

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' תתל/ 45

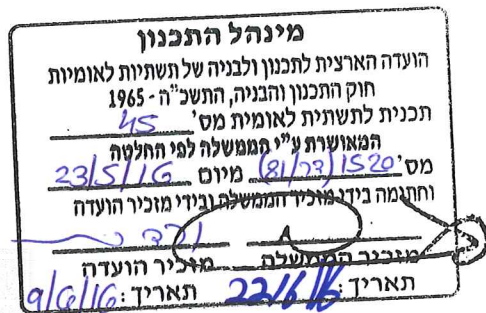
אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל 'סדנאות אפרים'

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי חיפה

סוג תכנית: תכנית לתשתית לאומית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תת"ל/45 היא תכנית להרחבה ושדרוג של מתחם התחזוקה והתפעול הקיים של רכבת ישראל, 'סדנאות אפרים' בחיפה.

מתחם 'סדנאות אפרים' (קישוף) הוקם ופותח על ידי הבריטים בשנת 1936 ונמצא בלב אזור התעשייה של מפרץ חיפה, בין מסילת החוף לרח' יגאל ידן. המתחם נכלל בתחום תכנית מנדטורית חפ/222 אשר אושרה בשנת 1938, ובה היעוד הוגדר כ"קרקות רזרויות של הממשלה". במהלך השנים נבנו מחסנים, מוסכים, סדנאות, בתי מלאכה ומשטחי אחסנה ומשרדים עבור תפעול רכבת ישראל. תכנית זו משנה את היעוד העיקרי לשטח מסילת ברזל.

בנוסף, חל בכל היקף התכנית יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עם הנחיות מיוחדות. יעוד זה מתחלק ל-2 תאי שטח:

שטח שנכלל בתת"ל/18 ובו חלות הוראות תת"ל/18. שטח זה כולל את המסילות הראשיות (מסילת החוף) ותה"ר סדנאות אפרים.

שטח שלא נכלל בתת"ל/18. התכנית המאושרת החלה בו היא תכנית לתעשייה, אך תכנית זו מחילה עליו את הוראות תת"ל/18 לנושא קרינת אלמ"ג (קרינה אלקטרו מגנטית) בכפוף להוראות חוק הקרינה הבלתי מייננת, התשס"ו 2006.

המתחם ישמש לטיפול ארוך-טווח, מסילות דיור, מבנים ייעודיים לצרכי תחזוקה, תפעול וצרכים לוגיסטיים לצרכיה הפנימיים של רכבת ישראל (מוסכים, משרדי תפעול, מחסנים, מצבעה ומבנה שער), חלקם יחליפו מבנים ישנים המוצעים להריסה, וכן יוקם מגדל בקרה בגובה כ- 25 מ'.

כ-300 דונם ששימשו כמחסנים פתוחים יצומצמו ובמקומם יוקם מוסך קרוונות לשטיפה וטיפול יומיומי ותלת-יומי.

ממזרח למתחם נוספות 2 מסילות במקביל למסילת החוף, באורך של כ-750 מ' לצורך כניסת/ יציאת רכבות למתחם מבלי להפריע לתנועה הזורמת על מסילת החוף.

התכנית כוללת שינויים בתנועת כלי הרכב והולכי הרגל בסביבת המתחם לטובת בטיחות משתמשי המתחם והסביבה:

1. סגירת מפגש כביש/מסילה מס' 41- חיפה, רח' החרושת והסדרת גישה חדשה למתחם עבור כלי רכב והולכי רגל מרח' ארמן נחום.
2. גשר חדש להולכי רגל מעל המסילה ברחוב חלוצי התעשייה.
3. גשר חדש להולכי רגל מעל המסילה ורחוב יגאל ידן מכיוון מחנה צבאי - הטכני של חיל האוויר, ובהמשכו שביל עד לתחנת הרכבת חוצות המפרץ.

כמו-כן התכנית מאפשרת להפעיל את המסילות והמתקנים הנמצאים בתחום סדנאות אפרים באמצעות חשמול עילי, בנוסף להנעת קטרים בדיזל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל 'סדנאות אפרים'	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
תתל/ 45	מספר התכנית		
467.255 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
תכנית לתשתית לאומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ארצית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חיפה  
 קואורדינאטה X 205250  
 קואורדינאטה Y 746400
- 1.5.2 תיאור מקום מתחם הרכבת 'סדנאות אפרים' (קישון)

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

חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

### 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
4-6, 14, 16, 18, 34, 38, 40-47, 122, 126-127		חלק	מוסדר	11574
35, 38-39, 42-45, 53	1	חלק	מוסדר	11603
1, 80, 83-84, 87-88, 91	52	חלק	מוסדר	11604
6, 8		חלק	מוסדר	11610
1, 15, 17, 19-24, 26	18	חלק	מוסדר	11635
1, 24-27, 70-71, 75, 80	10-12, 22-23	חלק	מוסדר	11636
15-17, 62, 64		חלק	מוסדר	11640

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

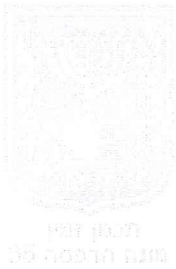
### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

