

הוראות התכנית

תכנית מס' תתל/ 136

תחנת מיתוג מורשה

מטה, תל-אביב

מחוז

מרחב תכנון מקומי רמת השרון, תל אביב-יפו

תכנית לתשתית לאומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הועדה לתשתיות לאומיות

הוועדה החליטה ביום :

04/03/2024

להעביר את התכנית להערות והשגות

21/05/2024

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/99005278126/310>

דברי הסבר לתכנית

כ 30% מהעומס הארצי על מערכת החשמל מרוכז באזור המרכז. האזור מאופיין בצפיפות עומס גבוהה, דבר המשפיע על המרחקים בין תחנות המשנה והמיתוג, על היקף ההשנאה, היכולת לאתר תוואים ואתרים לתשתיות חשמל ועוד. כמו כן מתאפיין האזור בשיא עומס עונתי קיצי גבוה, אך גם בחורף נמדדים בו עומסים גבוהים. קצב גידול העומס האזורי כ- 3% בשנה.

על פי החלטת ממשלה מס' 211 מיום 1.8.2023, ייצור החשמל באתר רדינג אמור להפסק עד שנת 2030 בכפוף לאישור תכנית מתאר שתאפשר את המשך הפעלת יחידות הייצור הקיימות באתר (עם אופציה להארכה עד 2032). ללא ייצור באתר רדינג מערכת ההולכה הקיימת באזור צפויה להגיע לסף העמידה בקריטריונים: העמסה במספר קווי 161 ק"ו מגיעה לגבול יכולתם; מערכת ההשנאה 400/161 ק"ו הקיימת ומתוכננת באזור לא תעמוד בדרישות להעברת האנרגיה ממערכת 400 ק"ו למערכת 161 ק"ו ולא ניתן יהיה לשמור על שרידות המערכת באזור גוש דן ולהמשיך את אספקת החשמל התקינה לצרכנים באזור. לנוכח האמור לעיל, עם סיום הייצור באתר רדינג נדרשת הקמת תחמ"ג נוספת באזור אשר תשמש כתחליף למקור ייצור אנרגיה באתר רדינג.

בהתאם לכך, לאחר בחינת מספר חלופות, ובתיאום עם התכנית האסטרטגית לתשתיות במטרופולין תל אביב, מקודמת תחנת המיתוג (תחמ"ג) וחלופת ההולכה בתכנית תשתית לאומית זו. התכנית כוללת מספר מקטעים מרכזיים:

-תחנת מיתוג.

-כביש גישה לתחנה.

-רצועת חיבור תת-קרקעי למנהרות תשתית עתידיות.

-רצועות עבור הסטת תשתיות קיימות ומתוכננות: גז, דלק ותשתיות נוספות.

-רצועות עבור חיבורי חשמל עיליים זמניים עד השלמת מנהרות התשתית.

כ-30 דונם מיועדים עבור תחנת המיתוג והפיתוח הנופי בצמוד אליה. תחנת המיתוג תמוקם ברביע הדרום-מזרחי של מחלף מורשה, בשטח הכלוא בין כביש 4 ממערב, גשר עוקף מורשה העתידי מצפון, ומט"ש רמת השרון ממזרח.

ברביע הדרום-מזרחי במחלף מורשה קיימות ומיועדות לקום תשתיות נוספות כגון מט"ש אזורי, מתקני גז, מתקני טיפול בפסולת ובית עלמין. מיקום התחמ"ג מאפשר הקמת תשתיות נוספות, פועל על פי עקרון הצמדת התשתיות, ומנצל הצמדות זו עבור שילוב תשתיות מרבי הן בשטח התחמ"ג והן במנהרות התשתית הרב-מערכות המתוכננות לאזור.

בעזרת חיבור תת-קרקעי למנהרת רצועת הנופש המאושרת ומנהרת תשתיות מתוכננת לאורך כביש 4, התחמ"ג תחובר למערכת ההולכה בשלב הסופי בתת-הקרקע בלבד וללא קווי מתח על, עליון גבוה ונמוך עיליים. עד להשלמת אותן מנהרות תשתית, התכנית כוללת את השטחים הנחוצים עבור חיבורים עיליים למערכת ההולכה הארצית: קווי 400 ק"ו לכיוון דרום עד אזור עתידים, וקו 161 ק"ו עבור חיבור לקו קיים העובר מצפון לתחנת המיתוג.

