	MeirA@iroads.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	איאד פאהום	983	ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	נצרת	תופיק זיאד	46	04-6478700	04-6560870	khfahoumn@ kfahoum.co.il
מודד מוסמך	מודד	איאד פאהום	983	ח.פאהום ושות' שרותים הנדסיים בע"מ	נצרת	תופיק זיאד	46	04-6478700	04-6560870	khfahoumn@ kfahoum.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

**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	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידי הוועדה
חוק הניקוז	חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות, תשי"ח-1957
חוק מקווה ישראל	חוק בית הספר החקלאי מקוה ישראל, תשל"ו-1976

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**

הבטחת פתרונות ניקוז, תיעול, איגום והחדרה בכל אחד מהאתרים הנדרשים למימוש תת"ל/33 ובהתאם לעקרונות שנקבעו בה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. שמירת פתרונות לניקוז ולניהול נגר.

ב. קביעת התניות לאישור תכנית לשינוי ייעוד קרקע ו/ או ולאישור שימוש חורג בשטחים הכלולים בתכנית.

ג. קביעת תנאים להקמה ולהוצאת היתרים בכל שטחי התכנית.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7, 5, 4, 1
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7, 5, 4, 1
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	8, 7, 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אתר פסולת	134,687	1.49
דרך מאושרת	369,390	4.10
יער נטע אדם מוצע	31,008	0.34
יער נטע אדם קיים	245,686	2.73
מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	9,415	0.10
מגבלות בניה ופיתוח	212,992	2.36
מסילת ברזל מאושרת	57,376	0.64
מפגש דרך עם מסילה	3,510	0.04
נחל/תעלה/מאגר מים	298,872	3.32
פארק/גן ציבורי	1,717,401	19.06
קרקע חקלאית	2,835,232	31.46
שביל	22,081	0.25
שטח ללא תכנון מפורט	123,684	1.37
שטח למחצבה	440,540	4.89
שטח לתכנון בעתיד	4,458	0.05
שטח פרטי פתוח	191,493	2.13
שטח ציבורי פתוח	1,261,974.13	14
שטחים פתוחים	1,051,949	11.67
תחנת תדלוק	1,213	0.01
<b>סה"כ</b>	<b>9,012,961.13</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	9,012,961.13	100
<b>סה"כ</b>	<b>9,012,961.13</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>ייעודי הקרקע והשימושים הנוספים המותרים בו, יהיו כפי שנקבעו בתכניות שאושרו או תאושרנה עפ"י כל דין, בתיאום עם יזם התכנית ורשות ניקוז ירקון ואישור מתכנתת הוועדה, ובכפוף לכך שלא ייפגעו מטרות תכנית זו, שימושי ניקוז, תיעול, איגום והחדרה, יהיו מכח תכנית זו והתכניות הבאות: פארק אריאל שרון ופשט מקווה ישראל: תכנית 599-0170134 ותכנית ניקוז תגפ/1-13 - ריסון גאוויות נחל איילון בפארק אריאל שרון.</p> <p>מחצבת מודיעים: חלק ההיתרים בפרק המים בתמא/1, תכנית חמ/401/28 ותכנית ניקוז מח/ש/735 - מתקן ריסון נחל בית עריף.</p> <p>משמר איילון: חלק ההיתרים בפרק המים בתמא/1, עבודות להנחת צנרת, הקמת מגלש, טיפול בסוללה, מתקנים נלווים, עבודות עפר וכל הנדרש לתפקוד המאגר.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>לצורך הבטחת שימושי ניקוז, תיעול, ואיגום בשטחים הכלולים בתחום תכנית זו, מוסד תכנון לא יאשר תכנית לשינוי יעוד ולא יאשר היתר בניה, הרשאה, שימוש חורג או הקלה בשטחים אלה, ללא אישור מתכנתת הוועדה, ולאחר תיאום עם יזם תכנית זו ורשות הניקוז ירקון. סעיף זה לא יחול על עבודות כרייה וחציבה בתחום מחצבת מודיעין המבוצעות בהתאם לרישיון לפי פקודת המכרות ועד לתום תקופת הזיכיון אך מובהר כי אין בכך כדי לייטר עמידה בכל חובה חוקית אחרת החלה על פעולות הכרייה והחציבה.</p>
ב	<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>ניתן יהיה לתת היתר למאגר או אתר החדרה בשטח הכרייה והחציבה גם במקרה שטרם מוצה חומר הגלם, אם המפקח על המכרות אישר כי לא תיפגע אפשרות הכרייה והחציבה גם לאחר הקמתו.</p>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52



תכנון זמין  
מונה הדפסה 52

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

1. תיאום עם משרד הביטחון, רשות התעופה האזרחית ורשות שדות התעופה
2. מאגר משמר איילון:
- א. תיאום עם חברת מקורות וקרן קיימת לישראל בטרם ביצוע העבודות.
- ב. עריכת חוות דעת אקולוגית נופית, בתיאום עם יועצת/ת הסביבה של הוועדה. חוות דעת זו תכלול בין השאר התייחסות לפעולות נדרשות למניעת הפצה והתבססות מינים פולשים, לבית הגידול הלח, לערכים האקולוגיים שבו ולאזורי קינון כך שהפגיעה בהם תהיה מצומצמת ככל הניתן ולצורך באזורי אל געת נוספים. במידת הצורך יש להציע שיקום במסגרת העבודות.
3. מחצבת מודיעים:
- עבודות שיבוצעו בתחום מחצבת מודיעים קודם לתאריך 15.1.2025 או תום תקופת הזיכיון (המוקדם מביניהם), הן תתואמנה עם בעלי הזיכיון ותתקבל הסכמתו לכך.
4. פארק אריאל שרון:
- א. תנאי לאיגום בפארק אריאל שרון ולפשט הצפה במקווה ישראל יהיה הגשת סקר סיכונים הנובעים מסוגיות תפעול ותחזוקה ובהתייעצות עם רשות המים ומשרד החקלאות.
- ב. העבודות לאיגום בפארק אריאל שרון יתואמו עם הגורם המוסמך להקמת המטרו.

### 6.2

#### הנחיות מיוחדות

#### סימון בתשריט: הנחיות מיוחדות

- לא תותר כל עבודה ובכללה הקמת אתרי התארגנות, מערומי עפר, מעבר של דרכי גישה וכד', אלא באישור הוועדה ולאחר שהועברה המלצת היועצת הסביבתית לוועדה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עדכון סעיף 7.1.2 בתכנית תתל/33 - הפעלת המסילה	ביצוע פשט הצפה בתחומי מקווה ישראל ומאגרי ריסון ו/או החדרה במחצבת מודיעים, מאגר משמרת איילון, במחצבת נשר או פתרון סטטוטורי חלופי באמצעות האתרים נ/1 ו- א/2.
2	התנייה	בסמכות מליאת הוועדה יהיה לשנות התנייה זו לעת הפעלת המסילה, ככל שתשתכנע שיש לכך הצדקה. הוספת מאגר/י ריסון והחדרה שייתנו מענה הידרולוגי כפי שנקבע בתת"ל 33 ובתכנית זו, לרבות השינויים לתת"ל 33.

### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית יהיה עד להפעלת מסילה רביעית באיילון ובהתאם להתניות המוגדרות בתת"ל 33.