לא רלוונטי



**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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		פנינה בן נון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 2500	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 3-נספח בינוי- גליון מס' 1	לא
בינוי	מנחה	1: 500	6	01/03/2016	דגן מושלי	27/03/2016	נספח בינוי מס' 3 גליונות מס' 4, 5, 14, 15, 17, 18 (A-1)	לא
בינוי	מנחה	1: 250	11	01/03/2016	דגן מושלי	27/03/2016	נספח בינוי מס' 3 גליונות מס' 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 16, 19 (A-2) 20	לא
בינוי	מנחה	1: 500	2	01/03/2016	דגן מושלי	27/03/2016	נספח בינוי מס' 3 גליונות מס' 2, 6 (A-0)	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	01/03/2016	עלא אבו ריא	28/03/2016	נספח מס' 4- תכנית פיתוח ושיקום נופי	לא
תנוחה	מנחה	1: 1000	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 5- תכנית תנוחה ותנועה	לא
חתכים	מנחה	1: 1000	1	01/03/2016	פנינה בן נון	30/03/2016	נספח מס' 6- חתכים לאורך מסילות - (גליון מס' 1)	לא
חתכים	מנחה	1: 200	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 6- חתכים לאורך מסילה (גליון מס' 2)	לא
חתכים	מנחה	1: 1000	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 7- חתכים לאורך כבישים	לא
חתכים	מנחה	1: 200	1	01/03/2016	עלא אבו ריא	27/03/2016	נספח מס' 8- חתכי רוחב הנדסיים - נופיים	לא

תכנית מס': תתל/ 45 - שם התכנית: אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל 'סדנאות אפרים'

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	01/03/2016	עלא אבו ריא	28/03/2016	נספח מס' 9- נספח עצים בוגרים	לא
ניקוז	מנחה	1: 2500	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 10- תכנית ניקוז	לא
אדריכלות	מנחה	1: 250	3	01/03/2016	שאול שפיץ	27/03/2016	נספח מס' 11-חוברת למבנה דרך	לא
קומפילציה	רקע	1: 2500	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 12-תשריט מצב מאושר מקומי	לא
תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות	רקע	1: 50000	10	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 13- חוברת הכוללת תכניות מתאר מחוזיות וארציות	לא
תשתיות	רקע	1: 2500	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 14- תכנית תשתיות	לא
תנוחה	רקע	1: 2500	1	01/03/2016	פנינה בן נון	27/03/2016	נספח מס' 15- תצלום אוויר אנכי	לא
תסקיר השפעה על הסביבה *	רקע			17/06/2015	ענת שרטור	07/06/2015	נספח מס' 16- תסקיר השפעה הסביבה	לא

\* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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

תכנית מס': תתל/ 45 - שם התכנית: אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל 'סדנאות אפרים'

**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
ממונה סטטוטורי קה	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, תמי גנון		רכבת ישראל בע"מ	תל אביב- יפו	אלון יגאל	110	03-7186245	03-7186255	tammyg@ra il.co.il
מנהלת אגף תכנון	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, נטלי כץ		רכבת ישראל בע"מ	חיפה	(1)		04-8564152	04-8564166	NATALYK @rail.co.il

הערה למגיש התכנית:

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

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדינת ישראל ואחרים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פנינה בן נון		תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	pnina@tedem .co.il
אדריכל נוף	יועץ נופי	עלא אבו ריא	119833	תדס הנדסה אזרחית בע"מ	טירת כרמל	אתגר	2	04-8577566	04-8577567	ala@tedem.c o.il
אדריכל	אדריכל	דגן מושלי	36199	מושלי-אלדר אדריכלים	חיפה	הנביאים	18	04-8311198	04-8578069	office@moch ly-eldar.com

תכנית מס': תתל/ 45 - שם התכנית: אתר תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל 'סדנאות אפרים'

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	שאול שפיץ	30166	פלנקון בע"מ	חיפה	שלייג	2	04-8342020	04-8254691	shaul@planc on.co.il
	יועץ סביבתי	ענת שרטר		תופ סביבה ואקוסטיקה (1994 בע"מ)	ירושלים	ההסתדרות	10	02-6252514	02-6234485	topsviva@gm ail.com
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.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 ולבניה של תשתיות לאומיות, או כל ועדת משנה שמונתה על ידה.
הממונה על הקרינה	הממונה על הקרינה הבלתי מייננת ממתקני חשמל במשרד להגנת הסביבה.
מבנים קיימים ו/או מאושרים	מבנים קיימים בתחום שטח ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת והנחיות מיוחדות, או שניתן להקימם בשטח זה מכח תכניות שאושרו ערב אישורה של תכנית זו.
תיק תיעוד	מסמך מפורט ובו מכלול המידע ההיסטורי-תרבותי והאדריכלי בנוגע לאתר, החל מהרמה הכללית ועד לפרטי הבניין, פירוט חומרים, טכנולוגית בניה וכד'. מבנה ותכולה מומלצים בהתאם להנחיות מנהל התכנון, לעניין תיעוד מקדים ותיק תיעוד מיום 04.03.2008, ותיקוניהן ככל שיהיו.
תשתיות ראשיות	חברות התשתית הראשיות הן: חח"י, רשות הגז הטבעי, נתג"ז, מקורות, תש"ן, קצא"א.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להרחבה ושדרוג של אתר תחזוקה ותפעול קיים 'סדנאות אפרים' על מנת לאפשר התוויית מסילות ברזל והקמת מבנים לתפעול ותחזוקת רכבות, מוסכים, מבני עזר, מגדל פיקוח ומשרדים עבור רכבת ישראל, בהתאם לסטנדרטים מודרניים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. ייעוד שטחים למסילת ברזל ולדרך.
- ב. קביעת עקרונות בינוי ופיתוח לצורך הקמת מבני תחזוקה ותפעול, מגדל פיקוח ומשרדים.
- ג. קביעת מבנים לשימור/שיחזור, העתקה ומבנים להריסה.
- ד. קביעת אמצעים והוראות לצמצום מפגעים הנובעים מהתכנית, בעת ההקמה ולאחריה.
- ה. הגדרת מסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע, היתרי בניה או הרשאות, והגדרת תכולתם.
- ו. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

