

בחינת חלופות מיקום למסוף פריקת אגרגטים "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית"

דו"ח מסכם

מאי 2021

כתיבה ועריכה

מנהל אגף פיתוח מטענים, רכבת ישראל	הראל אבן
מנהלת תכנון, אגף פיתוח מטענים, רכבת ישראל	מירי הירש
מתכנן מוביל ומסילות גרונר דאל מהנדסים בע"מ	גל גרונר
אדריכלות נוף, רותי פרידלנדר אדריכלות נוף	רותי פרידלנדר
פרוגרמה ותחזיות, דרור ניר מידן תכנון והכוונה	דרור ניר
ניהול תכנון סטטוטורי, מלגר תכנון וניהול פרויקטים	יוליה זיפלינגר
ניהול תכנון סטטוטורי, מלגר תכנון וניהול פרויקטים	נדב שפרון

ליווי בחינת חלופות

מנהלת אגף תחבורה ארצי, מנהל התכנון	אילנה שפרן
צוות תחבורה, אגף תכנון ארצי, מנהל התכנון	אסתר מיוחס
מנהל אגף לתכנון תחבורתי, משרד התחבורה	שי קדם
מנהלת אגף סטטוטוריקה, משרד התחבורה	אורנה להמן
מנהלת תחום תשתיות לאומיות, משרד התחבורה	חני דודי
סגנית מתכנן מחוז מרכז, לשכת תכנון מרכז	עדית קרמר
הממונה על המכרות, משרד האנרגיה	שארבל שחאדה
אגף מחצבות ומכרות, משרד האנרגיה	נורית חומסקי
מנהל תחום מחצבות ופרויקטים מיוחדים	אילן דגני
מנהל אגף תכנון, רמ"י	רפי אלימליח
מנהל מח' תכנון מחוז מרכז	ניר בן סימון

תוכן העניינים

1. תקציר מנהלים.....	6
2. תכנית אסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים.....	8
3. מטרת הדו"ח.....	9
4. מטרת הפרויקט.....	9
5. מערך שינוע אגרגטים ארצי מאושר – תכנית אסטרטגית.....	9
6. חלופת אפס – אי ביצוע מסוף פריקת אגרגטים -צפון מטרופולין ת"א.....	18
7. פרוגרמה למסוף צפון מטרופולין ת"א.....	20
8. מתודולוגיה לבחינת מרחב חיפוש ואיתור מיקום למסוף פריקה.....	21
9. שלב ראשון – דיוק מרחב חיפוש.....	22
10. שלב שני – גיבוש רשימת אתרים פוטנציאליים למסוף.....	25
11. שלב שלישי – קביעת תנאי סף.....	26
12. שלב רביעי – סינון איתורים בהתאם לתנאי סף.....	27
13. שלב חמישי – בחירת קריטריונים להמשך בחינת איתורים.....	57
14. סיכום.....	124

רשימת תרשימים

תרשים מס' 1 : מיקום ארבעת איתורים שנבחרו להמשך בחינה מפורטת על רקע מפת התמצאות.....	7
תרשים מס' 2 : תפרוסת מסופי שינוע מטענים ארציים. מקור: תכנית אסטרטגית, רכבת ישראל... שגיאה! הסימניה אינה מוגדרת.	
תרשים מס' 2 : תחזית ביקוש לאגרגטים - תרחיש בסיס (תמ"א/14/ב) לעומת תרחיש ביקוש.....	14
תרשים מס' 3 : תפרוסת מסופי שינוע מטענים ארציים. מקור: תכנית אסטרטגית, רכבת ישראל.....	15
תרשים מס' 4 : האפיון התפעולי המוצע.....	21
תרשים מס' 5 : מרחב חיפוש למסוף צפון מטרופולין ת"א.....	24
תרשים מס' 6 : תרשים סכמטי למעבר מסילתי הנדרש לצורך איתורים ממזרח לכביש מס' 6.....	27
תרשים מס' 7 : איתור מס' 6 טייבה-מערב על רקע תמ"א/35.....	34
תרשים מס' 8 : איתור מס' 6 טייבה-מערב על רקע תמ"מ/21/3.....	34
תרשים מס' 9 : איתור מס' 8 צור יצחק על רקע תמ"מ/21/3.....	37
תרשים מס' 10 : איתור מס' 8 צור יצחק, תכנון עתידי למחלף אלכסנדר.....	37
תרשים מס' 11 : איתור מס' 10 טירה, מצב סטטוטורי מאושר, הכולל מיקום בית העלמין.....	40
תרשים מס' 12 : איתור מס' 17 גבעת השלושה על רקע תת"ל/100.....	48
תרשים מס' 13 : עוצמות ביקושים לפי מרחק מדרום אזור החיפוש (טירת היהודה).....	59

62	תרשים מס' 14 – איתור ניצני עוז : מרחק משימושי קרקע רגישים
63	תרשים מס' 15 – ניצני עוז : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
64	תרשים מס' 16 – איתור ניצני עוז : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
65	תרשים מס' 17 – איתור ניצני עוז : תרשים נגישות למערכת דרכים ארצית
70	תרשים מס' 18 – איתור איל מערב : מפת שימושי קרקע רגישים
71	תרשים מס' 19 – איתור איל מערב : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
71	תרשים מס' 20 – איתור איל מערב : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
73	תרשים מס' 21 – איתור איל מערב : תרשים נגישות למערכת דרכים ארצית
78	תרשים מס' 22 – נווה ירק : מרחק משימושי קרקע רגישים
79	תרשים מס' 23 – איתור נווה ירק : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)
80	תרשים מס' 24 – איתור נווה ירק : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
85	תרשים מס' 25 – איתור חגור : מרחק משימושי קרקע רגישים
86	תרשים מס' 26 – איתור חגור : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
86	תרשים מס' 27 – איתור חגור : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
92	תרשים מס' 28 – איתור קסם : מרחק משימושי קרקע רגישים
93	איתור מס' 29 – איתור קסם : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
94	תרשים מס' 30 – איתור קסם : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
99	תרשים מס' 31 – איתור רינתיה : מרחק משימושי קרקע רגישים
100	תרשים מס' 32 – איתור רינתיה : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
101	תרשים מס' 33 – איתור רינתיה : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
106	תרשים מס' 34 – איתור גבעת כ"ח מזרח : מרחק משימושי קרקע רגישים
107	תרשים מס' 35 – איתור גבעת כ"ח מזרח : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
108	תרשים מס' 36 – איתור גבעת כ"ח מזרח : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
113	תרשים מס' 37 – איתור גבעת כ"ח מערב : מרחק משימושי קרקע רגישים
114	תרשים מס' 38 – איתור גבעת כ"ח מערב : מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגני"ס)
115	תרשים מס' 39 – איתור גבעת כ"ח מערב : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3 (בהכנה)
120	תרשים מס' 40 – איתור קריית שדה תעופה : מרחק משימושי קרקע רגישים
121	תרשים מס' 41 – איתור קריית שדה תעופה : מפת שימושי קרקע רגישים
121	תרשים מס' 42 – איתור קריית שדה תעופה : ייעודי קרקע לפי תמ"מ/50/21/3

החלטת הולנת"ע מצורפת כנספח מס' 1 לדו"ח זה.

רשימת טבלאות

16	טבלה מס' 1 : תחזית גידול אוכלוסייה תכנית אסטרטגית 2040
17	טבלה מס' 2 : תחזית התפלגות חול ואגרטים בין מסופים במיליוני טון לשנה

- טבלה מס' 3 : יתרוונות הובלת מטענים באמצעות רכבת אל מול הובלת מטענים ברכבת 19
- טבלה מס' 4 : סיכום שטחים נדרשים למסוף 20
- טבלה מס' 5 – איתורים לבחינה למיקום מסוף צפון מטרופולין ת"א 25
- טבלה מס' 6 : סינון איתורים בהתאם לתנאי סף 57
- טבלה מס' 7 : קריטריונים לבחינה – שלב סינון אתרים לבחינה מפורטת 58
- טבלה מס' 8 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים באיתור ניצני עוז 66
- טבלה מס' 9 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 74
- טבלה מס' 10 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 81
- טבלה מס' 11 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 88
- טבלה מס' 12 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 95
- טבלה מס' 13 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 102
- טבלה מס' 14 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 109
- טבלה מס' 15 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 116
- טבלה מס' 16 : סיכום ציוני התאמה לקריטריונים 123
- טבלה מס' 17 : סיכום ניקודים שניתנו לכל איתור 124

1. תקציר מנהלים

התכנית האסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים (משנ"מ) אושרה בולנת"ע ביום 26/05/2020. מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת תכנונית כוללת לפריסה ומיקום מסופי שינוע מטענים ארציים (משנ"מ). התכנית מהווה בסיס לקידום תכניות מפורטות למרחבי החיפוש המוסכמים שמפורטים בהחלטה. לגבי 4 מרחבי חיפוש קראה הולנת"ע להמשך הליך הבדיקה.

בתכנית האסטרטגית סומנו 22 מסופי שינוע מטענים ארציים בפריסה ארצית. מסופי שינוע המטענים הקיימים והמתוכננים עתידים לתת מענה לשינוע מטענים בענפי היבוא והיצוא, שינוע אגרגטים ומחצבים שונים, ושינוע פסולת.

מסופי המטענים מתחלקים למספר סוגים: מסופי מטענים במעברי גבול בינלאומיים/ מעברים יבשתיים; מסופי מטענים אזוריים הסמוכים למוקדי תעשייה; ומסופים הנדרשים למערך שינוע אגרגטים בהתאם למדיניות תמ"א/14/ב – תכנית המתאר הארצית לכרייה וחציבה.

התכנית האסטרטגית קבעה, בהתאם לתמ"א/14/ב, שני מסופי **טעינת** אגרגטים בצפע ובתמר, וכן אימצה את המלצת תמ"א/42 לעניין מסוף **פריקת** מטענים בקדמה עבור "דרום מטרופולין ת"א". כמו כן, הולנת"ע הכירה בצורך למציאת מיקום למסוף פריקת אגרגטים **נוסף** – "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית".

התכנית האסטרטגית סימנה מרחב חיפוש למיקום מסוף פריקת אגרגטים "במזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית" לאורך המסילה המזרחית באזור מחוז מרכז. בהתאם להחלטה זו ערכה רכבת ישראל, בשיתוף עם משרד התחבורה, מנהל התכנון, לשכת תכנון מחוז מרכז, משרד האנרגיה ורשות מקרקעי ישראל, הליך תכנוני של בחינת חלופות נוספות למיקום מסוף במרחב החיפוש. ממצאי העבודה מוצגים במסגרת דו"ח זה.

בהתאם לתרחישים של תמ"א/14/ב ובהתאם לתרחישי משרד האנרגיה (הממונה על המכרות), שינוע מסילתי של חומרי גלם לבנייה ולסלילה ממחצבות מרוחקות אל מוקדי הביקוש הינו הכרחי למתן מענה לביקוש לחומרים אלו במרכז הארץ. אי ביצוע הפרויקט ימנע את מימוש מדיניות תמ"א/14/ב ויפגע בפיתוח הנדרש במוקדי הביקוש, בשל מחסור בחומרי גלם לבנייה ולסלילה במרכז הארץ.

מרחב החיפוש לאיתור המיקום נקבע במזרח מחוז מרכז בסמוך למסילה המזרחית המהווה את עורק המטענים העיקרי במרכז הארץ, בין אזור מחלף ניצני עוז בצפון ועד אזור טירת יהודה/ נתב"ג בדרום. מרחב החיפוש נקבע בהתאם לצפי הביקוש לחומרי גלם לבנייה ולסלילה המתרכז במטרופולין ת"א, ובהתאם למיקום הנבחר של מסוף אגרגטים "קדמה" שנקבע במסגרת תמ"א/42 ובתכנית האסטרטגית, ושנועד לשרת את דרום-מרכז אזור הביקוש.

לאחר דיוק מרחב החיפוש, נקבעה רשימה של איתורים לבחינה. רשימת האיתורים כוללת את כל ההצעות שהתקבלו ממנהל התכנון, מלשכת התכנון המחוזית, ממשרד התחבורה, מרשות מקרקעי ישראל ומצוות תכנון הפרויקט. הרשימה כללה 25 איתורים בתחום מרחב החיפוש שנקבע.

האיתורים נבחנו בהתאם ל**תנאי סף** שהוגדרו במתכונת בדיקה של NO GO /GO ולאחר סינון זה, 9 איתורים עברו להמשך בחינה. האיתורים שנבחרו להמשך בדיקה הם: ניצני עוז, אייל מערב, חגור, קסם, נווה ירק, רינתיה, גבעת כ"ח מערב, גבעת כ"ח מזרח ותעופה.

לצורך המשך בחינת חלופות האיתור נקבעו מגוון קריטריונים בתחומי סביבה, נוף, הנדסה, יעילות תפעולית ומדיניות תכנון. כל איתור נבחן בהתאם לקריטריונים שנקבעו. ארבעת האיתורים שנמצאו בהתאמה גבוהה לקריטריונים שנבחרו הם: ניצני עוז, אייל מערב, חגור ותעופה.

דו"ח זה מסכם את הליך התכנון שבוצע במרחב החיפוש. להלן מיקום עקרוני של האיתורים שנבחרו על גבי מפה:

תרשים מס' 1: מיקום ארבעת האיתורים שנבחרו להמשך בחינה מפורטת על רקע מפת התמצאות



2. תכנית אסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים

התכנית האסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים (משנ"מ) אושרה בולנת"ע ביום 26/05/2020. מטרת התכנית הינה קביעת מסגרת תכנונית כוללת לפריסה ומיקום מסופי שינוע מטענים ארציים (משנ"מ). התכנית מהווה בסיס לקידום תכניות מפורטות במוסדות התכנון במרחבי חיפוש מוסכמים בהתאם לעקרונות המפורטים בהחלטת הולנת"ע עוד נקבעו 4 מרחבי חיפוש הנדרשים בהמשך הליך בחינה.