תחנת המיתוג מיועדת להתחבר למערכת ההולכה עד שנת 2030. קווי מתח העל והעליון העיליים הזמניים יפורקו בשלב השני, בתום הקמת מנהרות התשתית הרלוונטיות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שם התכנית	שם התכנית	1.1
תחנת מיתוג מורשה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	תתל/ 136
-------------	----------

שטח התכנית	328 דונם	1.2
------------	----------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית לתשתית לאומית	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

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
רמת השרון, תל אביב-יפו
קואורדינאטה X 186300
קואורדינאטה Y 669400

1.5.2 תיאור מקום

תחנת המיתוג ממוקמת ברביע הדרום מזרחי של מחלף מורשה, ממזרח לכביש 4 ובצמוד ומדרום לגשר עוקף מורשה העתידי.
בנוסף התכנית כוללת חיבור קווים עיליים זמניים לכיוון תחנת מיתוג עתידיים, וחיבור עילי זמני מצפון לתחנה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

רביע דרום מזרחי, מחלף מורשה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6339	מוסדר	חלק	19	10, 15, 17, 20, 22, 24-26, 28, 30-31
6340	מוסדר	חלק	36	26, 28, 30, 32, 34, 38
6341	מוסדר	חלק		236, 238, 240, 242-243, 245, 255
6342	מוסדר	חלק	19	9-10, 15, 21, 23, 25-26, 30, 32
6343	מוסדר	חלק		1
6639	מוסדר	חלק		13-21, 25-36, 47-48, 68

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
<u>תמא/ 1</u>	כפיפות		8688	3740	אנרגיה	12/02/2020
<u>תמא/ 23 /א/ 4</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 23 /א/ 4 ממשיכות לחול.	6121	4338		12/08/2010
<u>תמא/ 35</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
<u>תמא/ 37 /ט</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמא/ 37 /ט ממשיכות לחול.	6754	3758		11/02/2014
<u>מתא/ 19</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מתא/ 19 ממשיכות לחול.	5033	464		21/11/2001
<u>553-0116335</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 553-0116335 ממשיכות לחול.	7681	4492		23/01/2018
<u>תא/ 5000</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/ 5000 ממשיכות לחול.	7407	1792		22/12/2016
<u>רש/ 246 /א</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית רש/ 246 /א ממשיכות לחול.	2063			17/11/1974

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				יובל רובינשטיין שר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יובל רובינשטיין שר		תשריט מצב מוצע	לא
ניהול מי נגר	רקע			01/09/2023	אליאב בק	11: 35 08/02/2024	נספח ניהול מי נגר 2	לא
ניהול מי נגר	רקע			01/09/2023	אליאב בק	11: 36 08/02/2024	נספח ניהול מי נגר 2 - מפה	לא
סקר עצים	רקע			23/07/2023	נועם ביבי	17: 54 05/02/2024	סקר ערכיות עצים - לחלקי התכנית המיועדים לתשתיות הנלוות לתחמג	לא
סקר עצים	רקע			23/07/2023	נועם ביבי	17: 55 05/02/2024	סקר ערכיות עצים - מפה - לחלקי התכנית המיועדים לתשתיות הנלוות לתחמג	לא
סקר עצים	רקע			27/07/2023	נועם ביבי	17: 51 05/02/2024	סקר עצים - לחלקי התכנית המיועדים לתחמג רצועה נופית ודרך גישה	לא
סקר עצים	רקע			27/07/2023	נועם ביבי	17: 53 05/02/2024	סקר עצים - מפה - לחלקי התכנית המיועדים לתחמג רצועה נופית ודרך גישה	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			01/12/2023	דפנה שחורי	17: 47 05/02/2024	חלק 1 מ 3	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			01/12/2023	דפנה שחורי	17: 48 05/02/2024	חלק 2 מ 3	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע			01/12/2023	דפנה שחורי	17: 49 05/02/2024	חלק 3 מ 3	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		18/01/2024	קרינה ורטנוב	14: 19 05/02/2024	נספח בינוי	לא
בינוי ופיתוח	רקע	1: 500		21/01/2024	שביט טולדו	14: 28 05/02/2024	נספח פיתוח נוף	לא
ניהול מי נגר	רקע	1: 250	1	24/01/2023	פישלר מיה	14: 16 29/01/2023	נספח ניהול מי נגר 1	לא

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
תנועה	רקע	1: 500	1	26/01/2023	משה ליבוביץ	16: 07 29/01/2023	נספח תנועה - שלב א'	לא
תנועה	רקע	1: 500	1	26/01/2023	משה ליבוביץ	16: 08 29/01/2023	נספח תנועה - שלב ב'	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	09/05/2024	יניב מדר	15: 14 12/05/2024	נספח תשתיות - מצב מאושר	לא
תשתיות	רקע	1: 500	1	09/05/2024	יניב מדר	15: 15 12/05/2024	נספח תשתיות - מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 5000	1	30/01/2023	יובל רובינשטיין שר	16: 28 30/01/2023	מסמך מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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 (1)		חברת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8	074-7720189		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז קסטרא.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, שחר ניצן		נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	(1)	8			Shachar.Nitzan@noga-iso.co.il