467.255

שטח התכנית בדונם

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	201, 200
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	910, 901 - 910
מסילה מאושרת	112 - 110
מסילה מוצעת	113, 109, 108, 106 - 102, 100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מסוף מתע"נ	מסילה מאושרת	110
בלוק תחנת השנאה	מסילה מוצעת	100
גשר/מעבר עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	908, 906, 905, 901
גשר/מעבר עילי	מסילה מאושרת	112, 110
גשר/מעבר עילי	מסילה מוצעת	108, 105, 103
דרך /מסילה לביטול	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	903, 901
דרך /מסילה לביטול	מסילה מאושרת	110
דרך /מסילה לביטול	מסילה מוצעת	103, 102, 100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	201
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	910 - 901
הנחיות מיוחדות	מסילה מאושרת	111, 110
הנחיות מיוחדות	מסילה מוצעת	109, 108, 105 - 102, 100
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסילה מאושרת	112 - 110
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסילה מוצעת	113, 108, 104
להריסה	דרך מוצעת	201
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	909, 904, 903, 901, 101
להריסה	מסילה מאושרת	112 - 110
להריסה	מסילה מוצעת	108, 105 - 102, 100
מבנה להעתקה/שחזור	מסילה מוצעת	100
מבנה להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	906, 101
מבנה להריסה	מסילה מוצעת	106, 105, 100
מבנה לשימור	מסילה מוצעת	100
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מאושרת	110
מנהרה/מעבר תחתי	מסילה מוצעת	100
קו מים 4" ומעלה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	909, 904, 903
קו מים 4" ומעלה	מסילה מאושרת	110

<b>סימון בתשריט</b>	<b>יעוד</b>	<b>תאי שטח כפופים</b>
קו מים 4" ומעלה	מסילה מוצעת	105

### 3.2 טבלת שטחים

<b>מצב מוצע</b>		
<b>יעוד</b>	<b>מ"ר מחושב</b>	<b>אחוזים מחושב</b>
דרך מוצעת	1,267.66	0.27
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	53,754.59	11.47
מסילה מאושרת	41,884.32	8.94
מסילה מוצעת	371,794.27	79.32
<b>סה"כ</b>	<b>468,700.84</b>	<b>100</b>



#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מסילה מוצעת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מסילת ברזל כהגדרתה בחוק, לרבות מבני דרך ומתקני הדרך וכן כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים, העובדים והסביבה, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. קווי ומתקני תשתית, מתקני תיעול וניקוז, סוללות, קירות תומכים, חניונים, מבנים ומתקנים הנדסיים, מבנים טכניים ומבני שירות, קווי ומתקני שליטה ובקרה, איתות, תאורה ותקשורת.</p> <p>ב. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>ג. מתקנים המשמשים תשתית למערכת הנע חשמלי ואמצעי מיגון להפחתת עוצמת השדה האלקטרומגנטי ממערכת ההינע החשמלי.</p> <p>ד. שטחי התארגנות ומחנות קבלן לשם ביצוע המסילה וכל המבנים והמתקנים הדרושים במישרין לשם כך, לרבות עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה ומתקנים לייצור מבנה עליון, לרבות הסדרת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וכן הקמת משרדים זמניים לקבלן המבצע.</p> <p>ה. טעינה ופריקה של מטענים.</p> <p>ו. מיגוניות או מתקנים אחרים הדרושים להגנה על השהים במתחם בעתות מלחמה, בתאום עם הרשויות הרלוונטיות.</p> <p>ז. בהתאם למסומן ולמפורט בנספח הבינוי המנחה, בתא שטח 100 תותר, בנוסף, הקמת מבני משרדים, בתי מלאכה, מצבעה, מעבדות, מחסנים, מוסכים, סדנאות, מבנה שער ובקרה, מגדל פיקוח, מבנים לרווחת העובדים, תחנות השנאה ומבני עזר הנחוצים במישרין להפעלה, תחזוקה ותפעול של השירות הרכבתי, אחסנה פתוחה לצרכי התפעול של הרכבת.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>פיתוח תשתית</b></p> <p>תנאי להתוויית דרכים, שבילי אופניים, קווי תשתית ומבנים הנדסיים שהוסדרו כדין ואינם כלולים בתכנית זו, יהיה היוועצות עם יזם התכנית ובלבד שלא ייפגעו בטחון הנוסעים ברכבת, נוחיות הקמת המסילות, תפעולן ואחזקתן.</p>
ב	<p><b>מבנים קיימים</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: מבנה להריסה</b></p> <p>המבנים, הגדרות ו/או חלקיהם המסומנים להריסה ייהרסו לפי הצורך כפי שיפורט במסמכי התכנון המפורט לפני ביצוע ובהתאם לצרכי הדרך.</p> <p>מקום בו רק חלק מהמבנה/הגדר מיועד להריסה, ההחלטה אם להרוס אותו אם לאו תתקבל בשים לב למכלול הנסיבות הרלוונטיות. בכל מקרה, יש לנקוט את כל הפעולות הנדרשות לצמצום פגיעה/הריסה ביתרת הגדר או המבנה שאינם מיועדים להריסה ויעשו מאמצים סבירים למנוע פגיעה ו/או הריסה שלהם, אלא אם קיים חשש לבטיחות יתרת המבנה ו/או כל סיבה רלוונטית אחרת.</p>
ג	<p><b>זיקת הנאה</b></p> <p><b>סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי</b></p> <p>בתאי שטח 108, 104, 111, ו-112 יוסדר שביל להולכי רגל. אם יפונה המנחה הצבאי - הטכני של</p>