להלן עקרונות התכנית האסטרטגית לפריסת משנ"מים:

- הגדלת שיעור הובלת אגרגטים וחומרי גלם לבנייה ולסלילה באמצעות מסילה ומתן תשתית תכנונית להובלת אגרגטים מדרום הארץ למרכז הארץ. **הקמת מסופי מטענים לפריקת אגרגטים באזור המרכז** תאפשר הובלה מקומית יעילה של האגרגטים וחומרי הבנייה והסלילה.
 - הגדלת שיעור הובלת מטענים באמצעות מסילה, על ידי שינוע יעיל של סחורות בין נמלי הים ובין נקודות מרכזיות במרכז הארץ המהוות מוצא ויעד לסחורות, וזאת על מנת להתאים לדרישה הצפויה בשנת היעד 2040.
 - הגדלת שיעור הובלת מטענים באמצעות מסילה בין הארץ ונמליה ובין נקודות הגבול של המדינה.
 - הקמת מסופי מטענים לצורך תמיכה באזורי התעשייה, התעסוקה והמרכזיים הלוגיסטיים.
 - הקמת מסופי מטענים בהתאם למדיניות התכנון הארצית.
- בתכנית האסטרטגית סומנו 22 מסופי שינוע מטענים ארציים בפריסה ארצית. מסופי שינוע המטענים הקיימים והמתוכננים עתידים לתת מענה לשינוע מטענים בענפי היבוא והיצוא, במעברי גבול בינלאומיים/מעברים יבשתיים, וכן מסופים הנדרשים למערך שינוע אגרגטים בהתאם למדיניות תמ"א/14/ב – תכנית המתאר הארצית לכרייה וחציבה.
- כאמור, לגבי 4 מסופים הולנת"ע קראה להמשך הליך בחינה. 4 המסופים שנכללו בהחלטה זו הם: מסוף פריקת אגרגטים "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית", דרום מחוז חיפה, דרום מחוז צפון (עמק יזרעאל), להבים דבירה.
- החלטת הולנת"ע מצרפת כנספח מס' 1 לדו"ח זה.

3. מטרת הדו"ח

דו"ח לבחינת חלופות למיקום מסוף פריקת אגרגטים "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית", הוכן בהתאם להחלטת הולנת"ע בתכנית האסטרטגית לפריסת המסופים הארצית ממאי 2020. הדו"ח נועד לשמש כלי מקצועי לצורך בחירת איתור מסוף פריקת אגרגטים נוסף, שישרת את הביקושים הצפויים באזור צפון-מרכז מטרופולין ת"א.

4. מטרת הפרויקט

מסוף שינוע מטענים ארצי (משנ"מ) "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית" נדרש לצורך מתן מענה למחסור הצפוי בחומרי גלם לבנייה ולסלילה (אגרגטים) במטרופולין ת"א (להלן: "אזור הביקוש"). האגרגטים ישונעו מדרום הארץ ממסופי טעינת אגרגטים ב"תמר" וב"צפע" לאזור הביקוש לאגרגטים במטרופולין ת"א. מערך זה הינו בהתאם למדיניות שהתוותה תמ"א/14/ב – "תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה" שאושרה ביום 08/04/2018 – ושקבעה את הצורך בשינוע מסילתי של חול ואגרגטים מדרום הארץ כפתרון למחסור הצפוי באזורי הביקוש במרכז הארץ.

כיום, לא מתבצע שינוע של אגרגטים ברכבת ולא קיימים בישראל מסופי פריקת אגרגטים. בימים אלו מקדמת חברת רכבת ישראל תכנית מפורטת למסוף פריקת אגרגטים בקדמה (התכנית מקודמת במחוז דרום). על מנת ליתן מענה למחסור הצפוי באגרגטים נדרש איתור למיקום נוסף למסוף פריקת אגרגטים שישרת את אזור צפון-מרכז המטרופולין. הפרויקט נועד לממש את התכנית אסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים שאושרה בולנת"ע, וזאת על ידי בחירת מיקום למסוף פריקה ב"מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית", ובכך להוביל למימוש יעד לאומי להגדלת היקף שינוע מטענים ברכבת.

5. מערך שינוע אגרגטים ארצי מאושר – תכנית אסטרטגית

תמ"א/14/ב "תכנית מתאר ארצית לכרייה וחציבה של חומרי גלם לבניה ולסלילה" אושרה ביום 08/04/2018. מטרת התמ"א הן הבטחת אספקה סדירה של חומרי גלם למשק הבנייה והסלילה לשנת 2040, תוך עמידה בכללי פיתוח בר קיימא, ואיזון בין צרכי המשק לבין הצורך בשימור הסביבה ואיכות החיים. קודם אישור התמ"א, הוכן מסמך מדיניות לתכנון משק הכרייה והחציבה¹ אשר היווה בסיס לתמ"א/14/ב והמהווה את מסמך המדיניות של התמ"א. המסמך אושר במועצה הארצית לתכנון ולבנייה כמסמך מדיניות בשנת 2008. בהתאם למסמך המדיניות, אושרו האתרים המיועדים לכרייה וחציבה במסגרת תמ"א/14/ב, ובהתאם

¹ תמ"א/14/ב – תכנית מתאר ארצית לאתרי כרייה וחציבה דו"ח מסכם, פברואר 2016

מקודמים אמצעים משלימים הנדרשים ליישום המטרות והמדיניות שבבסיס תכנון וניהול משק הכרייה והחציבה.

מסמך המדיניות התבסס על תחזיות לביקוש אגרגטים ובחינתם מול היצע האגרגטים במחצבות קיימות ומתוכננות. בהתאם לתחזיות, זוהה צפי במחסור של חומרי גלם לבנייה ולסלילה באזור מרכז הארץ. מסמך המדיניות של התמ"א זיהה את היצע האגרגטים במחצבות בדרום הארץ, בהם קיים עודף משמעותי של חומרי גלם כפתרון למחסור זה. מחצבת "מצד תמר" נקבעה במסמך המדיניות של התמ"א כמחצבה הראשונה שתיתן את המענה למחסור. בהתאם למסמך המדיניות של תמ"א/14/ב, אספקת המחסור הצפוי באגרגטים באזור המרכז על ידי שימוש בהיצע האגרגטים באזור הדרום מחייבת הובלה מסילתית, וזאת לאור הכמויות הגדולות הנדרשות בשינוע ולנוכח מרחקי השינוע הארוכים יחסית.

במחצבת תמר קיימות עתודות גדולות של גיר ודולומיט המיועדות להובלה לאזור המרכז. כיום, המחצבה אינה פעילה בשל ריחוקה ממוקדי הביקוש והיעדר כדאיות לשינוע במשאיות. בהתאם למסמך המדיניות של תמ"א/14/ב הפעלת המחצבה ושיווק חומריה מחייב הקמת תשתית מסילתית.

לצורך הקמת תשתית תחבורתית מסילתית נדרשת השלמת מערך תחבורתי אשר כולל: חיבור מחצבת תמר לרשת המסילות הארצית, הקמת אתר טעינה במחצבת תמר, הגדלת קיבולת המסילה באופן שיאפשר הובלה של כ-16.7 מיליון טון חומרי מחצבות בשנה, והקמת אתרי פריקה של חומרי גלם במרכז הארץ. **במסגרת מסמך המדיניות קרא מינהל התכנון לרכבת ישראל לקדם תכניות מפורטות לקידום מערך שינוע מסילתי לאגרגטים, וזאת על מנת לספק חומרי גלם לבנייה ולסלילה למרכז הארץ.** התכנית האסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים שאושרה בולנת"ע, קבעה את המערך התחבורתי הנדרש לצורך מימוש מדיניות זו. המערך שאושר כולל לכל הפחות 2 מסופי טעינה במקור חומר הגלם ו-2 מסופי פריקת אגרגטים מרכזיים במרכז הארץ.

מסופי טעינת החול והאגרגטים ממוקמים בצמוד למקור חומרי הגלם (מחצבות) באזור מישור רותם ובמחצבת מצד תמר:



מסוף טעינה "צפע" - מסוף טעינה קיים במישור רותם, המכונה גם "אסם החול" של המדינה. כיום נטען במסוף זה חול שנפרק במסופי פריקה קיימים ברחבי הארץ. על פי מדיניות תמ"א/14/ב היקף טעינת החול במסוף זה צפוי לגדול לכדי 5.4 מיליון טון חול בשנה. חלק מכמות זו, כמפורט בהמשך, מיועד למסוף פריקת אגרגטים במסוף "צפון מטרופולין ת"א".

מסוף טעינה "תמר" - מסוף טעינה מתוכנן במחצבת מיצד תמר, המכונה גם "אסם החצץ" של המדינה. ממחצבה זו צפוי שינוע של כ- 11.3 מיליון טון בשנה (חול ואגרגטים). חלק מכמות זו, כמפורט בהמשך, מיועד למסוף פריקה ב"צפון מטרופולין ת"א".

על פי דוח הוועדה לבחינת מדיניות המקרקעין בתחום המחצבות, אפריל 2015, מקובל להניח טווח שיווק של 50 ק"מ בין מחצבות לבין

לקוחות הקצה, וזאת כאשר השינוע מבוצע באמצעות משאיות. שינוע מסילתי ממחצבת הטעינה בדרום למסוף הפריקה במרכז מחייב שינוע כפול ("דאבל הנדלינג"): תחילה שינוע ברכבת ולאחר מכן שינוע במשאית. בהתאם, ועל מנת לאפשר ולעודד את שיווק האגרגטים במערך שינוע כפול זה, גובש טווח מצומצם יותר של כ-30 ק"מ בין המשני"מ ללקוח הקצה, המהווה טווח שיווק אטרקטיבי משלים לרכבת.

בהתאם לטווח שיווק זה, אישרה הולנת"ע את העיקרון לשני מסופי פריקת אגרגטים מרכזיים. מסוף פריקה אחד שישפק ביקוש לאזור מרכז-דרום של מטרופולין ת"א (אזור הביקוש) ומסוף נוסף שיענה על הצרכים של אזור מרכז-צפון של המטרופולין:

מסוף פריקת אגרגטים "קדמה" - מסוף פריקה למרכז-דרום אזור הביקוש, המיועד לתת מענה להיקפי הבינוי המתוכננים באזור רחובות, ראשון לציון, אשקלון, אשדוד, יבנה ועוד. מיקום המסוף נקבע בתמ"א/42 ומיקומו אושר גם בולנת"ע במסגרת התכנית אסטרטגית לפריסת מסופי מטענים ארציים. בימים אלו מקדמת רכבת ישראל בועדה המחוזית לתכנון ובנייה דרום תכנית מפורטת למסוף.

מסוף פריקת אגרגטים "צפון מטרופולין ת"א" - מסוף פריקה נוסף מתוכנן במרכז-צפון אזור הביקוש, ומיועד לתת מענה וכיסוי לצפון מטרופולין ת"א - לאזור ת"א, רמת גן, גבעתיים,

כפ"ס, רעננה, הרצליה, רמת השרון, פתח תקוה, ראש העין, נתניה, טירה חדרה וכו'. התכנית האסטרטגית שאושרה בולנת"ע קבעה מרחב חיפוש למיקום מסוף על המסילה המזרחית, בתחום מחוז מרכז.

יודגש כי מדובר על מסופי פריקה מרכזיים, וכי בנוסף אליהם תבוצע פריקת חול גם במסופים נוספים באזור המרכז.

מוצא חומרי גלם - אגרגטים - מחצבת מצד תמר - מסוף טעינה "תמר"

מחצבת מצד תמר מתוכננת כמחצבה משמעותית מאוד המיועדת לספק אגרגטים בהיקפים משמעותיים למרכז הארץ. במסמך המדיניות של תמ"א/14/ב הוגדרה מחצבת תמר כ"אסס החצץ" של ישראל לשנים רבות. מלבד אזורי הכרייה והחציבה שסומנו באתר תמר, נקבעו במסגרת התמ"א גם "שטחים לתכנון עתידי" אשר מהווים עתודות לכרייה של אגרגטים ומענה לחוסר הצפוי במרכז הארץ לשנים רבות, גם מעבר לשנת 2040, שנת היעד של התמ"א. ריחוקה של המחצבה מאזורי הביקוש גורם להעדר כדאיות כלכלית להפעלתה ללא מתן אפשרות לשינוע מסילתי מהמחצבה לאזורי הביקוש.

המחצבה מתוכננת לכרייה של 200-250 מיליון טון לתקופה של 25 שנה או עד גמר המחצבים. שטחי ההרחבה העתידית מהווים עתודות נוספות לשנים רבות. בשטח המחצבה אושרה ביום 11/02/2010 תכנית מפורטת מס' 4/107/03/10 "מחצבות תמר", אשר מאפשרת את הכרייה והחציבה באתר, ואשר קובעת חלוקה של האתר ל-4 אזורי כרייה, כאשר בכל שלב יופעלו בו-זמנית 3 אזורי כרייה, באופן שיאפשר תפעול המחצבה על ידי 3 זכיניים במקביל. התכנית כללה גם התוויה ראשונית של המסילה הנכנסת לתחום המחצבה, ללא התוויית השלוחה וחיבורה לרשת המסילות הארצית.

לאור הצורך בהתאמת החיבור המסילתי מקדמת חברת רכבת ישראל תכנית מפורטת נוספת מס' 656-0547208 - "שלוחת מסילת ברזל למחצבת תמר". התכנית הסדירה שלוחה רכבתית באורך של כ-7 ק"מ, ממחצבת תמר למסילת דימונה-צפע הקיימת במישור רותם מערבית למסוף האשלג, ומשם לרשת המסילות הארצית, לרבות מסוף טעינת אגרגטים בתמר. החלטה בדבר הפקדת התכנית בתנאים התקבלה ביוני 2020. מסוף טעינת האגרגטים מאפשר פעילות וטעינה של 3 זכיניים במקביל, בהתאם לקבוע בתכנית המפורטת של המחצבה.

מוצא חומרי גלם - חול - מישור רותם - מסוף טעינה "צפע"

אתר מישור רותם הינו אתר כריית חול משמעותי המיועד לספק חול בכמויות גדולות לכל הארץ. במסמך המדיניות של תמ"א/14/ב הוגדר אתר "מישור רותם" כ"אסס החול" הארצי ממנו יסופק רוב הביקוש לחול טבעי עד לשנת היעד 2040. הובלת חול ממישור רותם מתבצעת כבר כיום באמצעות מסוף טעינה רכבתי קיים "צפע". פיתוח התשתית המסילתית והקמת מסופי פריקת מטענים באזורי הביקוש יאפשר להגדיל את כמויות החול המשונעות ברכבת ובכך להפחית את העלויות החיצוניות של הובלת החול במשאיות.