(1) כתובת: מרכז קסטרא חיפה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יובל רובינשטיין שר	4433351	נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה (1)	8	074-7720189		Yuval.Rubinstein@noga-iso.co.il
אגרונום	סוקר עצים	נועם ביבי		פתילת המדבר בע"מ	כוכב יאיר	נוף הרים צור יגאל	16		077-3182086	noam@ptilat-hamidbar.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הידרולוג	יועץ	אליאב בק		אובל הנדסת מים יעוץ ותכנון בע"מ	רעים	רעים				eliavb@uval. co.il
אדריכלית	אדריכל	קרינה ורטנוב	83736	חברת החשמל לישראל	חיפה	נתיב האור	1	076-8633803		karina.vartan ov@iec.co.il
אדריכלית נוף	יועץ נופי	שביט טולדו		חברת החשמל לישראל	חיפה	נתיב האור	1	072-3433858		shavit.toledo @iec.co.il
	יועץ תחבורה	משה ליבוביץ		חברת החשמל לישראל	חיפה	נתיב האור	1	076-8633851		moshe.leibov itz@iec.co.il
הנדסה אזרחית	מהנדס	יניב מדר	49264555	לודן הנדסה ישראל בע"מ	פתח תקוה	גרניט	6	04-9599888		ymadar@lud an.co.il
	יועץ	פישלר מיה		חברת החשמל לישראל	חיפה	נתיב האור	1			
	מודד	הילה מרקוביץ	1556	לגעת במרחב בע"מ	לוד	הבעל שם טוב	6	03-3036278	079-5595924	hila@geo- touch.com
מתכננת סביבתית	יועץ סביבתי	דפנה שחורי		חברת נגה - ניהול מערכת החשמל בע"מ	חיפה	פלימן משה	8			dafna.shchor y@noga- iso.co.il

(1) כתובת : מרכז קסטרא.

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
בעל רישיון ההולכה	כמשמעותו בחוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996.
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות או כל ועדת משנה שמונתה על ידה
כבל חשמל ראשי	כבלי חשמל תת-קרקעיים במתח עליון (161 ק"ו)
מנהרת ציר הנופש / מנהרת רצועת הנופש	מנהרת תשתיות הקבועה בתכנית 553-0116335 (רש/ 1084 רצועת הנופש מזרח)
קו חשמל ראשי	קו חשמל במתח על (400 קילוולט/ק"ו) או עליון (161 קילוולט/ק"ו).
קווי תשתית	קווי תשתית תת-קרקעיים לרבות מים, ביוב, תקשורת, גז, דלק, חשמל מתח גבוה ונמוך וכן מתקנים נלווים הנדרשים לפעולתם.
תחנת מיתוג (תחמ"ג)	תחנה בה מתבצעת הסדרה והשנאה של חשמל ממתח על (400 ק"ו) למתח עליון (161 ק"ו) וכוללת גם תחנת משנה.

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**

קביעת שטח עבור תחנת מיתוג והתווית מסדרונות חשמל עיליים ותת קרקעיים לחיבור התחמ"ג למערכת הולכת החשמל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת יעוד קרקע לתחנת מיתוג.
- קביעת שטחים למסדרונות כבלי חשמל תת קרקעיים עבור התחברות למנהרות תשתית.
- קביעת שטח למסדרון תשתיות לקווי חשמל ראשיים.
- קביעת שטח עבור מסדרון תשתיות תת קרקעיות נוספות הדורשות הסטה משטח תחנת המיתוג.
- קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.
- קביעת תנאים למתן הרשאות לקווים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות סביבתיות.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	2 ,1
דרך מוצעת	3
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12 ,11
מגבלות בניה ופיתוח	10 ,13 ,4 - 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	12
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	13 ,4 - 6 ,8 ,9
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	2 ,1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	דרך מוצעת	3
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	10 ,13 ,4 ,5 ,7 ,8
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	7,845.42	2.39
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	15,242.94	4.65
מגבלות בניה ופיתוח	274,166.38	83.57
מתקנים הנדסיים	30,794.48	9.39
סה"כ	328,049.22	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תא שטח 1 - מבנים ומתקנים הכוללים מסדרי חשמל פתוחים וסגורים לכל המתחים, דרכים, גדרות, אמצעי ביטחון ובטיחות, מבנים תפעוליים, מתקני עזר וכל הדרוש להקמה, הפעלה ותחזוקה של תחנת המיתוג והמשנה, כולל כל תשתיות החשמל העיליות ותת-קרקעיות הנחוצות. תא שטח 2 - פיתוח נופי הכולל צמחיה, שבילים, שערים ומבני שער, גדרות, קווי וכבלי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים, קווי תקשורת, עמודי תאורה, קווי ביוב, תעלות ניקוז ותשתית תת-קרקעית. עבור שני תאי השטח - שטח התארגנות זמני: בשטח זה יותרו שימושים זמניים לצורך התארגנות להקמת תחנת המיתוג והתשתיות הנלוות לה, לרבות תשתיות, דרכים ומבנים זמניים. עם השלמת העבודות להקמת תחנת המיתוג והתשתיות הנלוות לה יפונה אתר ההתארגנות וישוקם.
4.1.2	הוראות
א	בינוי מסדרי מתח העל, העליון והגבוה ומתקני הפיקוד, יהיו בתוך מבנים סגורים.
ב	תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות עילי בשטח מסדרון תשתיות עילי יוטלו מגבלות עפ"י המפורט בסעיף 4.4.
ג	תשתיות סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק בשטח מסדרון תשתיות תת קרקעי יוטלו מגבלות עפ"י המפורט בסעיף 4.4.
ד	מתקנים ו/או שימושים זמניים יותר המשך השימוש במנחת המסוקים הזמני עד פקיעת היתר ולמ"ב לשימוש חורג עבור מנחת מסוקים מס' 7/8023/444 בשנת 2026. עד לפקיעת ההיתר הנ"ל, תנאי לביצוע עבודות בשטח המנחת הינו קבלת אישור מערכת הביטחון.
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	דרך גישה לתחמ"ג, קווי וכבלי חשמל עיליים ותת קרקעיים בכל המתחים, תעלות בטון, תעלות ניקוז ותשתיות תת קרקעיות. -בזמן בניית תחנת המיתוג יתאפשר שימוש בשטח כאתר התארגנות. עם השלמת העבודות להקמת תחנת המיתוג והתשתיות הנלוות לה יפונה אתר ההתארגנות וישוקם.
4.2.2	הוראות
4.3	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.3.1	שימושים
	שימושים מותרים כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה לפי כל דין.