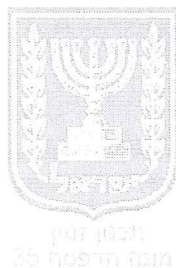
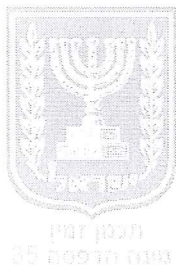
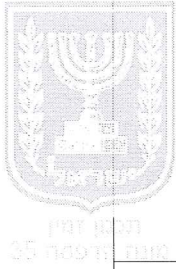
4.1	<b>מסילה מוצעת</b>
	חיל האוויר, יבוטל השימוש למעבר להולכי רגל ויוותר ביעוד מסילת ברזל.
ד	<p><b>תשריט התכנית</b>                  סימון מהתשריט: <b>דרך / מסילה לביטול</b>                  השטחים המסומנים כדרך לביטול ייועדו למסילת ברזל.</p>
ה	<p><b>שימור</b>                  סימון מהתשריט: <b>מבנה לשימור</b>                  שימור                  סימון מהתשריט: מבנה לשימור                  על הבניינים המסומנים בתשריט בסימון לשימור, חלות ההוראות הבאות:                  1. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד מלא לעת הכנת היתר/הרשאה. תנאי להוצאת היתר בניה במבנה לשימור, אישור תיק התיעוד על ידי רשות הרישוי.                  2. רשות הרישוי רשאית להתיר שינויים פנימיים במבנה לשימור, הנחוצים להמשך תפקודו של המבנה.                  3. לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין, למעט לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי.                  4. תוספת בניה לבנין לשימור תיעשה לאחר הכנת תיק תיעוד כאמור, ובהתאם למסקנותיו.</p>
ו	<p><b>מבנים קיימים</b>                  סימון מהתשריט: <b>מבנה להעתקה/שחזור</b>                  העתקת/ שיחזור מבנים אל מחוץ לתחומי התכנית תיעשה בתאום עם המועצה לשימור אתרים ועל-פי כל דין.</p>
ז	<p><b>פיתוח תשתית</b>                  סימון מהתשריט: <b>בלוק תחנת השנאה</b>                  בתא שטח 100 תותר הקמת תחנות השנאה. המיקום המדויק ייקבע במסמכי התכנון ההנדסי המפורט לביצוע.</p>
ח	<p><b>חשמל</b>                  קרינה אלקטרו מגנטית                  1. סוגיות הקרינה ייקבעו בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת תשס"ו (2006).                  2. אמצעים להפחתת הקרינה, ככל שיידרשו, יהיו בהתאם למפורט בתסקיר ההשפעה על הסביבה, ובהתאם להנחיות הממונה על הקרינה.</p>
ט	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>                  סימון מהתשריט: <b>קו מים 4" ומעלה</b>                  בתחום רצועה לתכנון קו מים עתידי יחולו בנוסף הוראות תמא/34/ב/5.</p>
4.2	<b>מסילה מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>



<b>4.2</b>	<b>מסילה מאושרת</b>
	כל השימושים המותרים במסילה מוצעת סעיף 4.1
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> כל ההוראות החלות על מסילה מוצעת סעיף 4.1
<b>4.3</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל השימושים המותרים בהגדרת דרך בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965, וכן השימושים הבאים:</p> <p>א. כל המבנים והמתקנים, העבודות והשימושים הדרושים במישרין לצורכי הקמה, תפעול, תחזוקה ובטיחות הנוסעים והסביבה.</p> <p>ב. קווי תשתית ומתקני תשתית, מבנים ומתקנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים וכל הנדרש לתפעולם, ובלבד שאין בהם כדי להטיל מגבלות בניה ושימוש מעבר למגבלות הקבועות בתכנית זו.</p> <p>ג. אמצעים להגנת הסביבה, לעיצוב הנוף ולשיקומו, שבילי אופניים, וכל מתקן הנדרש לצורך ניקוז.</p> <p>ד. הקמת שטחי התארגנות ומחנות קבלן לזמן העבודות בהתאם למפורט בסעיף 4.1.1 ה' לעיל, דרכים זמניות, לרבות לטובת ביצוע הסדרי התנועה, וכל שימוש זמני אחר הנדרש במישרין לצרכי ביצוע התכנית.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות פיתוח</b> עם השלמת ביצוע המתחם יבוטל שטח ההתארגנות וישוקם.
<b>4.4</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ייעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שהותרו או יותרו על פי כל דין.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> מערכת החשמול המסילתית לא תגרום לקרינה גבוהה מהסף המגביל במבנים קיימים ו/או מאושרים. לענין זה, סף קרינה מגביל הוא כמות הקרינה האלקטרו-מגנטית המירבית שאליה מותר על פי חוק או תקנה לחשוף את הציבור. כל עוד לא נקבע הדבר בחוק או בתקנה, כמות הקרינה המירבית המותרת שניתן לחשוף אליה את הציבור, כתוצאה מתפעול מערכות החשמול הכרוכות בהנעת הרכבת היא 4 מיליגאוס ממוצע יממתי, על פי הנחיות הממונה על הקרינה הבלתי מייננת ממתקני חשמל, ובלבד שלא תעלה בשום מקרה על 1,000 מיליגאוס. אין בקביעת סף הקרינה המגביל כדי לפגוע בשיקול הדעת של הממונה על הקרינה. אם וכאשר תותקן תקנה אשר תקבע את רמות החשיפה המירביות המותרות לקרינה, המתייחסת לתחום התדרים והמאפיינים האחרים של מערכת החשמול המסילתית, ורמות החשיפה שתקבענה תהיינה שונות מהאמור לעיל - תגברנה ההוראות באותה תקנה.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> לגבי מבנים קיימים ו/או מאושרים על פי כל דין תבוצענה אחת או יותר מהפעולות הבאות, על