מסוף מטענים "צפע" ממוקם באזור התעשייה של מישור רותם, בסמוך לאתר כריית חול מישור רותם. המסוף משמש כיום כמסוף טעינה של חול המשונע למרכז הארץ וחוזר במכולות דואליות עם אשפה המשונעת ממרכז הארץ לדרום הארץ. המסוף צפוי להמשיך ולשמש כמסוף טעינת חול בכמויות משמעותיות יותר לכיוון אזורי הביקוש במרכז הארץ.

ביקוש לחומרי גלם לבנייה ולסלילה (אגרגטים) באזורי הביקוש במרכז הארץ

מסמך המדיניות של תמ"א/14/ב התבסס על סקרי ביקושים לחומרי גלם ומאזן עתודות שהוכנו בשנים 2007 ו-2009. בהתאם לממצאי תמ"א/14/ב עלה כי סה"כ הביקוש הארצי הוא של 1.5 מיליארד טון אגרגטים לשנים 2008 - 2040 (40 מיליון טון לשנה). סה"כ זוהה חוסר מצטבר של 150 מיליון טון במרכז הארץ שמקור אספקתו במחצבת תמר בנגב, וזאת לאור קיום 200 מיליון טון עתודות מאושרות במחצבת תמר.

בהתאם, יעד התכנון לשינוע רכבתי ממחצבת "מצד תמר" הינו סה"כ 150 מיליון טון לשינוע רכבתי לתקופה של 2026 - 2040, וכ-10 מיליון טון לשנה אגרגטים (ללא חול). מעבר לשנת 2040 הצורך לשינוע אגרגטים מהנגב צפוי לגדול וזאת לאור מיצוי העתודות במרכז, ולנוכח הדרישות ההולכות ומתרבות לסגירת מחצבות במרכז. העתודות האסטרטגיות שהוגדרו בנגב במסגרת תמ"א/14/ב' צפויות כאמור לספק את המחסור גם לתקופה שמעבר ל-2040.

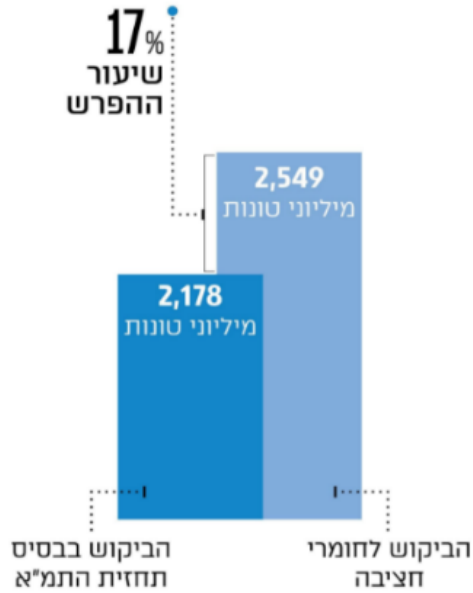
למערך המסילתי שאושר בתכנית האסטרטגית מענה לפוטנציאל שינוע של 20 מיליון טון לשנה. ככל שהשינוע הרכבתי מהנגב יהיה יעיל ובהיקפים גדולים, תהיה הקלה במרכז הארץ וניתן יהיה לסגור או להקטין מחצבות פעילות, ובכך לממש את מדיניות תמ"א/14/ב' לריכוז הכרייה באשכולות חציבה מרכזיים.

בסקרי ביקושים מעודכנים שערך משרד האנרגיה (הממונה על המכרות) בשנת 2017 עלה כי הביקושים שנחזו במסגרת תמ"א/14/ב היו חסרים, וכי הביקוש הצפוי לאגרגטים גדול יותר מהביקוש שנחזה במסגרת התמ"א. תחזיות הביקוש המעודכנות של משרד האנרגיה כללו שני תרחישים, הנבדלים זה מזה בהנחת קצב גידול האוכלוסייה: תרחיש ראשון, תרחיש בסיס – האטה בקצב גידול האוכלוסייה; ותרחיש שני, תרחיש צמיחה – המשך צמיחת האוכלוסייה בקצב של 1.9% לשנה. גם בתרחיש הבסיס וגם בתרחיש הצמיחה הביקוש החזוי גבוה מהביקוש שנחזה בתמ"א/14/ב, והוא בין 3% ל-17% בהתאמה. בתרשים להלן מוצגת תחזית הביקוש לאגרגטים בתמ"א/14/ב בהשוואה לתרחיש הביקוש המועדכן בדו"ח משרד האנרגיה, בחלוקה לתרחיש בסיס ותרחיש צמיחה.

תרשים מס' 2: תחזית ביקוש לאגרגטים - תמ"א/14/ב לעומת תחזית ביקוש משרד האנרגיה בתרחיש ביקוש בסיסי ובתרחיש צמיחה

תרחיש צמיחה:

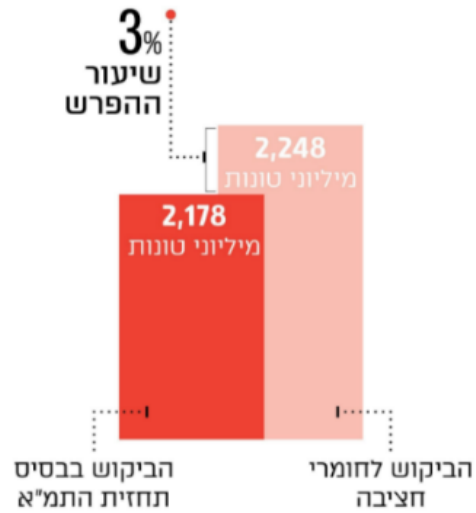
המשך צמיחת האוכלוסייה בקצב של 1.9% לשנה



עד 2040 צפוי מחסור מצרפי של **371 מיליוני טונות**

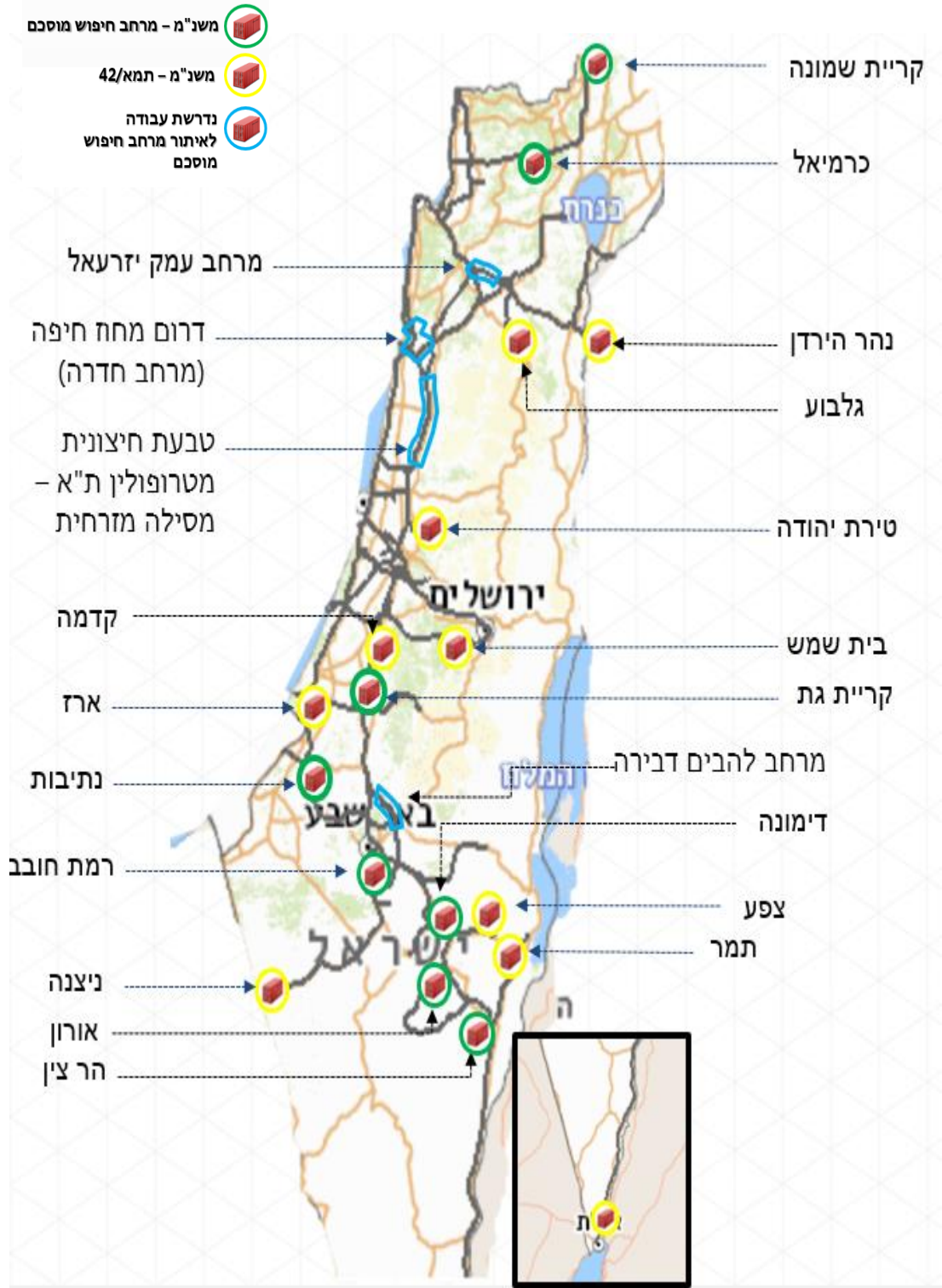
תרחיש בסיס:

האטה בקצב הגידול של האוכלוסייה



עד 2040 צפוי מחסור מצרפי של **70 מיליוני טונות**

תרשים מס' 3 : תפרוסת מסופי שינוע מטענים ארציים. מקור : תכנית אסטרטגית, רכבת ישראל



המחסור הצפוי באגרטים ודרכי הטיפול במחסור זה היו במרכז של דו"ח מבקר המדינה משנת 2020, שעסק בענף הכרייה וחציבה. בדוח זה עלה כי הביקוש המצרפי צפוי להיות גבוה בכ-400 מיליון טון מהביקוש החזוי בתמ"א/14. בהתאם לדו"ח, צפוי מחסור באגרטים החל משנת

2025, ויהיה צורך בהובלת חומרי גלם לבנייה ולסלילה ממחצבות מרוחקות למרכז הארץ בכמות של שש עשרה מיליון טון חומר גלם בשנה בקירוב.

לסיכום, בכל מקורות המידע שנבחנו, לרבות תמ"א/14/ב, משרד האנרגיה (הממונה על המכרות), וכן בדו"ח מבקר המדינה, נחזה מחסור משמעותי של חומרי גלם לבנייה ולסלילה באזור מרכז הארץ. ההבדלים בתחזית היקף החוסר הצפוי הם בהתאם למקור המידע, כאשר הגבוה מביניהם הוא התרחיש המעודכן של משרד האנרגיה (הממונה על המכרות).

התפלגות שינוע אגרגטים וחול למסופי מטענים ארציים

חלוקת פריקת האגרגטים בין 2 מסופי האגרגטים שנקבעו לאזור הביקוש חושבו בהתאם לגידול הצפוי ביישובים השונים, ובהתאם לתכנית האסטרטגית לדיור של מנהל התכנון לשנת יעד 2040. עיקר הביקושים לאגרגטים נמצא מקו ראשון-לציון צפונה, ועל כן נקבע כי מסוף "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית" שעתיד לשרת את מרכז-צפון המטרופולין נדרש ליתן מענה לפריקת 55 - 60 אחוזים משינוע האגרגטים; בהתאמה, תכנית מפורטת למסוף קדמה מבוססת על מענה ל-45 - 40 אחוזים מהיקף פריקת האגרגטים. בטבלה מס' 1 מוצגת התפלגות גידול אוכלוסייה בהתאם לתכנית אסטרטגית 2040 של מנהל התכנון.

טבלה מס' 1: תחזית גידול אוכלוסייה תכנית אסטרטגית 2040

תכנית אסטרטגית לדיור - גידול אוכלוסייה					
מספר אזור על	אזור על	אוכלוסייה 2015	אוכלוסייה 2040	גידול אוכלוסייה	אחוז מסה"כ
1	גליל עליון מזרחי וצפ	150,545	255,725	105,181	2.1%
2	מרכז הגליל	426,841	625,310	198,469	3.9%
3	אזור נהריה ועכו	177,113	279,450	102,337	2.0%
4	חיפה והקריות	471,807	675,599	203,792	4.0%
5	גליל תחתון מזרחי	137,707	225,529	87,822	1.7%
6	אזור נצרת	271,945	411,821	139,875	2.7%
7	עמק יזרעאל ובית שאן	188,436	306,474	118,037	2.3%
8	דרום אזור הכרמל	167,784	233,709	65,926	1.3%
9	נחל עירון	175,383	426,935	251,552	4.9%
10	אזור חדרה	154,677	218,285	63,608	1.2%
11	יהודה ושומרון	187,239	365,497	178,258	3.5%
12	צפון השרון	254,155	401,884	147,729	2.9%
13	נתניה	200,205	283,209	83,004	1.6%
14	רעננה וכפר סבא	221,678	347,635	125,957	2.5%
15	אזור ראש העין	140,167	245,044	104,877	2.1%
16	פתח תקווה	223,286	336,457	113,170	2.2%
17	בקעת אונו	140,817	225,270	84,452	1.7%
18	הרצליה	133,320	212,654	79,334	1.6%
19	תל אביב	418,633	674,242	255,609	5.0%
20	רמת גן, גבעתיים וב"ב	375,125	555,459	180,334	3.5%
21	חולון ובתי ים	334,154	520,490	186,336	3.7%
22	ראשון לציון	240,378	365,260	124,882	2.5%
23	אזור רחובות	190,426	261,970	71,544	1.4%
24	אזור רמלוד ומודיעין	380,895	576,993	196,098	3.9%
25	אזור יבנה - גדרה	114,453	167,174	52,721	1.0%
26	אשדוד	219,545	341,845	122,300	2.4%
29	אזור אשקלון ולכיש	281,699	641,839	360,140	7.1%
27	ירושלים	878,118	1,381,607	503,489	9.9%
28	פרוזדור ירושלים	209,743	418,757	209,014	4.1%
30	צפון הנגב	191,910	377,444	185,534	3.6%
31	באר שבע	210,391	396,221	185,831	3.7%
32	אזור דימונה וערד	196,878	349,043	152,165	3.0%
33	מרכז ודרום הנגב	68,506	118,283	49,777	1.0%
	סכום כולל	8,133,960	13,223,112	5,089,152	100.0%

מספר אזור על	אזור על	אוכלוסייה 2015	אוכלוסייה 2040	גידול אוכלוסייה	אחוז מסה"כ
צפון מטרופולין					
		1,979,102	724,151	55%	
קדמה					
		1,640,187	927,684	45%	
ירושלים					
			712,503		

יצוין, כי בנוסף לשינוע האגרטים, מתבצע שינוע של חול במכולות. בשונה מאגרטים המגיעים בתפזורת ומאוחסנים באחסנה פתוחה, החול מגיע במכולות סגורות ממסוף צפע, ובהתאם חושבה התפלגות של קליטת מכולות חול גם למסופים נוספים המתוכננים במרכז הארץ, היכולים לקלוט מכולות חול (מסופי מטען כללי).