4.3

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

-בתא שטח 11 תתאפשר הקמת תעלת ניקוז מי נגר משטח תחנת המיתוג ומאזור בית עלמין מורשה.

-בתא שטח 12 תתאפשר הקמת קווי תשתית וכל הנדרש לצורך הקמתה אחזקתה ותפעולה.

הוראות

4.3.2

מגבלות בניה ופיתוח

4.4

שימושים

4.4.1

שימושים מותרים כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתכניות שתאושרנה לפי כל דין. שטח התארגנות זמני לצורך הקמת תחנת המיתוג והתשתיות הנלוות לה, לרבות תשתיות, דרכים ומבנים זמניים למעט בתאי שטח 6 ו 8 בשטחים בהם דרך מאושרת מתוקף תכניות אחרות.

א. תאי שטח : 4,5

-תותר הקמת תשתית תת-קרקעית לרבות תשתית חשמל, גז, דלק, מים וביוב ותקשורת. -תותר הקמת קווי חשמל במתח על ועליון ובמתח גבוה ונמוך, וכל הנדרש להקמתם ותפעולם, לרבות דרכי גישה ומשטחי עבודה. תותר הקמת טרמינלים למעבר בין קווי חשמל עיליים לתת קרקעיים.

ב. תאי שטח 6,9 - מסדרון תשתיות עילי

-תותר הקמת קווי וכבלי חשמל במתח על ועליון, כבלי חשמל במתח גבוה ונמוך, וכל הנדרש להקמתם ותפעולם, לרבות דרכי גישה ומשטחי עבודה. תותר הקמת עמודי טרמינל למעבר בין קווי חשמל עיליים לתת קרקעיים.

ג. תאי שטח 7,8

-תותר הקמת קווי תשתית תת-קרקעיים לרבות תשתית חשמל, גז, דלק, מים וביוב ותקשורת.

ד. תא שטח 10 מסדרון חשמל תת-קרקעי

-תותר הקמת כבלי חשמל במתח על ועליון ובמתח גבוה ונמוך, וכל הנדרש להקמתם ותפעולם, לרבות דרכי גישה ומשטחי עבודה.

-תותר הקמת מבנים ליציאת תשתיות ממנהרת רצועת הנופש.

-תותר הקמת תשתיות תת-קרקעיות נוספות ובתנאי שיתואמו עם חברת חשמל ושלא ימנעו את הקמת כבלי החשמל הרשומים לעיל.

ה. תא שטח 13 - מסדרון תשתיות עילי

-תותר הקמת קווי וכבלי חשמל במתח על ועליון עיליים ובמתח גבוה ונמוך תת-קרקעיים, וכל הנדרש להקמתם ותפעולם, לרבות דרכי גישה ומשטחי עבודה.

-תותר הקמת עמודי טרמינל למעבר בין קווי חשמל עיליים לתת-קרקעיים.

הוראות

4.4.2

חשמל

א

סימון מהתשריט : **גבול מסדרון תשתיות עילי**

מסדרון תשתיות עילי זמני (בתאי שטח 2,4-6,10,13)

1. לאחר הקמת הקו ניתן יצומצם שטח המסדרון בתנאי שהמרחק מציר הקו לגבול המסדרון יהיה 20 מ' במתח עליון ו 35 מ' במתח על. לצורך צמצום המסדרון יוגש תשריט מתקן לאישור מתכנתת הוועדה תשריט בסעיף 6.9.