4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
<p>מנת להבטיח שמערכת החשמול המסילתית איננה גורמת לקרינה גבוה מהסף המגביל בתוך אותם מבנים:</p> <p>- יותקנו, כחלק ממערכת החשמול, אמצעים להפחתת הקרינה.</p> <p>- אם הוועדה תשוכנע כי אמצעים להפחתת הקרינה כמתואר בתסקיר אינם יעילים דיים, תותר התקנת אמצעי מיגון מפני הקרינה סמוך למבנים/בתים, עליהם או בתוכם.</p> <p>- במקרה של אי הסכמת בעלי הזכויות באותם מבנים/בתים, להתקנת מיגונים כאמור, יציגו מגישי 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 לפטור את מגישי התכנית מנקיטת האמצעים להפחתת המיגון, או להורות להם לנקוט אמצעים אחרים, כפי שתמצא הוועדה לנכון.</p> <p>- אין במתן פטור כאמור כדי לגרוע מסמכות הממונה על הקרינה לענין קרינה במתחם ולענין ההפעלה.</p> <p>מובהר בזאת כי הזכות למיגון מפני קרינת אלמ"ג אינה פוקעת ותירשם ע"פ דין.</p> <p>במהלך התכנון המפורט של מערכת החשמול ייקבעו האמצעים הנדרשים להבטחת האמור לעיל. לא תותר הפעלת מערכת הנע חשמלית כל עוד לא ננקטו צעדים אשר נועדו להבטיח כי במבנים קיימים או מאושרים לא תתקיים קרינה אלקטרומגנטית ברמה העולה על סף הקרינה המגביל.</p>	
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>לא תותר בניית מבנים ולא תאושר תכנית למבנים, למעט אלו אשר בהם הוכח למוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית, לאחר התייעצות עם יזם התכנית, וקבלת חו"ד מהממונה על קרינה בלתי מייננת ממתקני חשמל, כי לא מתקיימת קרינה החורגת מהסף המגביל.</p>
ד	<p><b>חשמל</b></p> <p>(1) עם סיום הקמת מערכת החשמול המסילתית, אך בטרם תאושר תנועת רכבות חשמליות, תבצע רכבת ישראל נסיעות מבחן במסילות הראשיות בפקוח המשרד להגנת הסביבה, על מנת לאמת את תחזיותיה באשר לרמת הקרינה הצפויה. בתוך שטחים ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת עם סימון הנחיות מיוחדות ובצמוד לה.</p> <p>(2) ניטור קרינת אלמ"ג:</p> <p>רכבת ישראל תבצע ניטור תקופתי מדגמי של רמת הקרינה האלקטרו מגנטית לאחר הפעלת הקווים החשמליים והתה"רים. הניטור יבוצע בפקוח המשרד להגנת הסביבה ועל פי תכנית שתואם עם המשרד, על פי לוח זמנים המפורט להלן:</p> <p>- במהלך השנתיים הראשונות להפעלת הרכבות בהינע חשמלי: מדי שלושה חודשים, אלא אם יקבע אחרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- במהלך 10 השנים שלאחר מכן: בעקבות שינוי במשטר הרכבות או בעקבות שינוי משמעותי אחר הקשור לתפעול מערכת החשמול (חשמול קטרי רכבות המשא, הוספת מסילות וכד') או אם עברו שישה חודשים מאז הניטור האחרון.</p> <p>על בסיס תוצאות הניטור ניתן יהיה, באישור המשרד להגנת הסביבה, להקטין את תכיפות הניטור.</p> <p>- בתקופה שלאחר מכן: עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>

4.4	<p><b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b></p>
ה	<p><b>הליכים סטטוטוריים</b></p> <p>שינוי יעוד, שימוש או שינוי בהוראות התקפות לגבי שטחים אלה, לא יהווה שינוי לתכנית זו, כל עוד:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא ייפגעו מטרות תכנית זו.</li> <li>- נערכה בדיקה של השפעות סביבתיות מהמתחם על התכנית המוצעת ובחינה של השפעות התכנית על המתחם.</li> </ul>
ו	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>קו מים 4" ומעלה</b></p> <p>בתחום רצועה לתכנון קו מים עתידי יחולו בנוסף הוראות תמא/34/ב/5.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת הכניסה (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין	תאי שטח	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מזערי					
			0	2	11		500	0	0	100	400						מסילה מוצעת
			1	3	26		120000	2000	0	10000	108000						מסילה מוצעת
			0	3	18		18000	0	0	2000	16000						מסילה מוצעת
			0	5	25		8500	0	0	1400	7100						מסילה מוצעת
			1	1	9		2400	1000	0	0	1400						מסילה מוצעת
			1	1	5		100	50	0	0	50						מסילה מוצעת
			0	1	18		3000	0	0	400	2600						מסילה מוצעת
			1	1	4		2000	0	1600	0	400						מסילה מוצעת
			0	1	5		200	0	0	0	200						מסילה מוצעת



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



משרד הביטחון  
מנהל תכנון 35

קו בנין (מטר)	בניין	תאי שטח	יעוד
קדמי			
	מבנה שער ובקרה	100	מסילה מוצעת
	מוסכים, סדנאות, בתי מלאכה, מחסנים	100	מסילה מוצעת
	משרדים ומבנים לרווחת העובדים**	100	מסילה מוצעת
	תחנות השנאה	100	מסילה מוצעת
	מבנה עזר	100	מסילה מוצעת
	מתקני ניקוי ומצבעות	100	מסילה מוצעת
	מעבר תת קרקעי להולכי רגל	100	מסילה מוצעת
	מיגוניות	100	מסילה מוצעת

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

הערה ברמת הטבלה:

- \* מעבדות, קירוי, רמפות ומתקנים
- \*\* ומגדל פיקוח



משרד הביטחון  
מנהל תכנון 35

1. קו הבניין לכל המבנים יהיה כמסומן בתשריט.