סה"כ תחזית שנתית להובלת אגרטים הינה כ- 16.7 מיליון טון חול ואגרטים בשנה. ההובלה מתפלגת בין מסופי טעינה "תמר" ו"צפע" למסופי פריקה מרכזיים "קדמה", "ומסוף פריקה מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית" ומסופים נוספים במרכז הארץ (חול בלבד). להלן מוצגת טבלה של תחזית התפלגות משוערת לשינוע חול ואגרטים בין מסופים במיליוני טון לשנה.

טבלה מס' 2: תחזית התפלגות חול ואגרטים בין מסופים במיליוני טון לשנה

מוצא/יעד	קדמה	צפון מטרופולין	מסופים אחרים*	סה"כ
צפע -חול	0.34	1.36	3.7	5.4
תמר -חול	0.27	0.41	0	0.68
תמר - אגרטים	4.2	6.36	0	10.56
סה"כ	4.85	8.13	3.7	16.68

* מסופי מכולות במרכז הארץ היכולים לקלוט מכולות של חול – טירת יהודה, בית שמש, חדרה – אינם מאושרים סטטוטורית

כפי שניתן לראות בטבלה לעיל, עד שנת 2040 מסוף פריקת אגרטים "צפון מטרופולין ת"א" מיועד לתת מענה לקליטה של כ-8 מיליון טון חול ואגרטים. כפי שהוסבר בהרחבה לעיל, לאחר שנת 2040 המחזור צפוי לגדול והמערך המסילתי שאושר בתכנית האסטרטגית יידרש להתאים לקליטה של כ-20 טון. בהתאם, פוטנציאל המענה במסוף קדמה נקבע לקליטה של כ-12 מיליון טון.

6. חלופת אפס – אי ביצוע מסוף פריקת אגרגטים - צפון מטרופולין ת"א

בהתאם לתרחישים של תמ"א/14/ב ובהתאם לתרחישי משרד האנרגיה (הממונה על המכרות), כבר בשנת 2025 יהיה צורך בהובלת חומרי גלם לבנייה ולסלילה ממחצבות מרוחקות למרכז הארץ של שש עשרה מיליון טון חומר גלם בשנה בקירוב. היקף ההובלה צפוי לגדול עם השנים ובהלימה גם מס' המשאיות הנדרשות לשינוע חומרי הגלם יגדל בהתאם. לכן ובהתאם למסמך המדיניות של תמ"א/14/ב - שינוע מסילתי להובלה ממחצבות מרוחקות אל מוקדי הביקוש **הינו הכרחי** למתן אפשרות סגירת המחצבות במרכז הארץ, ומענה לביקוש לחומרי גלם לבנייה ולסלילה במרכז הארץ.

בהתאם למסמך המדיניות של תמ"א/14/ב ובהתאם לפריסה הארצית של מסופים בתכנית האסטרטגית למסופי שינוע מטענים ארציים שאושרה בולנת"ע במאי 2020, מערך התחבורה של שינוע האגרגטים כולל פיתוח מסופי טעינה לאגרגטים במקור חומר גלם – והראשונה שבהם מחצבת מצד תמר; הקמת שלוחה מסילתית לחיבור מסופי הטעינה לרשת הרכבות הארצית; והקמת מסופי פריקת האגרגטים בסמוך לאזור הביקוש במרכז הארץ.

החלטה בדבר פריסת מערך שינוע המטענים גובשה בתמ"א/42 ואושרה בתכנית האסטרטגית בולנת"ע במאי 2020. שלב התכניות המפורטות מקודם בהתאם. חלק ממערך זה נמצא בשלבי תכנון מתקדמים. החלטה בדבר הפקדת תכנית מפורטת מס' 656-0547208 "שלוחת מסילת ברזל למחצבת תמר", נתקבלה ביוני 2020. תכנית זו, כאמור, מסדירה את החיבור ממחצבת תמר לרשת המסילות הארצית והקמת מסופי טעינת אגרגטים.

ללא השלמת מערך תחבורתי שלם הכולל מסוף טעינה, חיבור מחצבת תמר לרשת המסילות הארצית ומסופי פריקה, לא יהיה ניתן לבצע את ההובלה המסילתית הנדרשת, ובהתאם – ייווצר מחסור חמור בחומרי גלם לבנייה וסלילה באזור מרכז הארץ. משמעות המחסור בחומרי גלם הינה: **חוסר יכולת לממש את התכניות האסטרטגיות של מנהל התכנון לדיור ותעסוקה ל-2040, ואת הפיתוח הנדרש באזור מרכז הארץ.**

בהעדר תשתית מסילתית ומסופי פריקת אגרגטים, לא קיימת כדאיות להובלת האגרגטים מדרום הארץ, כפי שהוסבר לעיל. לצורך ההסבר, נערך חישוב של משמעות הובלת האגרגטים במשאיות מדרום הארץ לאזורי הביקוש. בתרחיש שינוע זה, הובלת שש עשרה מיליון טון חומר גלם בשנה, משמעותה **250,000 משאיות נעות כל שנה בכבישי הארץ מדרום לאזור הביקוש**. בחישוב של הובלה הלוך וחזור מדובר על תנועה של 500,000 משאיות שיתווספו לגודש הקיים בכבישי הארץ. כמות משאיות זו גדולה מכמות המשאיות הנוסעות כיום בכבישי הדרום. ההשפעות השליליות של היקפים עצומים אלו של הובלה במשאיות יובילו בתרחיש שינוע זה להחמרה משמעותית בהיבטים של גידול במספר תאונות הדרכים הקטלניות, גידול בפליטות המזהמים המשמעותיות של משאיות, וב"תרומת" תנועת המשאיות לגודש בדרכים.

להלן טבלה המסכמת את יתרונות הובלת מטענים באמצעות רכבת בהשוואה להובלת מטענים במשאית.

טבלה מס' 3: יתרונות הובלת מטענים באמצעות רכבת אל מול הובלת מטענים ברכבת

נושא	תיאור
גודש בדרכים	המשאיות תורמות לגידול משמעותי בגודש בדרכים וכנגזרת ישירה מכך גם לעלויות הכרוכות בהם. המשאיות "תופסות" בכביש מקום של 2 כלי רכב אקוויולנטים במישור ועד 10 ויותר כלי רכב בדרך משופעת.
תאונות דרכים	לפי הידע המצטבר בתחום התחבורה והבטיחות בדרכים, נוכחות משאיות כבדות בתנועה, מעלה את הסיכון לתאונות דרכים. מעורבותן של משאיות כבדות בתאונות קטלניות גבוהה יותר באופן משמעותי בחלקן בנסועה הכללית והן מהוות סיכון מיוחד לתאונות קטלניות.
זיהום אוויר	צריכת הדלק לטון/ק"מ במשאיות גבוהה משמעותית ביחס לרכבת ובהתאם נזקי פליטת גזי חממה CO2 ותחמוצת החנקן.
יעילות תפעולית	הובלה ברכבת אינה תלויה בגודש תנועה ומאפשרת הובלה נוחה בלוחות זמנים קבועים ומדויקים.
עלויות תחזוקת כבישים	המשאיות הן גורמות הנזק העיקרי למיסעות ולהגברת צרכי התחזוקה של מערכת הכבישים הבין עירונית.

היבט משמעותי נוסף שיש לתת עליו את הדעת הינו מימוש מדיניות תמ"א/14/ב לריכוז ה"מפגעים" באשכולות חציבה. מסמך המדיניות של תמ"א/14/ב הדגיש את החשיבות בשמירה על רציפות השטחים הפתוחים בהיבטים של תפקוד, ויציבות מערכות אקולוגיות. קטיעת רצף מסדרונות אקולוגיים וצמצום מרחב המחיה עלולים לפגוע ביציבות מערכות אלו. בהתאם, מדיניות התמ"א קבעה כרייה וחציבה באשכולות חציבה מרכזיים אשר מקבצים את המפגעים הסביבתיים בשטחים סמוכים, ומאפשרים שימור מיטבי בשאר האזורים.

יישום מדיניות זו, שהותוותה בתמ"א/14/ב, מותנית בין היתר בפיתוח מערך תחבורה מסילתי המאפשר הובלה של חומרי הגלם מאשכולות החציבה בדרום למוקדי הביקוש ולמסופי הפריקה והטעינה. ללא השלמת המערך המסילתי הכולל מסופי פריקת אגרגטים בסמוך לאזורי הביקוש במרכז הארץ, לא ניתן יהיה לפעול לסגירת אזורי כרייה קיימים באזורי הביקוש ולרכוזם באשכולות חציבה בדרום.

כאמור לעיל, מידע זה נבחן ונבדק פעם נוספת גם במסגרת דו"ח מבקר המדינה שביקש מכל גורמי המקצוע האמונים על תחום זה, ובהם רשות מקרקעי ישראל, משרד האנרגיה (הממונה על המכרות), מינהל התכנון, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה, ורכבת ישראל – "לשלב ידיים" ולקדם פתרון שינוע מסילתי, שהוא בבחינת חלופה הכרחית ובלעדית לצורך מתן מענה למחסור הצפוי באגרגטים במרכז הארץ.

7. פרוגרמה למסוף מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית

מסוף שינוע מטענים "מזרח מחוז מרכז/מסילה מזרחית" כולל תחנה תפעולית, מסוף פריקת אגרגטים, וכן פונקציות כלליות נלוות. להלן פירוט האפיון התפעולי של המסוף והפונקציות הנכללות במסוף.

שטחים נדרשים למסוף:

מסמך פרוגרמה למסוף פריקת אגרגטים צפון מטרופולין ת"א הוכן ע"י חברת דרור ניר מידן הכוונה ותכנון בע"מ. הפרוגרמה הוכנה לצורך תכנון מוקדם למסוף. המסמך מצורף כנספח לדוח זה. להלן סיכום שטחים נדרשים למסוף.

טבלה מס' 4: סיכום שטחים נדרשים למסוף

פונקציה	פירוט	שטח תפעולי בדונם
מסוף פריקת אגרגטים	שטחי פריקה, שינוע ועירום	270
תחנה תפעולית	מסילות מיון עיתוק ועריכה	60
סה"כ		330

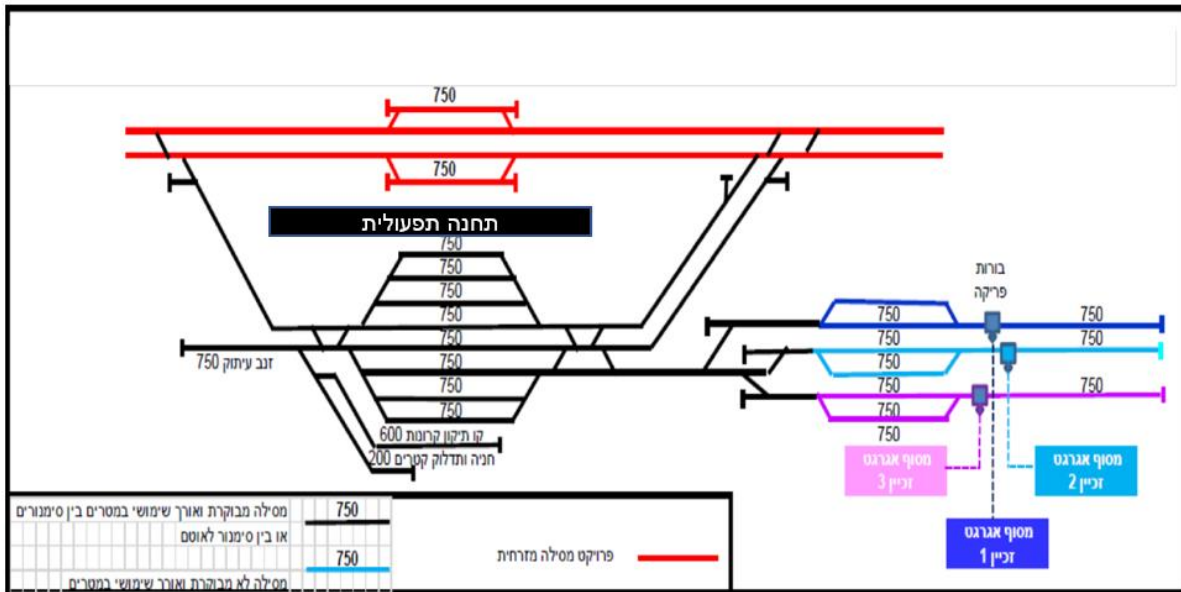
בהתאם לפרוגרמה וסיכום השטחים הנדרשים, נדרש שטח מינימלי של 330 דונם במסגרת בחינת החלופות לאיתור למסוף צפון מטרופולין ת"א. שטחים אלו מהווים בסיס לאיתור שטחים למסוף. פרוגרמה סופית של המסוף, גודל הפונקציות והשטח הנדרש ייבחנו בהמשך במסגרת תכנית מפורטת.

אפיון תפעולי:

האפיון התפעולי שאושר בחברת רכבת ישראל כולל חיבור של תחנה תפעולית למיון, עיתוק ועריכה של רכבות למסוף המטענים; חיבור התחנה התפעולית ל"מסילה המזרחית" מדרום ומצפון; ומסילות פריקה והטענה לפונקציות השונות של המסוף.

- מתוך האפיון עולה הצורך לאורך מסוף של כ- 1.5 (ללא מפלגים, אטמים וכו').
- ראוי לאפשר מבחינה תפעולית כניסה ויציאה למסוף גם מכיוון צפון וגם מכיוון דרום.
- חיבורים של המסוף למסילה המזרחית מוגבלת בשל תיווי המסילה המזרחית לאור הצורך בביצוע מפלגים וחיבור בתוואי בקטע ישר בלבד.

