

הוראות התכנית

תכנית מס' תמא/10 /א/3 /2 /א

מערכת הולכת החשמל בצפון תל אביב

מחוז תל-אביב

מרחב תכנון מקומי

רמת השרון, תל אביב-יפו

תכנית מתאר ארצית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965

תכנית מתאר ארצית

עותק להערות הוועדות המחוזיות והשגות הציבור

נדונה בישיבת המועצה הארצית מס' 680

מתאריך 06/12/2022

יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובניה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בהמשך להחלטת ממשלה מספר 211 מתאריך 1.8.2021, החליטה המועצה הארצית בישיבתה מספר 664, מתאריך 21.12.2021 לפצל את תמ"א 10/א/3/2 - הקמת יחידות ייצור חדשות באתר תחנת הכוח רדינג, לרכיבי הייצור ולרכיבי ההולכה, כך שיקודמו קווי ההולכה בצפון תל אביב בתמ"א נפרדת - תמ"א 10/א/3/2.

חיבור קווי 161 ק"ו נוספים נדרשים למערכת הולכת החשמל בצפון גוש דן, תוך חיבורים תחילה לתחמ"ש רמת אביב, ולאחר מכן לתחמ"ש רוקח עם הקמתה, בין אם יהיה ייצור חשמל עתידי באתר תחנת הכוח רדינג ובין אם לאו.

תכנית זו תאפשר הקמת קווי הולכה באורך של כ-8 ק"מ, אשר יוקמו באמצעות כבלי מתח עליון מוטמנים מתחמ"ש רוקח מזרחה לכיוון מחלף רוקח, וצפונה לכיוון תחמ"ש נמיר.

התכנית כוללת קווי מתח עליון מוטמנים בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מערכת הולכת החשמל בצפון תל אביב

מספר התכנית תמא/10 א/3/2 א

1.2 שטח התכנית 444.298 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר ארצית

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

179326

קואורדינאטה Y

668243

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית כולל את קווי הולכת האנרגיה מתחמ"ש רוקח עד אזור צומת גלילות בצפון ואזור מחלף רוקח במזרח.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית****שכונה****1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6106	מוסדר	חלק		7, 145-148, 338, 346, 658-659, 725, 732, 735
6619	מוסדר	חלק		7
6620	מוסדר	חלק		4, 9, 31, 42, 51
6630	מוסדר	חלק	674, 697, 699, 720	98-99, 101, 130, 134, 156, 676, 678, 681, 684, 687, 690, 692, 701, 758, 773-775, 787, 789, 791-794, 797, 805-806, 814, 818, 822
6631	מוסדר	חלק		208, 212
6632	מוסדר	חלק		444-445, 470-471, 483-485, 496, 500-501, 506
6634	מוסדר	חלק	232, 237, 253, 260, 264, 275, 279, 281, 302-303, 306, 308	78-79, 89, 181, 198, 223, 226, 228, 238, 240, 242-243, 246, 249, 257, 270-271, 304-305, 307, 333-335, 351

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6635	מוסדר	חלק	102, 106-107, 151	87-88, 100-101, 108, 144-145, 153, 220, 291, 296-297, 302
6647	מוסדר	חלק		6, 40
6648	מוסדר	חלק	91-94, 187, 262	23, 25-28, 106, 140, 143, 145, 192, 238, 246, 249, 251-255, 257, 259-261, 272, 278, 293
6649	מוסדר	חלק	376, 380	437
6798	מוסדר	חלק		58, 63, 66, 84-85
6883	מוסדר	חלק	27	2, 11-13, 25-26
6884	מוסדר	חלק	39	26, 29-30, 41, 48
6885	מוסדר	חלק	2, 37, 41	31-32, 38-40, 44, 46, 49-51
6886	מוסדר	חלק	8	9, 20, 23, 25, 57
6896	מוסדר	חלק	116, 118, 161, 166-167	28, 112-115, 122, 158
7186	מוסדר	חלק		11, 23, 32, 39, 41, 43
7221	מוסדר	חלק		1, 7, 10-12, 18-22, 36, 43
7222	מוסדר	חלק		2, 6-9, 17, 39, 46-48, 50, 52
7225	מוסדר	חלק		5, 7, 9-10

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/10 א/3	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמ"א 10/א/3 ממשיכות לחול.	7271	7162		24/05/2016



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				דנית גופר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500			דנית גופר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-4	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		23	01/06/2022	דפנה שחורי	16: 33 27/12/2022	תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 1	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		37	01/06/2022	דפנה שחורי	16: 34 27/12/2022	תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 2	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		75	01/06/2022	דפנה שחורי	15: 19 27/12/2022	תסקיר השפעה על הסביבה - חלק 3	לא
מצב מאושר	רקע	1: 25000		26/06/2022	דנית גופר	10: 14 20/07/2022	מצב מאושר - תוכניות ארציות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 10000		26/06/2022	דנית גופר	10: 15 20/07/2022	מצב מאושר - תוכניות מקומיות	לא

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

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דנית גופר		חברת ניהול המערכת	חיפה	נתיב האור	8	04-8183625		danit.goffer @sysmc.co.il
	יועץ סביבתי	דפנה שחורי			חיפה	(1)				dafna.shchor y@noga- iso.co.il

(1) כתובת: מרכז קסטרא.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	כהגדרתו בחוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996.
טרמינל	עמוד בו מתבצע החיבור בין קו חשמל עילי לכבל חשמל תת-קרקעי
כבלי חשמל	קווי חשמל תת-קרקעיים
מתקנים נלווים	כמשמעותם בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית תת-קרקעי), תשע"ה - 2015.
קו חשמל במתח עליון	קו מתח 161 קילו וולט.
רשיון הולכה	כהגדרתו בחוק משק החשמל, תשנ"ו - 1996.