2. מגבלות הבניה והפיתוח יחולו בתחום מסדרון תשתיות עילי ותת-קרקעי.
3. בשטח זה יחולו התכניות המאושרות, ואולם לא ניתן יהיה להוציא היתר או לבצע פעולות מכוחן, אלא בכפוף לאמור בסעיף זה להלן:
4. גובה הבינוי בשטח זה לא יעלה על 3 מטרים והמרחק האנכי בין צמרתם של גידולים חקלאיים לבין התיילים לא יפחת מ-8 מטרים, זאת אלא אם התקבל אישור בעל רישיון ההולכה המאפשר לחרוג מהאמור.
5. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, כפופים לאישורו של בעל רישיון ההולכה.
6. לא תבוצע כל עבודת חפירה, כריה או בנייה בשטח זה אלא לאחר שנבדק אם אושרו או הוקמו בו כבלי או קווי חשמל. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה כפוף לאישורו של בעל רישיון ההולכה.
7. קווי מתח העל 400 ק"ו יוצמדו ככל הניתן לכביש 4, על מנת לצמצם את מגבלות הבניה והפיתוח המתוכנן ממערב לכביש 4.
8. עמודי מתח על 400 ק"ו יאוחדו בחזותם ככל הניתן על מנת לצמצם את השפעתם הנופית.
9. השימוש המאושר לקו חשמל ראשי יבוטל לאחר הפעלת הקו החלופי במנהרות התשתית. עד שנה ממועד הפעלת הקו החלופי, קו החשמל יפורק והשטח יפונה בתאום עם הרשות המקומית הרלוונטית, יבוטלו מגבלות הבניה הרלוונטיות. לצורך כך יוגש תשריט מתקן לאישור מתכנת הוועדה כמפורט בסעיף 6.9.

חשמל

ב

- סימון מהתשריט: **גבול מסדרון תשתיות ת"ק**
מסדרון תשתית חשמל תת-קרקעית (תא שטח 10)
בשטח זה תותר העברת כבלי חשמל ראשיים עבור חיבור התחמ"ג למנהרת רצועת הנופש.
1. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט, טרם הקמת כבלי החשמל. לאחר הקמת כבלי החשמל יצומצם המסדרון כך שמרחק מציר כבלי החשמל מגבול המסדרון יהיה בהתאם לקבוע בסעיף 4.4.2(ב) ולתקנים המחייבים.
 2. הושלם ביצוע התכנית במלואה ונותרו שטחים שאינם נדרשים לצורך התכנית, יוגש תשריט מתקן לאישור מתכנת הוועדה כמפורט בסעיף 6.9.
 3. חפירה, כריה, או בנייה בשטח המסדרון, מחייבים אישור מחברת החשמל וביצוע העבודה יהיה לפי הנחיותיה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים במסדרון.

תשתיות

ג

- סימון מהתשריט: **גבול מסדרון תשתיות ת"ק**
מסדרון תשתית משולבת תת-קרקעית (תאי שטח 2, 4-5, 7-8)
בשטח זה יותרו העברת קווי תשתית ושימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.
1. הקמת קווי תשתית תעשה בהתאם לתקנים ולצווים הרלוונטיים לאותם קווי תשתית.
 2. הקמת קווי התשתית תהיה בכפוף לתנאים וההנחיות הסביבתיות המפורטות בסעיף 6.4.
 3. הקמת קווי התשתית תתואם עם בעלי התשתיות הרלוונטיות.

4. ייעודי הקרקע בתחום מגבלות הבניה ופיתוח שבמסדרון התשתית יהיו על פי התכניות המאושרות החלות בשטח, ובלבד שלא יינתן היתר ולא תעשה כל בנייה מכוחן אלא לאחר עמידה בדרישות הבטיחות של התשתיות הרלוונטיות.

הוראות נוספות

5. יישמר מרחק של מינימום 5 מ' מכל צד של כל צינור קו קצא"א וקווי תש"א עם תשתית מקבילה תת-קרקעית אחרת.

6. עבודת בניה וחפירה בתחום רצועת קווי התשתית, עיליות ותת-קרקעיות, תותר רק בתאום עם הוועדה המקומית לתכנון ופיתוח.

7. תישמר גישה רציפה לקווי התשתית.

8. ברצועת קווי הדלק לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים, נטיעת עצים מעמיקי שורש, משטחי אספלט, משטחי יציקות בטון ומגרשי חניה.

9. אזורי ההתארגנות יקבעו כך שלא יפגעו ברצועת קווי הדלק במהלך העבודות להנחתם וכן לאחר הפעלתם.