תרשים מס' 4 : אפיון תפעולי עקרוני למסוף פריקת אגרגטים



8. מתודולוגיה לבחינת מרחב חיפוש ואיתור מיקום למסוף פריקה

המתודולוגיה לאיתור מיקום למסוף מתוך מרחב החיפוש שנקבע בתכנית האסטרטגית, כוללת 6 שלבים עיקריים כמפורט להלן.

א. שלב ראשון - דיוק מרחב חיפוש. השלב הראשון הינו דיוק מרחב החיפוש שהוגדר בתכנית האסטרטגית המאושרת לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים. לשם כך, נבחנה התכנית התפעולית של רכבת ישראל לרשת המסילות הארצית, ונבחנו עוצמות הביקוש החזויות לחומרי גלם לבנייה וסלילה - כנגזרת מהתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון לדיוור 2040. תוצאת שלב זה היתה הגדרת מרחב חיפוש בסמוך לציר המסילה המזרחית, בין מחלף ניצני עוז בצפון ועד אזור טירת יהודה / נתב"ג בדרום. שלב זה מוצג בפרק מס' 9 בדו"ח זה.

ב. שלב שני - גיבוש רשימת איתורים פוטנציאליים למסוף. בחינת מרחב החיפוש שנקבע ואיתור כלל המקומות בעלי הפוטנציאל להקמת מסוף פריקת אגרגטים. בחינה זו נערכה על ידי גופים שונים לרבות משרד התחבורה, אגף תחבורה ארצי במנהל התכנון, לשכת התכנון המחוזית (מחוז מרכז), רשות מקרקעי ישראל, וצוות התכנון של רכבת ישראל. כל מיקום שהוצע על ידי אחד מהגופים התווסף לרשימת האיתורים הפוטנציאליים לבחינה. סה"כ נכללו ברשימה 25 איתורים פוטנציאליים. שלב זה מוצג בפרק מס' 10 בדו"ח זה.

ג. **שלב שלישי - קביעת תנאי סף.** בחירת תנאי סף מינימליים להקמת מסוף (במתכונת של NO GO/GO). תנאי הסף נקבעו לאחר בחינה חוזרת לפרוגרמת המסוף ולצרכים התפעוליים ההכרחיים למסוף פריקת אגרגטים, וכן תנאי יסוד שיש לשמור אליהם בהיבטי סביבה. בהתאם לכך נקבעו תנאי הסף הבאים: גודל מינימלי לאתר (שטח פנוי רגולרי המאפשר הקמת מסוף), סבירות גישה מסילתית, אורך קטע מסילה ישר, מרחק משימושי קרקע רגישים, הימנעות ממיקום בשטחים מוגנים סטטוטורית בתחום שמורות/גנים לאומיים (תמ"א/35) ובשטחים שמורים לתשתיות ארציות בתמ"א/1, הימנעות ממיקום בשטחים מוגנים בתמ"א/3/21 בתחום נחל וסביבותיו(21/3) ושמירה על מגבלות בנייה לשמירת משאבי מים (תת"ל/100). שלב זה מוצג בפרק מס' 11 בדו"ח זה.

ד. **שלב רביעי - סינון איתורים בהתאם לתנאי סף.** התאמת תנאי הסף נבדקה בכל אחד מ-25 האיתורים ובסיום הבדיקה, נותרו 9 איתורים להמשך בחינה. שלב זה מוצג בפרק מס' 11 בדו"ח זה.

ה. **שלב חמישי - בחירת קריטריונים להמשך בחינת איתורים.** לאור ריבוי יחסי של האיתורים שעברו את שלב הסינון של עמידה בתנאי הסף, ולנוכח היות האיתורים מצויים במרחק גיאוגרפי גדול יחסית זה מזה, הוחלט לבצע שלב סינון נוסף. לשם כך, נבחרו קריטריונים נוספים במספר תחומים מרכזיים: סביבה ונוף, מדיניות תכנון, הנדסה ותפעול, ועוצמות ביקוש.

ו. **שלב שישי - סבב בחינה שני.** בחינת התאמת כל אחד מ-9 האיתורים לקריטריונים שנבחרו. מידת ההתאמה נקבעה בשיטת הרמזור: ירוק – התאמה לקריטריון; צהוב – התאמה חלקית לקריטריון; ואדום – אי התאמה לקריטריון. ארבעת האיתורים אשר בהם נמצאה התאמה גבוהה לקריטריונים (מספר רב של ציונים ירוקים) יעברו לשלב בחינה מפורטת במסגרת תכנית מפורטת

9. שלב ראשון – דיוק מרחב חיפוש

המסילה המזרחית מהווה במקביל למסילת החוף את עמוד השדרה הרכבתי במרכז הארץ. המסילה משמשת כעורק תחבורה עיקרי לשינוע מטענים ברכבת המיועד להסטה של הובלת מטענים ממסילת החוף, והמהווה את העורק המרכזי שיאפשר את הובלת האגרגטים מדרום הארץ. בהתאם נקבע מרחב החיפוש בתכנית האסטרטגית שאושרה בולנת"ע במאי 2020, בצמידות למסילה המזרחית שאושרה במסגרת תת"ל/22.

התכנית האסטרטגית שאושרה בולנת"ע אישרה מרחב חיפוש ב"מזרח מחוז מרכז/המסילה המזרחית", וזאת בין היתר על בסיס טווח שיווק של כ-30 ק"מ. על פי דוח הוועדה לבחינת מדיניות המקרקעין בתחום המחצבות, אפריל 2015, מקובל להניח טווח שיווק של 50 ק"מ בין מחצבות ללקוחות הקצה בשינוע שבאמצעות משאיות. לעומת זאת, שינוע מסילתי מחייב שינוע כפול ("דאבל הנדלינג"), היינו, גם שינוע רכבתי בטווח שבין מסוף הטעינה בדרום ובין אזור

הביקוש במרכז; וגם שינוע במשאית ממסוף הפריקה ועד ללקוח הקצה. בהתאם, ועל מנת לאפשר ולעודד את שיווק האגרגטים במערך זה, גובש טווח שיווק של כ-30 ק"מ ממסוף האגרגטים ועד לקוח הקצה, המהווה טווח שיווק משלים.

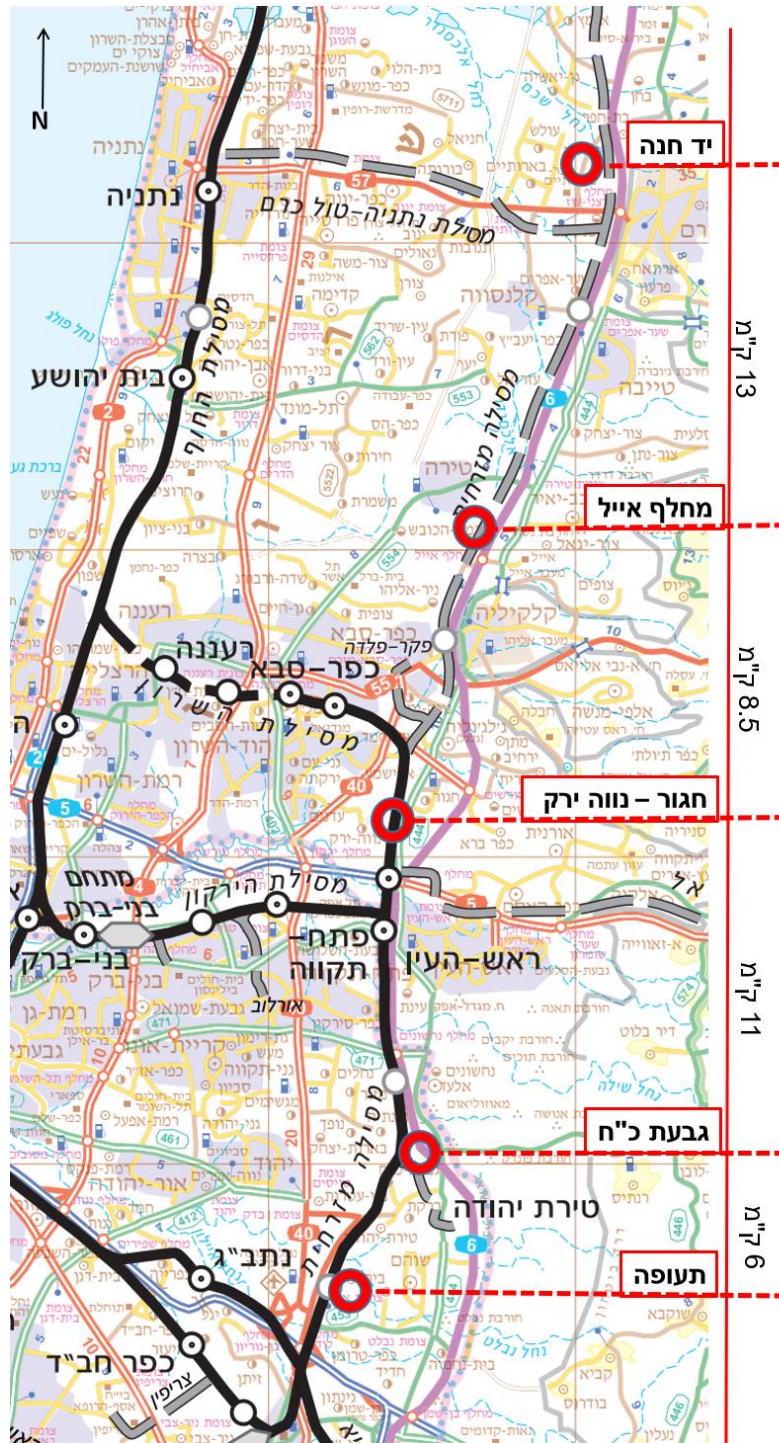
מיקום משנ"מ "קדמה" נקבע בתמ"א/42 ואושר בולנת"ע במסגרת תכנית אסטרטגית לפריסת מסופי שינוע מטענים ארציים (26/05/2020), כמסוף פריקת אגרגטים למרכז-דרום אזור הביקוש. משנ"מ קדמה מאפשר שירות לאזור אשקלון, אשדוד, רחובות, מודיעין, רמלה וראשל"צ.

בהתאם, נדרשת השלמת כיסוי לאזורי הביקוש העיקריים בצפון-מרכז המטרופולין – תל אביב, רמת גן, גבעתיים, הרצליה, רמת השרון, פתח תקווה, ראש העין, כפ"ס, רעננה, נתניה וכו'. בהתאם, גובש מרחב חיפוש בסמוך לתוואי המסילה המזרחית שיאפשר טווח שיווק אטרקטיבי לאזורי ביקוש אלו.

בהתאם להנחות אלו דוייק מרחב החיפוש למסוף פריקת אגרגטים לצפון-מטרופולין ת"א, ונבחר המרחב שבין מחלף ניצני עוז בצפון ועד אזור טירת יהודה / נתב"ג בדרום. מרחב חיפוש זה מאפשר רדיוס של כ-30 ק"מ לשינוע במשאית מהמסוף לבין אזורי הביקוש העיקריים לחומרי גלם לבנייה ולסלילה, בהתאם לתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון לדיור ותעסוקה 2040.

להלן תרשים מס' 5 מרחב חיפוש לאיתור שטח למסוף פריקת אגרגטים בצפון מטרופולין ת"א.

תרשים מס' 5 : מרחב חיפוש למסוף צפון מטרופולין ת"א



10. שלב שני – גיבוש רשימת אתרים פוטנציאליים למסוף

הליך גיבוש רשימת האיתורים הפוטנציאליים למיקום מסוף פריקת אגרגטים במרחב החיפוש, בוצע בשיתוף פעולה עם משרד התחבורה, אגף תחבורה ארצי במנהל התכנון, לשכת התכנון מחוז מרכז, רשות מקרקעי ישראל, משרד האנרגיה וצוות תכנון של רכבת ישראל. בהתאם, אותרו 25 אתרים במרחב החיפוש שדוייק לאורך המסילה המזרחית, בין מחלף ניצני עוז בצפון ועד אזור טירת יהודה / נתב"ג בדרום. אתרים אלו מהווים את כלל ההצעות שהתקבלו מהגופים השונים, ונבחנו בהמשך מול תנאי הסף שהוגדרו. להלן רשימה ומספור האתרים לבחינה. מיקומם של האיתורים יפורט בהמשך ויוצג על גבי תצ"א, בבחינת תנאי הסף למיקום המסוף.

טבלה מס' 5 – איתורים לבחינה למיקום מסוף צפון מטרופולין ת"א

מס'	איתור	מס'	איתור
1	ניצני עוז	14	חגור
2	יד חנה מזרח	15	קסם
3	קלנסווה	16	קסם מזרח
4	שער אפרים	17	גבעת השלושה
5	טייבה מזרח	18	סירקין דרום
6	טייבה מערב	19	מחלף נחשונים
7	טייבה דרום	20	מחצבת נחשונים
8	צור יצחק	21	רינתיה
9	כוכב יאיר	22	גבעת כ"ח מזרח
10	טירה	23	גבעת כ"ח מערב
11	אייל מערב	24	אזור תעשייה שוהם
12	אייל מזרח	25	תעופה
13	נווה ירק		

11. שלב שלישי – קביעת תנאי סף

שלב זה כלל גיבוש התנאים המינימליים שנדרשים להקמת מסוף פריקת אגרגטים. להלן פירוט תנאי הסף שנבחרו:

גודל אתר: שטח של לפחות 330 דונם (שטח רגולרי), בהתאם לצרכי הפרוגרמה, כמוסבר בפרק 7 בדו"ח.

סבירות גישה מסילתית: מיקום איתור המאפשר גישה סבירה למסילה המזרחית, במונחי מרחק מהמסילה, אורכי גישור, מופע נופי, עלויות, והיתכנות להקמת שלוחה.

אורך קטע מסילה ישר: קטע מסילה ישר לחיבור המסוף למסילה המזרחית, באורך 1 – 1.5 ק"מ, הנדרש מבחינת התאמה של היבטים הנדסיים, כפי שהוסבר בפרק 7 בדו"ח.

תשתיות ארציות ושטחים מוגנים סטטוטורית ברמה הארצית: הימנעות ממיקום משנ"מ בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית בתחום שמורות/גנים לאומיים או בתחום מכלול נופי (תמ"א/35) ובשטחים שמורים לתשתיות ארציות בתמ"א/1

שטחים מוגנים סטטוטורית (מחוזי) – הימנעות ממיקום על רקע שטחים מוגנים בתמ"מ/3/21 בתחום נחל וסביבותיו (21/3)

מרחק משימושי קרקע רגישים, קיימים ומאושרים: הימנעות ממיקום בצמידות לשימושי קרקע רגישים, כגון מגורים ומוסדות ציבור קיימים.