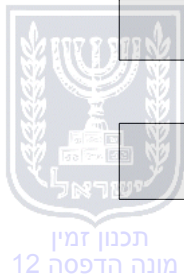
כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת שטח למסדרון תשתיות לכבלי חשמל במתח עליון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח למסדרון תשתיות תת-קרקעי לכבלים במתח עליון.
- קביעת מגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.



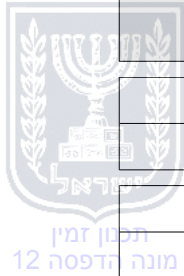
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגבלות בניה ופיתוח	101,100	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגבלות בניה ופיתוח	101,100	גבול מסדרון תשתיות ת"ק

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	444,298.54	100
סה"כ	444,298.54	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגבלות בניה ופיתוח
4.1.1	שימושים
	מסדרון תשתיות תת קרקעי: כבלי חשמל במתח עליון, עמודי טרמינל, ומתקנים נלווים הנדרשים להקמה, הפעלה ותחזוקה של כבלי מתח עליון.
4.1.2	הוראות
א	סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק 1. טרם הקמת כבלי החשמל מכח תכנית זו תערך היוועצות עם כל הגורמים המוסמכים לעניין התשתיות העוברות בתחום המסדרון על מנת למנוע פגיעה בתשתיות אלה. 2. בתא שטח 101 ניתן יהיה למקם עמודי טרמינל. 3. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט. לאחר הקמת כבלי החשמל יצומצם המסדרון כך שמרחק ציר כבלי החשמל מגבול המסדרון יהיה כדלקמן: - 10 מטר אם הנחת הכבל תהיה משולשת. - 20 מטר אם הנחת הכבל תהיה שטוחה. 4. הנחת כבלי החשמל תעשה תוך פגיעה מינימלית, ככל הניתן, בפארק הירקון. 5. הנחת כבלי החשמל תעשה תוך צמצום ההשפעות הסביבתיות במהלך עבודות ההקמה. 6. בגמר העבודות ולאחר הכנת מפת עדות כהגדרתה בתקנות התכנון והבנייה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261(ד) לחוק), תשע"ו - 2016 (להלן - מפת עדות), תפורסם הודעה על צמצום השטח, בדרך של פרסום הודעה על אישור תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממסמכי התכנית. עם צמצום המסדרון לא יחולו הוראות תכנית זו על השטח המצוי מחוץ למסדרון המצומצם.
ב	סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק מגבלות הבניה והפיתוח יחולו בתחום מסדרון התשתיות התת קרקעי. 1. בשטח זה יחולו התכניות המאושרות, ואולם לא ניתן יהיה להוציא היתר או לבצע פעולות מכוחן, אלא בכפוף לאמור בסעיף זה. 2. מוסד תכנון רשאי לאשר בתחום מגבלות בניה ופיתוח 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 כבלי חשמל במתח עליון: א. שימושים שאינם כרוכים בבניה. ב. מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה ובתי עלמין, ובלבד שלא ישמשו לשהייה ממושכת של אנשים. ג. חנייה. ד. פארקים. ה. חצייה ומעבר של דרכים וקווי תשתית לאורך המסדרון ובתחומו, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים. ו. מתקן תשתית. ז. דרכים ומסילות ברזל. 3. מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו.

מגבלות בניה ופיתוח

4.1

4. נטיעת עצים תותר רק לאחר הנחת כבלי החשמל ולא תתאפשר מעל כבלי החשמל בהתאם למסומן במפת העדות.
5. תכנית זו לא מונעת הקמת קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים במתח גבוה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות, בכפוף לכל דין.



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	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט
		10							4000 (1)		שטחי התארגנות	101 - 100	תשתיות	מגבלות בניה ופיתוח

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:

השימוש ביעוד מגבלות בניה ופיתוח הינו למסדרון תשתיות תת קרקעי

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכויות הבניה לשטחי ההתארגנות הן זכויות זמניות לתקופת ההקמה בלבד. המבנים והמתקנים הזמניים יפוגו עם תום תקופת ההתארגנות בהתאם לסעיף 6.1 (ב)..
מועד הפקדה: 27/12/2022 16:38 - עמוד 13 מתוך 14 - מונה תדפיס הוראות: 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

6.1 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- א. שטחי התארגנות
- שטחי התארגנות ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים.
 - קביעת מיקומם של שטחי ההתארגנות עבור הקמת הפירים והמנהרות תיעשה לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ועיריית תל אביב-יפו.
- ב. שיקום נופי
- לאחר סיום הנחת כבלי החשמל יפונה המסדרון מכל המבנים הזמניים, ערימות עפר וכל ציוד הכרוך בהנחת כבלי החשמל, והשטח יוסדר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - כ-10 שנים מיום אישורה.