## 6. הוראות נוספות .8

<p><b>6.1 תשתיות</b></p> <p>1. תשתיות שנפגעו במהלך העבודה, ישוקמו. שיקומן ייעשה בהיוועצות עם בעלי התשתית והקרקע.</p> <p>2. שינויים בקווי תשתית קיימים יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות וחברות התשתית.</p> <p>3. התקנת תשתיות או מתקני תשתית בשטח מסילת ברזל מאושרת/ מוצעת, לרבות קווי תשתית חוצים, תתואם עם רכבת ישראל בע"מ, ובלבד שלא יטילו מגבלות מעבר למגבלות שמטילה תכנית זו.</p> <p>4. מערכת השפכים תופרד לשלושה זרמים: שפכים סניטריים, שפכים/תשטיפים המכילים שמן/דלק, נגר עילי נקי</p> <p>5. ראו גם סעיף 6.6 (ז) לענין השפעות אלמ"ג.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 גמישות לתכנית</b></p> <p>גמישויות ושינויים המותרים מכח תכנית זו:</p> <p>יותרו השינויים הבאים בכפוף לאישור ועדת המשנה:</p> <p>א. שינוי במיקום מבני הדרך בתזוזה אופקית עד עשרה מטרים;</p> <p>ב. מעבר שסומן כעילי יוכל להיות גם תת-קרקעי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>השטחים המיועדים בתכנית זו למסילת ברזל ולדרך יופקעו בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 מגבלות בניה לגובה</b></p> <p>בתשריטי התוכנית סומנו הגבלות הבנייה בגין בטיחות הטיסה של שדה התעופה חיפה. בתחום מישורי המעבר והמגנל"ה הגובה המרבי המותר לבניית מערכת החשמול יהיה נמוך ב-12 מ' ממגבלות הגובה של שדה התעופה חיפה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>1. כל הצמחייה תהיה ממינים יובשניים בעלי דרישות השקיה נמוכות למינימום השקיה עד ללא השקיה כלל בטווח הארוך. מערכת ההשקיה תהיה ממוחשבת ובעלת בקרת פריצה למניעת דליפות.</p> <p>2. הבניינים יתוכננו לפי עקרונות של החדרת אור טבעי ונוחות ויזואלית, אוורור טבעי, הכנסת אויר צח, צל עצמי, בידוד אקלימי, שימוש בחומרים מתזירי חום ועוד.</p> <p>3. הבניינים יתוכננו לפי טכנולוגיית מיזוג אויר שבנמצא לחסכון באנרגיה. יתוכנן בידוד אקלימי לחסכון באנרגיה וייעשה שימוש בתאורה חסכונית.</p> <p>4. בבניינים יותקנו אביזרים חוסכי מים/ קוצבי מים בשירותים, בברזים ובמקלחות.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p> <p>6.6.1 כללי:</p> <p>תחילת עבודה בשטח תותר:</p> <p>א. לאחר שיוגש לאישור ועדת המשנה נספח נופי בקנ"מ 1: 500, בהתאם לעקרונות התכנון הנופי. הנספח יכלול את מיקום תחנות ההשנאה, סימון מבנים ואלמנטים לשימור, סימון שבילי הולכי-רגל ורוכבי אופניים, סימון שטחים לשימור נופי וחלופות לגידור המתחם, כולל חלופות ללא</p>	<p><b>6.6</b></p>

**תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות**

שימוש בחומת בטון וכן חלופת גידור על פי פרט הגדר הנהוג באזורים תעשייתיים בעיריית חיפה, לאחר חו"ד רכבת ישראל בנושא הביטחון.

ב. לאחר שאושרו מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע ע"י מתכנתת הוועדה או ניתנו הרשאות.

6.6.2

לא יידרש להגיש מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע לצורך ביצוע עבודות הכנה מקדימות, כגון: קידוחי קרקע, חפירות ארכיאולוגיות, עבודות מדידה וסימון, גילוי וגישוש תשתיות קיימות לרבות חפירות נקודתיות לאורך התוואי בהתאם לתיאום מול חברות התשתית, גידור ועבודות לתפיסת חזקה בשטח, וכיוצ"ב.

6.6.3

הנחת מסילות תותר לאחר הגשת הנספח הנופי המפורט בס' 6.6.1 א לעיל בלבד.

6.6.4

מסמכי התכנון המפורט שיוגשו, יכללו את המסמכים הבאים ככל שהם רלוונטיים  
א. סקר צמחיה/ גיאופיטים.

ב. נספח עצים בוגרים בקני"מ 1: 1000 או 1: 1250 הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעסקה/ כריתה בהנחיית אדריכל נוף / אגרונום.

העסקת עצים תבוצע ככל הניתן בתוך שטח המתחם. הנספח יכיל הסבר לבקשות לכריתת עצים הנמצאים במרחק העולה על 9.0 (תשעה) מ' מצירי מסילות.