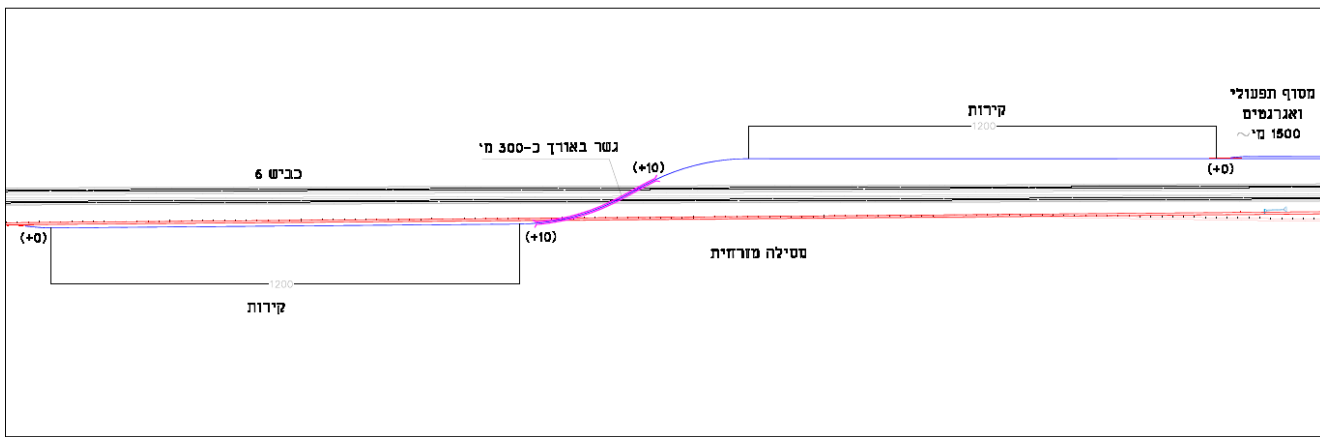
מגבלות בנייה ופיתוח בתת"ל/100: הימנעות ממיקום בתחום מגבלות בנייה ופיתוח כפי שנקבעו בתת"ל/100 – שימור מרחבים להפקת מים שפירים.

בהקשר זה יובהר, כי חלק מהאיתורים הנבחנו לאורך המסילה המזרחית ממוקמים מזרחית למסילה המזרחית ולכביש מס' 6. בהתאם, נעשתה בחינה הנדסית עקרונית למשמעויות התוויה מסילתית הנדרשת בחצייה של המסילה וכביש מס' 6. בבדיקה זו עלה, כי לצורך ביצוע התוויה מסילתית המחברת בין המסילה המזרחית לבין איתורים הממוקמים מזרחית למסילה ולכביש 6 – נדרש גישור ארוך ומורכב יחסית, לרבות קירות ותפיסת שטח רחבה המאפשרת את הגישור הנדרש לגישה המסילתית. למעבר כזה אף השפעות נופיות וסביבתיות משמעותיות במרחב.

בפועל נדרש לייצר שלוחה שמתרוממת מעל מסילה מזרחית וחוצה את כביש 6, כלומר אלמנט מסילתי שעולה כ- 9-10 מ' ולאחר חצייה של מסילה מזרחית וכביש 6 יורד למפלס קרקע. כלומר אירוע של כ- 3 ק"מ הכולל קטעי קירות וגישור. (יודגש שאותה מורכבות קיימת גם בחלופות תת"ק שהם בעייתיות גם מבחינה נקודתית ויחייבו ביצוע של תחנות שאיבה).

בהתאם לכך, אתרים המצויים גם ממזרח למסילה המזרחית וגם ממזרח לכביש 6 אינם עוברים את תנאי סף של סבירות לגישה מסילתית.

תרשים מס' 6 : תרשים סכמטי למעבר מסילתי הנדרש לצורך איתורים ממזרח לכביש מס' 6

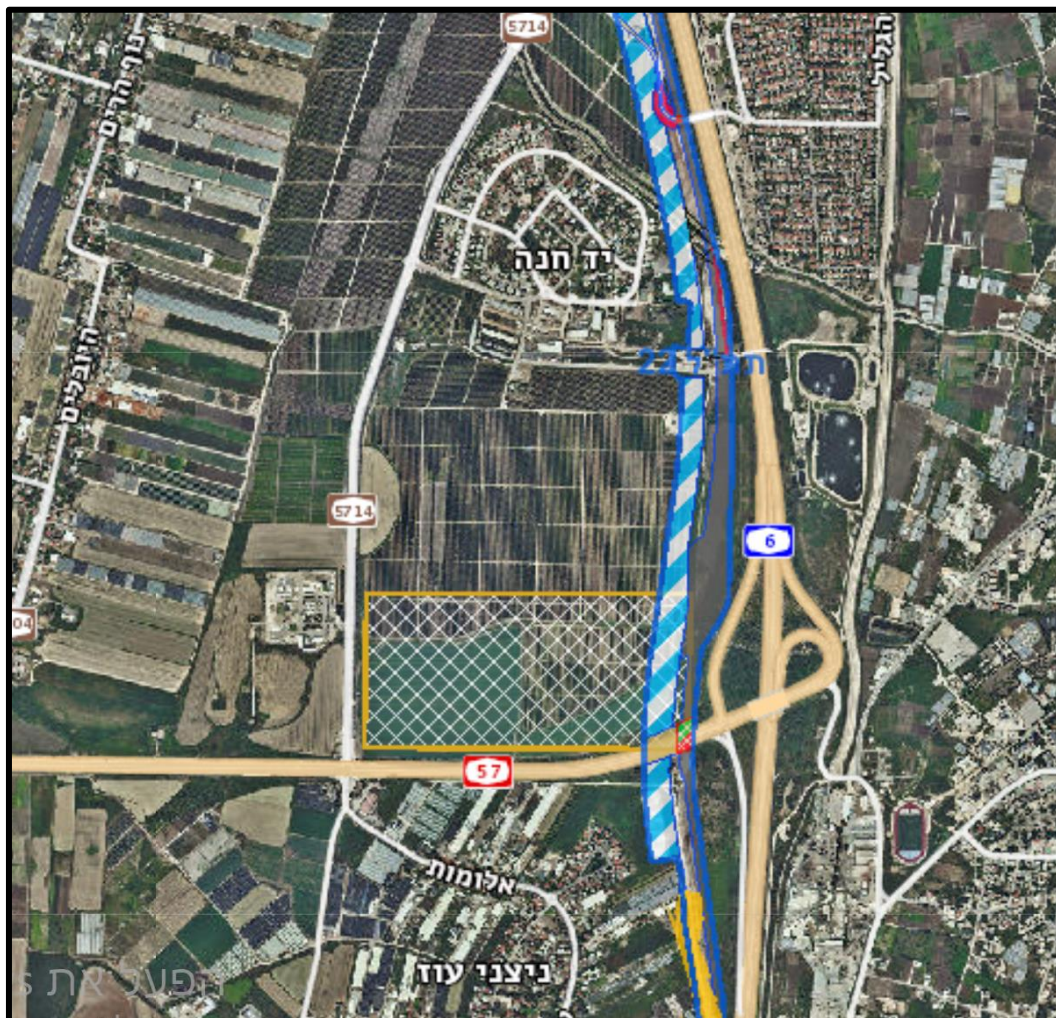


12. שלב רביעי – סינון איתורים בהתאם לתנאי סף

כל אחד מ-25 האיתורים שנמצאו כאתרים פוטנציאליים במרחב החיפוש נבדקו בהתאם לתנאי הסף שנקבעו. הבדיקה בוצעה בשיטה של NO GO/GO כאשר אי התאמה של איתור מאחד מתנאי הסף של גודל אתר, סבירות גישה מסילתית, אורך קטע מסילה ישר, או צמידות לשימושי קרקע – הביא לפסילה מיידית של האיתור. לעומת זאת, אי התאמה לתנאי סף של פגיעה בשטחים מוגנים סטטוטורית ותשתיות ברמה ארצית ומחוזית או פגיעה בקידוחי מים נבחנה לגופו של איתור, ונשקלה האפשרות לדייק את מיקום האיתור כך שפסילתו אינה אוטומטית. להלן פירוט בדיקת תנאי הסף לכל איתור:

אתר מס' 1 – ניצני עוז

האיתור ממוקם ברביע הצפון מערבי של מחלף ניצני עוז, דרומית לישוב יד חנה. תחום שיפוט: מועצה אזורית עמק חפר. מרחב תכנון: ועדה מקומית עמק חפר. שימושים בפועל: שטח חקלאי מעובד מטעים וגד"ש.

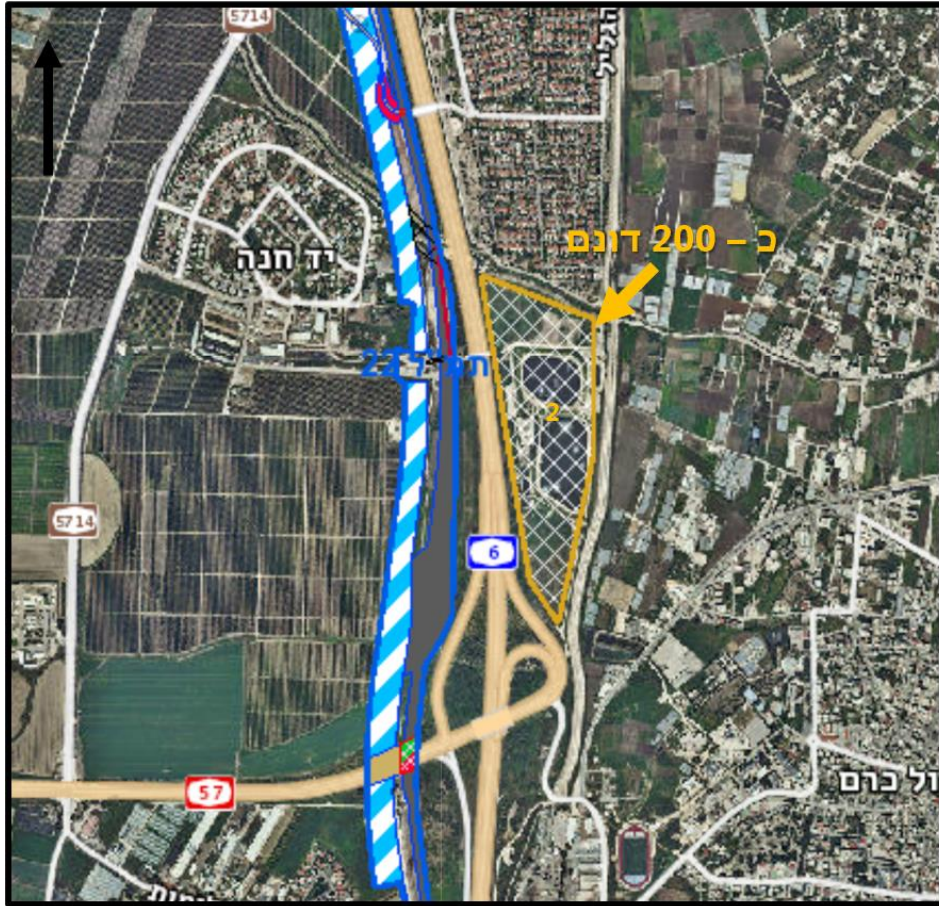


תנאי סף:	הסבר למידת התאמה/אי התאמה:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר, בצמוד למסילה מזרחית.
סבירות גישה מסילתית	תואם - בצמוד וממערב למסילה המזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים - (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - מרחק 350 - 400 מ' משימושי קרקע רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר ניצני עוז מערב תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

אתר מס' 2 - יד חנה מזרח

האיתור ממוקם ברביע הצפון מזרחי של מחלף ניצני עוז, דרומית לשוב בת חפר. תחום שיפוט: מועצה אזורית עמק חפר. מרחב תכנון: ועדה מקומית עמק חפר. שימושים בפועל: מט"ש יד חנה, שטח חקלאי.

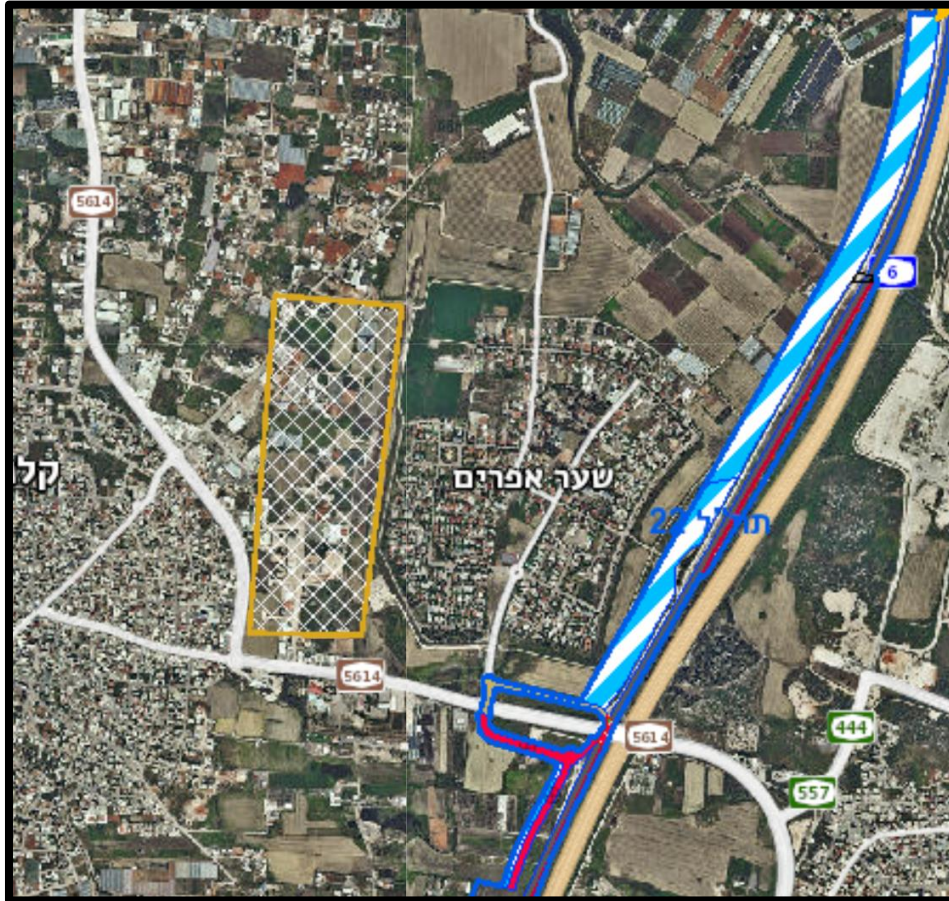


אתר יד חנה לא עובר תנאי סף של גודל שטח מינימאלי, סבירות גישה מסילתית, צמידות לשימושי קרקע קיימים, ובהתאם נפסל ולא עובר לשלב הבחינה.

תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם - שטח אתר של 200 דונם בשטח לא רגולרי בין גדר הביטחון לכביש 6. בנוסף, בתחום האיתור קיים מט"ש המיועד להרחבה בתכנית מאושרת 409-0126235
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - נדרשת חציית המסילה את כביש 6 בגישור מורכב, באזור מחלף
שטחים מוגנים סטטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים - (מגורים/מוסדות ציבור)	לא תואם - מרחק 50 מ' משימושי קרקע רגישים של מגורים בבת חפר
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר מס' 3 – קלנסווה

האיתור ממוקם במזרח העיר קלנסווה, בסמוך וממערב לשער אפרים. תחום שיפוט: עיריית קלנסווה. מרחב תכנון מקומי: קלנסווה. שימושים בפועל: מבנים (תעסוקה), חקלאות.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם. כמחצית משטח האיתור מיועד בתכנית מח/276 (מתאר קלנסווה) לאזור תעשייה ותעסוקה ושבי"צ (אושרה 06/02/17), אשר בחלקו כבר קיים בפועל. מדובר בשטח היחיד שמיועד לתעסוקה ביישוב.
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1-1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - על קטע מסילה ישר.
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - מרוחק יחסית ממסילה מזרחית (כ-850 מ') ונדרש מעבר בשטח בנוי של ישוב שער אפרים וקלנסווה.
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	לא תואם - כ-20 מ' משימושי קרקע רגישים של מגורים.
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר קלנסווה לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט - גודל שטח נדרש, צמידות לשימושי קרקע רגישים וסבירות גישה מסילתית

איתור מס' 4 – שער אפרים

האיתור ממוקם דרומית למעבר אפרים, ממזרח למסילה המזרחית ולכביש מס' 6. תחום שיפוט: מועצה אזורית לב השרון ועיריית טייבה. מרחב תכנון: ועדה מקומית לב השרון וטייבה. שימושים בפועל: שטח פתוח, גדי"ש, מבנים.

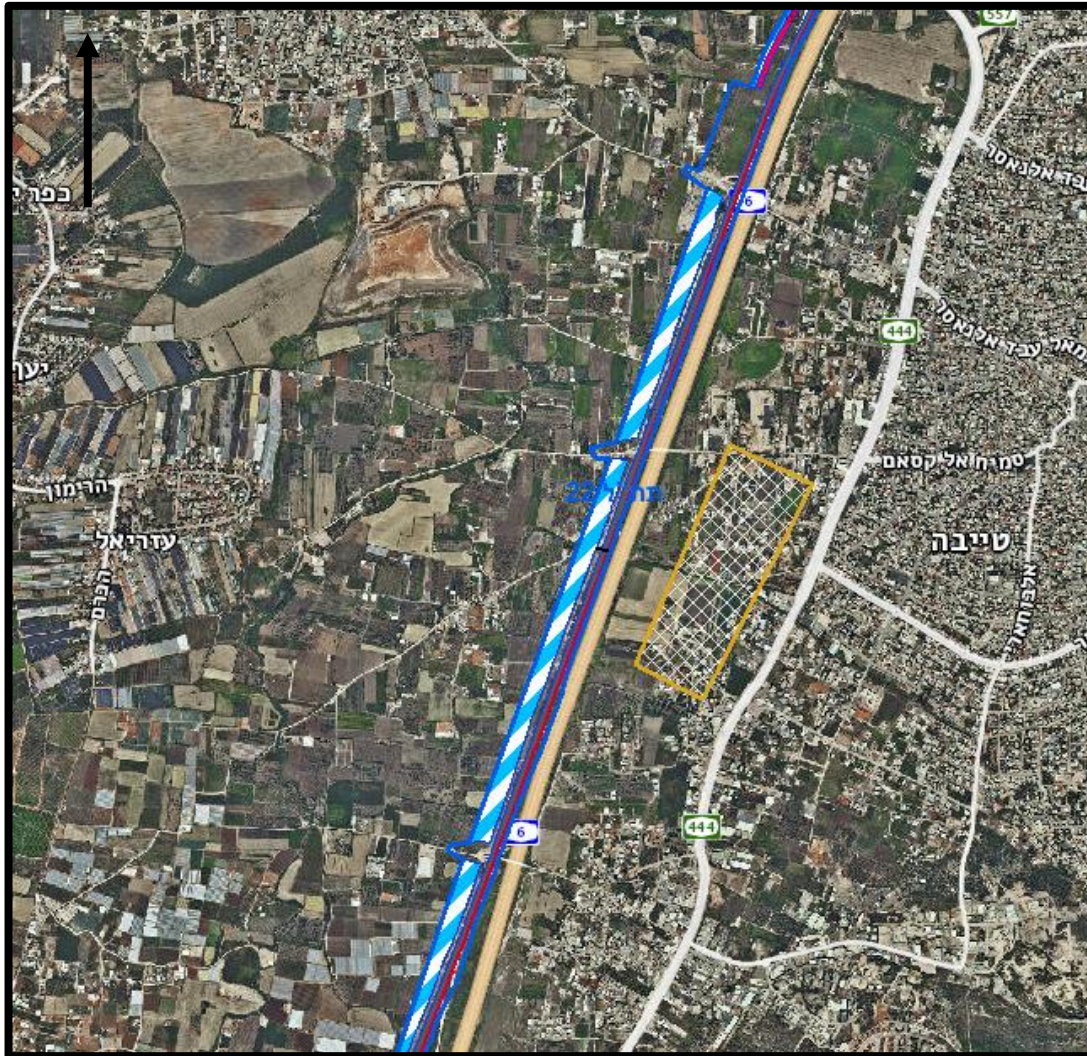


פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
לא תואם - ממערב לכיש 6. גישה מסילתית מחייבת גישור ארוך וחצייה באלכסון של כביש 6 לאורך מס' ק"מ.	סבירות גישה מסילתית
אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושים רגישים קיימים (טייבה) ומתוכננים (תמ"ל/1039).	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
אינו בתחום מגבלות בנייה תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר שער אפרים לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – סבירות גישה מסילתית וצמידות לשימושי קרקע רגישים

איתור מס' 5 – טייבה מזרח

האיתור ממוקם מערבית לכביש מס' 444 ומזרחית לכביש מס' 6. תחום שיפוט: עיריית טייבה. מרחב תכנון: טייבה. שימושים בפועל: מבני מגורים, מבנים, חקלאות.

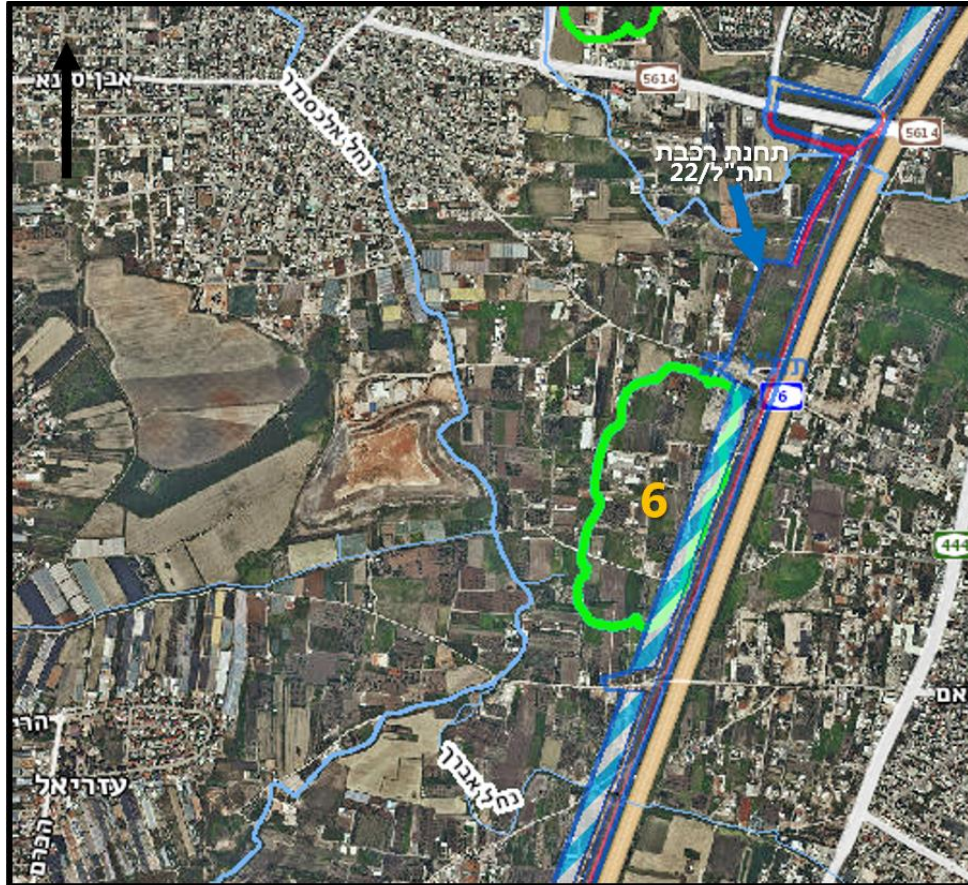


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם - מרבית השטח שסומן בנוי בפועל
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם – ממזרח לכביש 6. גישה מסילתית מחייבת גישור ארוך וחצייה של כביש 6
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	לא תואם – שטח בנוי בפועל וצמוד לבינוי (מגורים)
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר טייבה מזרח לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – גודל נדרש למסוף, סבירות גישה מסילתית וצמידות לשימושי קרקע רגישים.

איתור מס' 6 – טייבה מערב

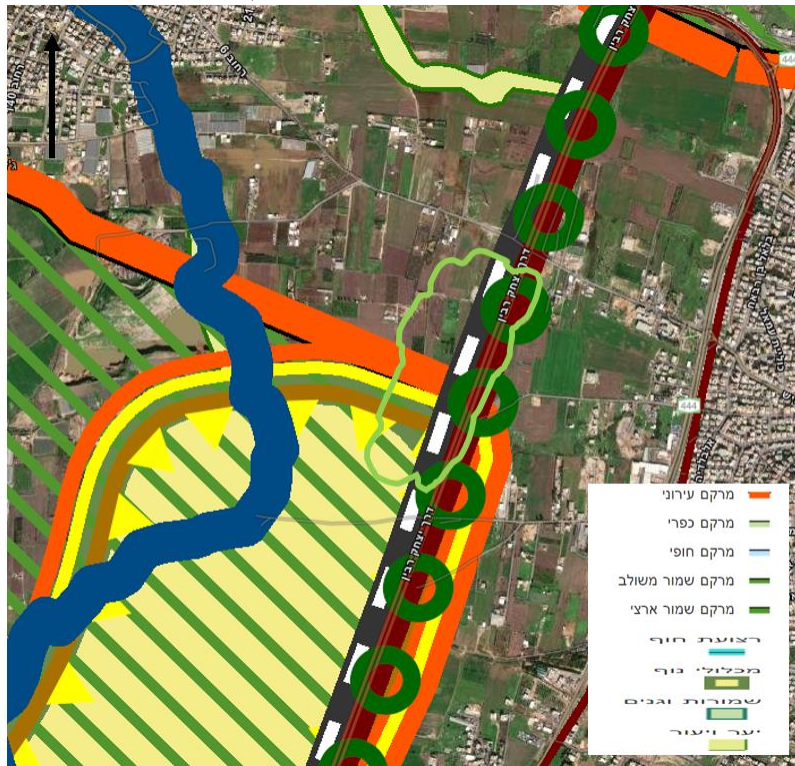
האיתור ממוקם דרומית לתחנת רכבת טייבה (תת"ל/22), מערבית למסילה וכביש 6. תחום שיפוט: עיריית טייבה. מרחב תכנון: טייבה. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, מבנים, מבני מגורים, דרכים.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר
סבירות גישה מסילתית	תואם - קטע מסילה ישר ממזרח למסילה מזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	לא תואם – בחלקו בתחום מכלול נופי (תמ"א/35) בתחום אזור נחל וסביבותיו (תמ"מ/3/21) בתחום מסדרון חשמל ראשי
צמידות לשימושי קרקע קיימים – מינימום של 50 מ' ממגורים/מוסדות ציבור	תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע קיימים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר טייבה מערב לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – האתר בתחום מכלול נופי בתמ"א/35 ובתחום אזור נחל וסביבותיו (תמ"מ/3/21)