10. חציה עילית של תיל חשמל מעל רצועת התשתית תהיה בגובה מינימלי של 13 מ' מעל פני הקרקע בתחום רצועת קווי הדלק.

11. בשטחים המיועדים לשימוש חקלאי, תיאסר נטיעת עצים בתחום מסדרון התשתיות הת"ק. תותר פעילות חקלאית בתיאום עם גורמי התשתית המוסמכים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	ציד-י ימני	ציד-י- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגבלות בניה ופיתוח	מתקנים הנדסיים	10		100		100									
	מגבלות בניה ופיתוח	מתקנים הנדסיים	8			500									
	מתקנים הנדסיים	1		9000		4500		30			0	0	0	0	

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

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

הוראות טבלה 5:

- בזמן ההקמה יתאפשרו זכויות בניה זמניות של 750 מ"ר עבור שטחי ההתארגנות.
- תתאפשר גמישות להעברת שטחי הבניה מהמפלס שמעל הכניסה הקובעת למפלס שמתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות**6.1****גמישות לתכנית**

א. השימושים המפורטים להלן לא יהוו שינוי לתכנית זו, ובלבד שאושרו על פי כל דין ומוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את אפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ובכפוף להליכי התיאום עם חברת החשמל או קבלת אישורה, לפי העניין, כמפורט להלן:

1. תאום - שימושים שאינם כרוכים בבניה, כגון אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה. גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים וגשרים.
2. אישור בטיחותי - מבנים נמוכים שאינם עולים על 4 מטר כגון ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, ומבני שרות ושאנים למטרות שהות ממושכת. חריגה בגובה מעל 4 מטר מחייבת גם הנחיות מוקדמות מחברת החשמל בדבר היתכנותה.
3. תאום והנחיות בטיחותיות - חצייה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים.

ב. מוסד תכנון רשאי לאשר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ובתחום ייעוד תכנית מאושרת אחרת, תכנית או היתר לתכליות ולשימושים הבאים בלבד, בכפוף לאישור בעל רישיון ההולכה ובלבד שהשתכנע כי אין בתכנית או בהיתר כדי לפגוע במימוש תכנית זו או בתפקודם, תחזוקתם ותפעולם של קווי החשמל הראשיים:

1. חקלאות, לרבות מטעים.
2. שימושים שאינם כרוכים בבניה.
3. מבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, ובלבד שלא ישמשו לשהייה ממושכת של אנשים.
4. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ופארקים.
5. חצייה ומעבר של דרכים וקווי תשתית לאורך המסדרון ובתחומו, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.
6. מתקן תשתית.
7. דרכים ומסילות ברזל.

ג. בתכנית או בהיתר כאמור יסומן מסדרון התשתיות לקווי חשמל ראשיים.

ד. לא יאושרו התכליות לשימושים הרשומים לעיל אלא לאחר שנוכח מוסד תכנון שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של כבלי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיפים אלו.

6.2**הוראות בדבר קיום היועצות**

בכל מקום בו נדרשים תיאום או היועצות בתכנית זו, יועברו האישור או חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה הפניה בצירוף כל המסמכים הרלבנטיים, לאותו גורם. היה ולא נמסרה ההתייחסות הנדרשת בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה, ככל שנדרשת החלטה, ללא קבלתה.

6.3**ניהול מי נגר**

א. מערכת הניקוז ושימור מי הנגר בכל שטח התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות תמ"א 1 / 8, תוך הקפדה על מניעת זיהום קרקע, מים עיליים ומי התהום.

6.3

ניהול מי נגר

ב. איסוף והובלת הנגר העילי יבוצעו על בסיס מערכת ניקוז מתוכננת, ע"פ נתוני התכן וסכמת הזרימה המוצגת בנספח הניקוז. נספח הניקוז יכלול בין השאר פתרון תכנוני לשמירה על תפקוד תעלת ניקוז מי הנגר מבית עלמין מורשה, החופפת לפינה הצפון-מזרחית של התחמ"ג.

ג. ישולבו בשטח התחמ"ג שטחים מחלחלים, בכפוף לאילוצים תפעוליים ובטיחותיים ובתאום עם הגורמים הרלוונטיים.

6.4

תשתיות

- העתקת קווי דלק תחוייב בתיאום עם חברות התשתית הרלוונטיות ובביצוע ליווי סביבתי ודיגום מוודא לעת העבודות על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

- ביטול התוואי הקיים של רצועת התשתיות המוסטות בתכנית זו, יכנס לתוקף עם סיום העבודות להעתקת קווי התשתית.