ג. תכנון אדריכלי ונופי מפורט של מבני הדרך, המבוסס על העקרונות שנקבעו בנספחים האדריכליים המנחים, ואשר יכלול תכניות אדריכליות למבני הדרך, לרבות:

1. טיפול נופי של אזור תת הגשר והתחברות לפיתוח קיים/מתוכנן.
2. חתכים וחזיתות בקני"מ 1: 100 או 1: 200, ובהם חתך ניצב, כולל פרישה כלפי נציבי הקצה, שילוב עם קירות.
3. פירוט חומרי הגמר, פרטי מעקה, ותאורה במעבר תת-קרקעי.
4. בדיקת חלופה תת-קרקעית למעברי הולכי רגל הכלולים בתכנית.

ד. תכנון נופי

1. תכנית פיתוח הכוללת תנוחה, חתכים, פריסת קירות, חומרי גמר, שתילה ופרטים.
2. פירוט מערך שבילי הולכי הרגל תוך שמירה על רווחתם של הולכי הרגל.
3. תכנית שיקום נופי שתכלול תכנון טופוגרפי הולם לצורך שימור עצים בתחום התכנית.

ה. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה, ותכנית לניקוז נגר, אשר יציגו את אופן הטיפול במפגעים המפורטים בס' 6.8 להלן.

ו. נספח אקוסטי, שיוכן במידה שבעת התכנון המפורט, מחנה צבאי - הטכני של חיל האוויר יישאר במקום בו הוא נמצא כעת. חישובי רעש בשלב התכנון המפורט יתייחסו למבני המחנה הצבאי - הטכני של חיל האוויר כאל מבנה א' לפי תקנות לרעש יום ומבנה ב' לפי תקנות לרעש לילה.

<p><b>תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ז. זיהום קרקע - חפירה מקומית לפינוי הקרקע באזור S-9. בסיום החפירה באזור S-9 יבוצע דיגום מוודא. הקרקע המזוהמת תפונה לאתר מוסדר על פי כל דין ויוצגו אישורי הפינוי.</p> <p>ח. חומרים מסוכנים</p> <p>מרחק סככות גילי הגז ומיכל הגפי"מ לא יפחת מ- 130 מ' מגדר המחנה הצבאי. הטכני של חיל האוויר.</p> <p>ט. מסמך תיאום מול רשות שדות התעופה לעניין הגבלות בנייה משדה התעופה חיפה, כמפורט בסעיף 6.4.</p> <p>י. מסמך תיאום עם בעלי התשתיות הסמוכות למסילה, הכולל התייחסות למיגון המוצע לאותן תשתיות והמפרט את השפעות חשמול הרכבת על התשתיות הראשיות והפעולות המוצעות על ידי הרכבת לטיפול בהן. יוצג מיפוי קווי התשתית הקיימים והפעולות הנדרשות בכל אחד מהם לצורך מיגונם ולצורך החזרתם למצב פעולה.</p> <p>מיגון תשתיות ראשיות יבוצע כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' על תת סעיפיו בתת"ל 18.</p> <p>יא. סקר של רמות הקרינה הצפויות תוך פירוט האמצעים המבטיחים כי נעשה כל שניתן כדי למזער, בטכנולוגיות הקיימות ובעלות סבירה, את חשיפת הציבור לקרינה. אין באמור כדי לגרוע מחובת הרכבת לעמוד בסף הקרינה המגביל כפי שקבוע בהוראות התכנית, או כפי שיקבע על ידי הממונה על הקרינה לפי העניין.</p> <p>יב. סקר מבנים ומכשור אלקטרוני לצד מסילות החוף, כמפורט בסעיף 4.1.2 ג) (4) לתת"ל/18, לרבות אמצעים ודרכים להמנע מהפרעות כאמור.</p> <p>יג. מסמך מפורט, מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, המתייחס לניטור הקרינה. המסמך יפרט את נהלי הביצוע, האחראים לביצוע ולמטלות השונות, הבקרה על ביצוען של המטלות, דרכי הטיפול המוצעות במקרים של חריגה מסף הקרינה המגביל, ודרכים ליידוע הציבור אודות ממצאי הניטור.</p>	
<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>התנאים המופיעים בס' 6.6 לעיל, וכן:</p> <p>א. תכנון אדריכלי של כל מבנה, המבוסס על העקרונות שנקבעו בנספחים האדריכליים המנחים, ואשר יכלול תכניות תנוחה, חתכים וחזיתות של כל מבנה בקני"מ 1:200 ופרישת חזיתות לאורך הרחוב הפנימי.</p> <p>ב. תכנית פיתוח שטח בקני"מ 1:500.</p> <p>ג. התכנון יכלול את כל ההיבטים העיצוביים של המבנים, לרבות חומרי גמר וגווניהם והתייחסות לשימור.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהא השלמת בדיקות הקרקע, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתרים יהא תיאום עבודות בקרבת קידוחי מים, או במידה שתידרש השפלת מי תהום, עם רשות המים.</p>	<p><b>6.7</b></p>



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>ו. אישור השירות ההידרולוגי לדו"ח ההידרולוגי.</p> <p>ז. אישור רשות המים לניקוז מי נגר עילי למי התהום.</p>