6.5

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה - תשתיות עיליות ותת-קרקעיות

דרכי גישה, משטחי עבודה, הקמת קווים, העתקת תשתיות, ערכי טבע ושיקום נופי:

(1) תכנון והכשרת משטחי העבודה ופריצה של דרכי גישה לאתרי הקמת עמודים ומתיחת תיילים ולאיתרי הטמנת כבלי חשמל ותשתיות, לרבות חישוב, חפירה או חציבה, קידוחים תת-קרקעיים, דרכים, וכד', יעשו תוך התייחסות לערכי טבע ונוף, הצנעה ושיקום נופי, ובמידת הפגיעה המזערית בפני השטח, וכל זאת תוך התחשבות במגבלות הנדסיות.

(2) משטחי העבודה להקמת עמודי חשמל ועמודי החשמל ימוקמו 5 מ' לפחות מערוצי ניקוז, בתאום עם רשות ניקוז ירקון.

(3) לא יושארו בשטח העבודות תעלות פתוחות או בורות פתוחים.

(4) לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמה/הטמנת קווי חשמל ותשתיות יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות. דרכי גישה חדשות, ככל שתידרשנה, תהיינה ככל האפשר ללא ריבוד אספלט וברוחב שלא יעלה על 7 מ'.

(5) משטחי העבודה לעמודי החשמל ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים.

(6) לאחר גמר העבודות להקמה/הטמנת קווי חשמל ותשתיות והכשרת דרכי גישה, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיום העבודה, יתבצע שיקום נופי תוך התאמה טופוגרפית של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת העמודים.

(7) בסיום הפעילות בכל שטחי העבודות - אתרי הקמה או הטמנת קווים, שטחי התארגנות, שטחי הטמנת תשתיות שיועקו משטח התחמ"ג - ישוקמו פני השטח ברמה מיטבית.

רעש

(8) לא יעשה שימוש במבדדים קרמיים בעמודים הקווים העיליים המתוכננים.

6.6

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה - תחנת המיתוג

המאפיינים של מתקני התחמ"ג

(1) חזיתות המבנים בתחמ"ג לרבות החזית החמישית, הקירות והגדר ההיקפית יקבלו טיפול אדריכלי ברמת גמר איכותית.

רעש

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.6**

(2) חברת החשמל תבצע מדידות של מפלסי הרעש, על מנת לוודא שהפעלת התחמ"ג אינה גורמת לחריגה מהמפלסים המרביים, המותרים, עד 6 חודשים מהפעלתה המסחרית. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה.

(3) במידה שמפלסי הרעש שיימדדו לאחר הפעלת התחמ"ג יהיו מעל הערכים המרביים, המותרים תנקוט חברת החשמל אמצעי מיגון אקוסטיים להפחתת מפלסי הרעש מתחת לערכים אלה.

שיקום נופי

(4) בחזיתות הדרומיות של התחמ"ג יבוצע שיקום נופי באמצעות צמחיה בהתאם לתכנית פיתוח ושיקום נופי שתאושר על ידי רשות הרישוי, ובכפוף להנחיות הביטחון והבטיחות של חברת החשמל.

(5) בשיקום הנופי יעשה שימוש ככל האפשר במינים מקומיים, המאפיינים את הקרקע המקומית.

(6) לצורך שיקום נופי יעשה שימוש באדמת חישוף מקומית שתיאסף, במידה שתאושר לכך ע"י אדריכל נוף. אם כמות אדמת החישוף הראויה לשימוש לא תספיק לחיפוי הנדרש, יעשה שימוש באדמה הנקייה ממינים פולשים.

מניעת זיהום קרקע ומים משמנים/דלקים

(7) האוטושנאים 161/400 ק"ו והשנאים 24/161 ק"ו ימוקמו מעל מאצרה אטומה המיועדת לקלוט את מלוא כמות השמן הקיים בהם ומי כיבוי אש בעת תקלה. מסדרי האפס יותקנו מעל מאצרה אטומה המיועדת לקלוט את מלוא כמות השמן בעת תקלה.

(8) סוללות המצברים יותקנו בתוך חדר ייעודי במבנה התחנה. רצפת החדר תהייה עמידה בפני חומצה, ובכניסה לחדר תהייה הגבהה כך שהחומצה לא תצא מסף החדר וניתן יהיה לטפל בה בעת תקלה.

(9) תותקן מאצרה אטומה המיועדת לקלוט את כל כמות הסולר של הדיזל גנראטור במקרה של תקלה.

(10) ניקוזים שיאספו במאצרות, יפנו באמצעות מיכליות אל אתר מורשה או למתקן טיפול אחר של חברת החשמל.

שפכים סניטאריים

(11) בשלב ההקמה יוצבו שירותים כימיים והשפכים הסניטאריים יפנו בהתאם לצורך.

(12) בשלב התפעול השוטף השפכים הסניטאריים יחוברו למערך הביוב העירוני. פתרון זמני עד הגעת קו ביוב עירוני לתחמ"ג יתואם עם הרשות המקומית.

מניעת זיהום אור

(13) התאורה הביטחונית בהיקף התחמ"ג תופעל רק בשעת חירום.

(14) אם יבוצעו עבודות הקמה ו/או עבודות אחזקה בלילה, תופעל תאורת הצפה כך שתהיה המינימלית הנדרשת ותכוון כלפי פנים שטח התחנה עפ"י הנחיות למניעת זיהום אור של רט"ג.

תנאים למתן היתרי בניה**6.7**

כתנאי להיתר בניה יוגשו:

תכנית פיתוח ושיקום נופי:

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

תוכן תכנית לפיתוח ושיקום נופי ע"י אדריכל נוף, שתכלול, בין השאר, התייחסות לפיתוח מחוץ לשטח התפעולי של התחנה, פרטי פיתוח וגדרות, גינון והשקיה, שיקום שטחי ההתארגנות ושטחי קווי תשתית שהועתקו. התכנית תכלול מסמך הנחיות המתייחס, בין השאר, לחישוב קרקע, לסילוק ומניעת התחדשות מינים פולשים ולצורך בהתקנת אמצעי סימון לצמצום התנגשויות ציפורים בתיילי הקווים.

תכנית השיקום הנופי תכלול בין היתר התייחסות לשטחי ההתארגנות כמפורט בסעיף 6.8 להלן, הוראות בזמן בניה.

נספח עצים מעודכן המאושר על ידי פקיד היערות.

נספח תשתיות

- יכלול את הצגת התשתיות הקיימות והמוצעות בתיאום עם בעלי התשתית.

כתנאי להגשת בקשה להיתר או הרשאה יבוצעו התיאומים הבאים:

- תיאום עם רשות הניקוז

- תיאום עם רט"ג בדבר מיקום עמודים ושיקום נופי בקרבה לערוצי נחל ולגן הלאומי.

- תיאום עם הרשות המקומית בדבר פתרון זמני וקבוע לתפעול השפכים הסניטריים.

- תיאום עם בעלי הקרקע לעניין רצועת חיץ נופי מבסיס העמוד לריכוך המופע החזותי של בסיס עמודים בנצפות גבוהה.

- אישור הממונה על הקרינה.

- תנאי למתן הרשאה להקמת קווי המתח יהיה תיאום עם מערכת הביטחון בכל הנוגע לגובה העמודים וסימונם כמכשול טיסה במידת הצורך.

6.8

הוראות בזמן בניה

הוראות בדבר שטחי התארגנות

(1) שטחי ההתארגנות יסומנו בקווי דיקור לפי תחילת העבודות, ולא תותר עבודה מחוץ לשטחים המסומנים. סימון שטחי התארגנות מדרום לתחמ"ג ובקרבת גן לאומי ירקון יהיה בתיאום עם רט"ג.

(2) שטחי ההתארגנות יהיו מגודרים וכל הציווד יהיה בתוך השטח המגודר.

(3) ציוד המכיל דלק/שמן, ימוקם בתוך מאצרה אטומה.

(4) עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה שייוצרו בזמן העבודות יפוננו לאתרים מורשים.

(5) שטחי ההתארגנות ישוקמו בהתאם לתכנית פיתוח ושיקום נופי שתוכן ע"י אדריכל נוף, שתתייחס בין היתר לצורך בחישוב ושימור קרקע עליונה לשימוש חוזר בשיקום הנופי. השטחים ישוקמו ברמה מיטבית, בתאום עם רשות הרישוי. שיקום שטחי ההתארגנות מדרום לתחמ"ג ובקרבת גן לאומי ירקון יהיה בתיאום עם רט"ג.

(6) אם תידרש תאורה בשטחי ההתארגנות, היא תכוון כלפי פנים השטח, על מנת למנוע הפצת אור מיותר לסביבה.

6.9

צמצום מגבלות

בכל הוראה בה לאחר ביצוע התכנית במלואה נדרש תשריט מתקן - יוגש תשריט מתקן לאישור מתכנתת הועדה ורשימת גושים חלקות, בהתאם להנחיות מתכנתת הועדה. התשריט המתקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר והודעה על כך תפורסם ברשומות. אושר התשריט מתקן,

6.9	צמצום מגבלות
	יבוטלו ייעודי השטח לפי תכנית זו ביתרת השטח שלא נכלל בתשריט המתקן והוא יחזור לייעודו הקודם טרם אישורה של התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הפעלת תחנת המיתוג	הקמת תחנת המיתוג וחיבורה אל מערכת ההולכה בחיבורים עיליים ותת-קרקעיים
2	הטמנת קווי המתח הראשיים ופירוק קוויים עיליים	לאחר סיום הקמת מנהרת תשתיות לאורך כביש 4 וחישמול כבלי ה-400 ק"ו יפורקו קווי ה-400 ק"ו העיליים ויכנסו למנהרת התשתיות.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו (שלב 1'): כ-6 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19