<b>6.8</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>מגיש התכנית אחראי למנות מפקח סביבתי מטעמו שידווח לוועדה מעת לעת ולפי בקשתה, בדבר עמידה בהנחיות הסביבתיות שלהלן:</p> <p>1. עבודות עפר והקמה - טרם תחילת עבודות עפר והקמה, יסומנו השטחים שהוגדרו לשיקום ושימור נופי, בתכנית פיתוח ושיקום נופי. יש להציב גדר לאורך אזורי העבודה הגובלים באזורים רגישים שיש למנוע כל פגיעה בהם.</p> <p>2. מחנות קבלן, שטחי התארגנות, עירומי עפר, מגרסות, ודרכי הגישה אליהם אתרי ההתארגנות ואתרי העבודה, יוקמו ויתחזקו באופן שישמרו דרכי הגישה ובאופן שימנע כל פגיעה בסביבה הגובלת בתכנית.</p> <p>3. מניעת מטרדים בעת עבודות הקמה</p> <p>א. נגישויות - במהלך העבודות ולאורך כל שלבי הביצוע תישמר נגישות נוחה לכל השימושים הגובלים, תימנע חסימה של דרכים, שבילים וכיו"ב.</p> <p>ב. אבק - בשלבי הביצוע יימנעו מטרדי אבק בהתאם לאמצעים המקובלים.</p> <p>ג. מדידות רעש ואיכות אויר יבוצעו לפי הנדרש ועל פי הנחיות היועץ הסביבתי לוועדה.</p> <p>4. מניעת זיהום נגר עילי ומי תהום - יש לבצע הפרדה בין נגר עילי לבין נגר העלול להיות מזוהם. נגר בעל פוטנציאל זיהום יופנה לטיפול קדם בטרם הזרמתו למערכת הניקוז. מי הנגר העילי הנקיים בשטחים הפתוחים, בשטחי המסילות ובשטחים בהם אין חשש לזיהום, ינוקזו למי התהום.</p> <p>יבוצעו מיחזור מים וחסכון במים.</p>

<b>6.9</b>	<b>הוראות בדבר קיום היועצות</b>
	<p>1. להלן התיאומים הנדרשים:</p> <p>א. תיאום תשתיות עם חברות התשתיות הרלוונטיות.</p> <p>ב. אישור רשות הניקוז לתכנית הניקוז.</p> <p>ג. תאום עם מקורות ורשות המים בתחום רצועה לתכנון קו מים עתידי.</p> <p>ד. אישור תאגיד המים והביוב מי כרמל לתכנית הביוב.</p> <p>ה. אישור פיקוד העורף לתכניות מיגון החומ"ס והרציפות התפקודית.</p> <p>ו. אישור רת"א ומשרד הבטחון לנושאי מגבלות טיסה.</p> <p>ז. אישור משרד הבטחון לנושאי המימשק עם המחנה הצבאי - הטכני של חיל האוויר, כולל גשר הולכי הרגל.</p> <p>ח. תיאום עם משרד הבטחון לנושא גובה מתקנים במהלך ההקמה ואתרי התארגנות. נציג משרד הבטחון יוזמן לדיון בועדה בדבר אישור התכנון המפורט.</p> <p>ט. תיאום עם חב' נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז בתחום בו חלה תמא/37/ב.</p> <p>י. היועצות עם מהנדס הוועדה המקומית, לעניין תכנון אדריכלי של המבנים.</p> <p>2. בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת או היועצות עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו,</p>

<b>6.9</b>	<b>הוראות בדבר קיום היועצות</b>
	<p>יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יזם התכנית. היה ולא נמסרה חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, יקבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה. הוראה זו חלה גם במקום בו נדרשת היועצות של גורם חיצוני עם יזם התכנית. במקום בו נדרש אישור גורם חיצוני על פי דין יחולו הוראות הדין.</p>

<b>6.10</b>	<b>הליכים סטטוטוריים</b>
	<p>1. כוחה של תכנית זו עדיף על כל תכנית אחרת, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.</p> <p>2. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ונבנו כחוק בשטח התכנית ערב אישורה של תכנית זו, ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>3. תכנית שאושרה כדין בנושאים המפורטים להלן, לא תחשב כשינוי לתכנית זו, ובלבד שמוסד התכנון המוסמך לאשרה נועץ בטרם הדין לאישורה עם יזם תכנית זו:</p> <p>א. העתקה ו/או הקמת מתקני ו/או קווי תשתית לרבות קווי 161 ק"ו.</p> <p>ב. מתקנים נוספים למערכת החשמול, לרבות תוספת תה"רים.</p> <p>ג. מעברים מעל או מתחת למסילות, וכל הדרוש להסדרת המפגש בין המסילה לבין דרכים חוצות, לרבות גשרים ומנהרות לשימוש כלי רכב והולכי רגל וכל הנדרש להבטחת הבטיחות במפגש.</p> <p>ד. מבנים, מוסכים ומתקנים רכבתיים נוספים, ככל שנדרשת תכנית לצורך כך.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלבי ביצוע	<p>7.1.1. יזם התכנית יהיה רשאי לבצע את התכנית בהינף אחד או במספר שלבים ו/או מקטעים לפי שיקול דעתו, ובפרקי זמן שונים בין השלבים בהתאם לצרכים.</p> <p>7.1.2. ששה חדשים לאחר גמר העבודות במתחם, יבוצעו בדיקות לבחינת מפלסי הרעש בבית הספר הטכני בשעות היום ובשעות הלילה. תוצאות הבדיקה יועברו לות"ל ולאיגוד ערים חיפה. הבדיקות יבוצעו רק במידה שעם גמר העבודות, ביה"ס הטכני של ח"א יישאר במקום בו הוא נמצא כעת.</p>

### 7.2 מימוש התכנית

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



**8. חתימות**

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>שם:</b> תמי גנון	<b>מגיש התכנית</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> רכבת ישראל בע"מ 520043613	

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>שם:</b> נטלי כץ	<b>מגיש התכנית</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> רכבת ישראל בע"מ 520043613	

<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> פנינה בן נון	<b>עורך התכנית</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> תדס הנדסה אזרחית בע"מ	



תכנית זמין  
מועד הדפסה 35



תכנית זמין  
מועד הדפסה 35



תכנית זמין  
מועד הדפסה 35