תרשים מס' 7 : איתור מס' 6 טייבה-מערב על רקע תמ"א/35

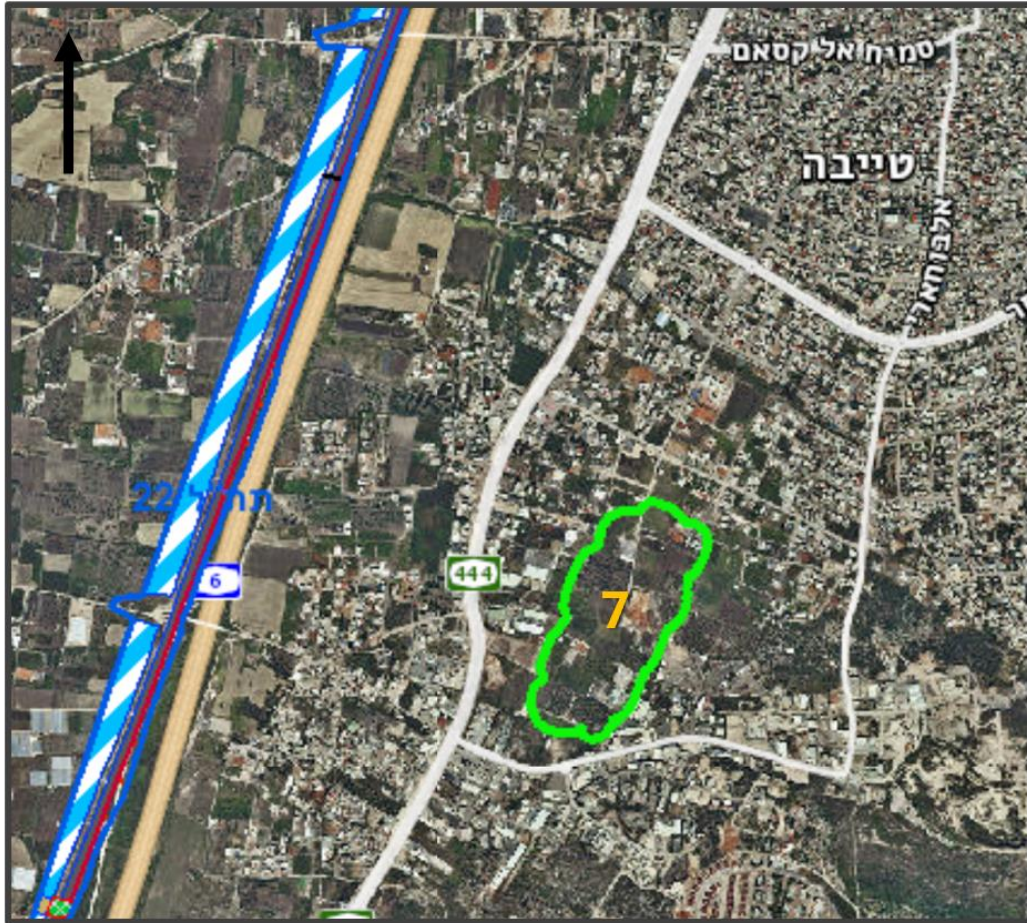


תרשים מס' 8 : איתור מס' 6 טייבה-מערב על רקע תמ"מ/21



איתור מס' 7 – טייבה דרום

האיתור ממוקם מזרחית לכביש מס' 444, בתחום שטחה המבונה של העיר טייבה. תחום שיפוט: עיריית טייבה. מרחב תכנון: טייבה. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, מבני מגורים, מבנים ודרכים.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - חיבור האתר למסילה מחייב שלוחה תוך חצייה של כביש 6 וכביש 444 בתחום ומעל שטחים בנויים בצפיפות יחסית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	אינו תואם צמוד לשימושים רגישים מגורים בעיר טייבה
אינו בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר טייבה דרום לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט - סבירות גישה מסילתית וקרבה לשימושי קרקע רגישים של מגורים.

איתור מס' 8 – צור יצחק

האיתור ממוקם בשטח כלוא בין כביש מס' 6 במערב לכביש מס' 444 במזרח, מדרום לשוב צור יצחק. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים מעובדים.

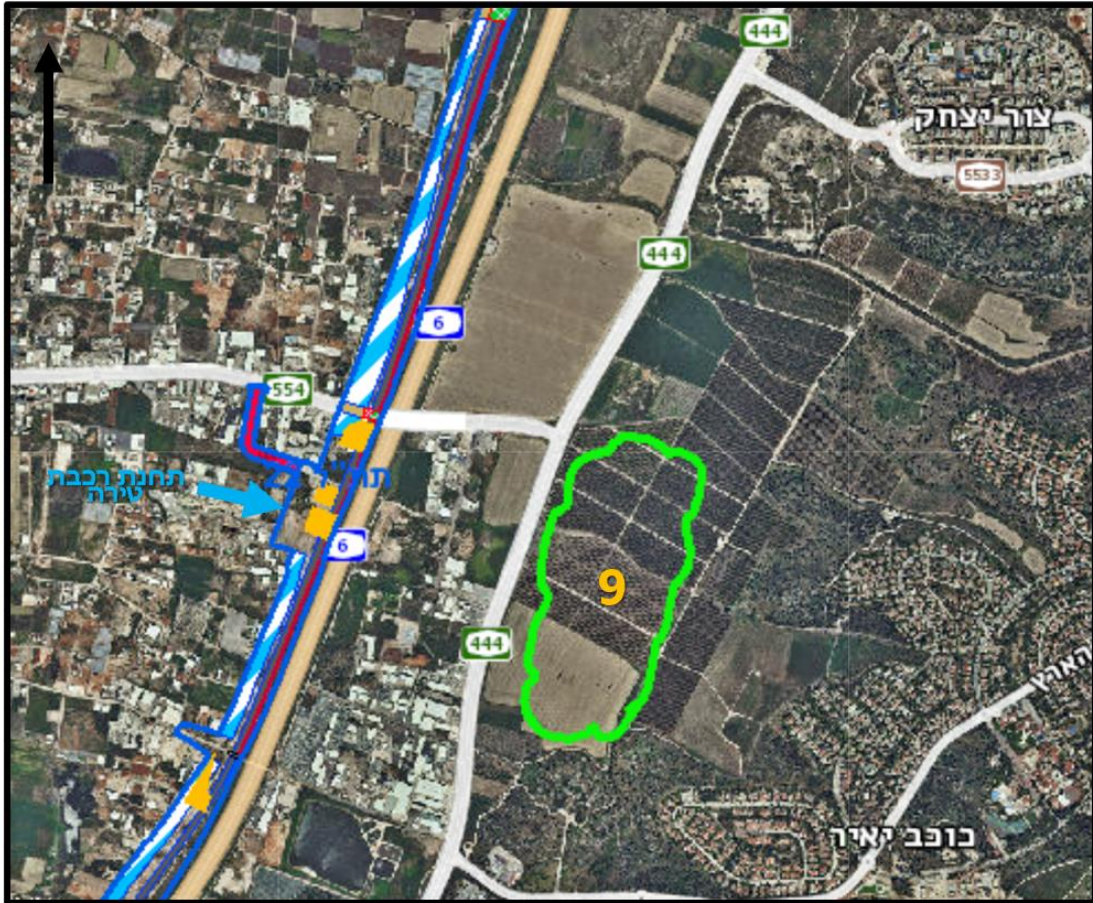


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם – כיום האיתור הוא מעל 330 דונם אולם חלק מהשטח בתחום מחלף אלכסנדר (בהליכי תכנון)
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - ממזרח לכביש 6. גישה מסילתית מחייבת גישור ארוך וחצייה של כביש 6
שטחים מוגנים סטטוטורית	לא תואם - בתחום נחל ראשי (תמ"א/1), אזור נחל וסביבותיו (תמ"מ/3/21) ובקצה מכלול נופי (תמ"א/1/35)
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושים רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר צור יצחק לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – גודל השטח (תחום האיתור כולל נחל ראשי שחוצה אותו וכן שטח מתוכנן למחלף אלכסנדר); ומיקום בשטחים מוגנים סטטוטורית.

איתור מס' 9 – כוכב יאיר

האיתור ממוקם מזרחית לכביש מס' 444, מערבית לשוב כוכב יאיר. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים.

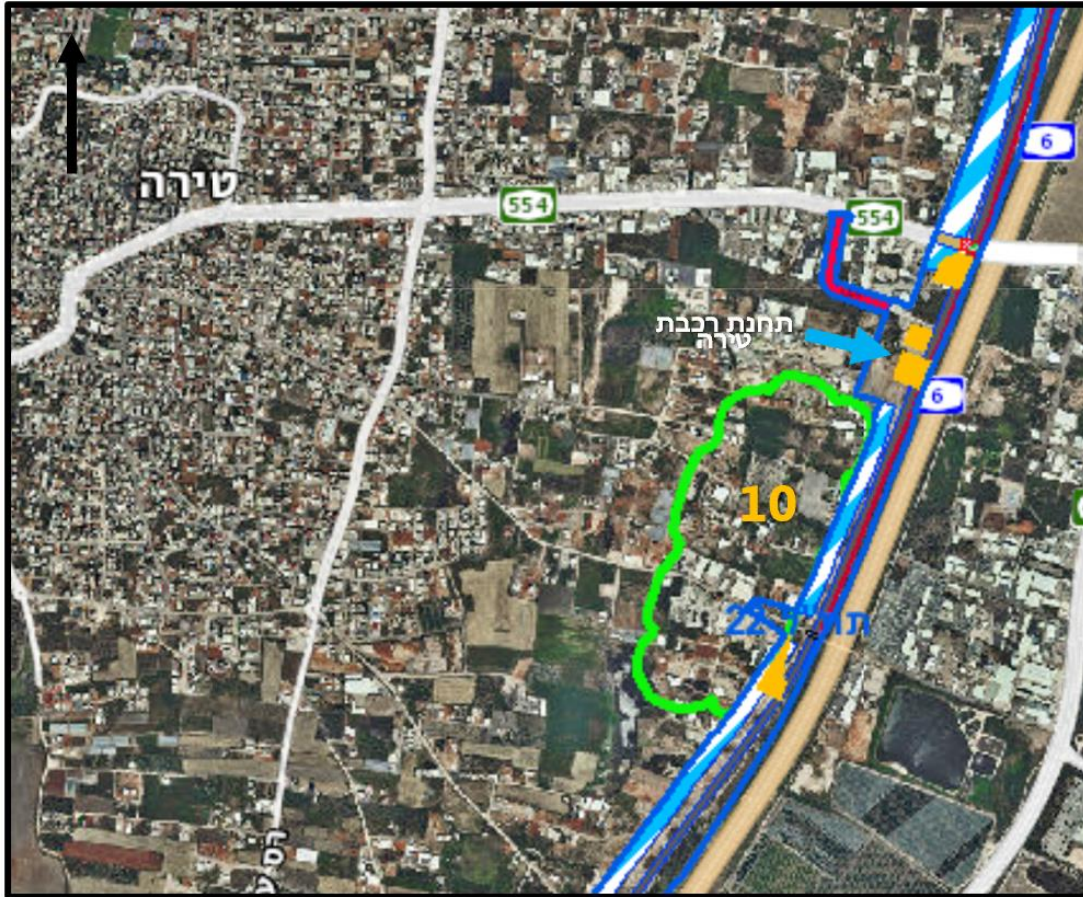


פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
לא תואם - גישה מסילתית מחייבת חצייה מורכבת של כביש 6 וכביש 444.	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית.	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושים רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר כוכב יאיר דרום לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – סבירות גישה מסילתית

איתור מס' 10 – טירה

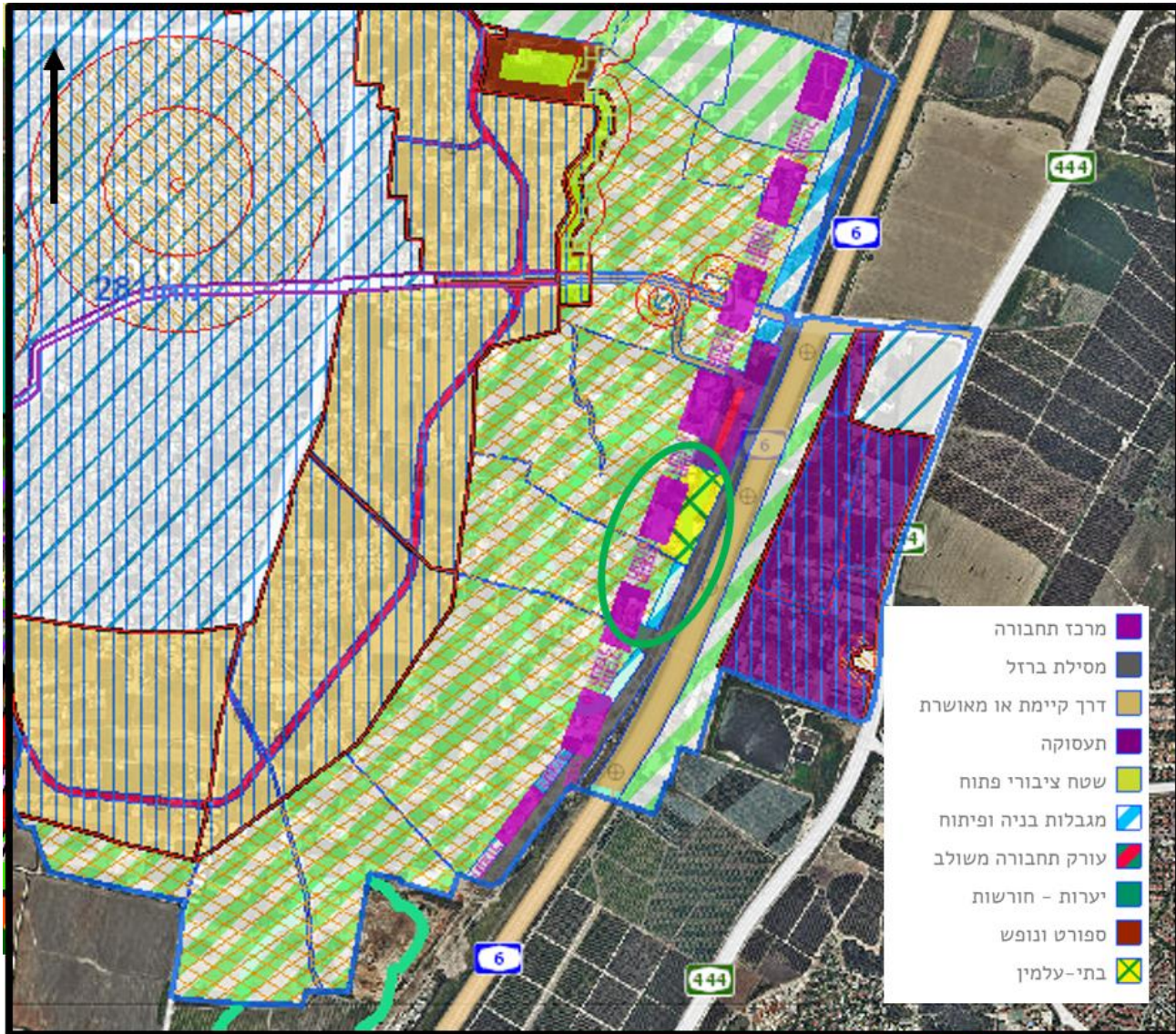
האיתור ממוקם דרומית לתחנת רכבת מתוכננת טירה (תת"ל/22) בפאתי טירה, מזרח מערבית לכביש מס' 6. תחום שיפוט: עיריית טירה מרחב. תכנון: ועדה מקומית טירה. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, שטח בנוי (מגורים).



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם - רוב האיתור מבונה בפועל. בנוסף ישנו שטח מאושר לבית עלמין.
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר ממזרח למסילה מזרחית
סבירות גישה מסילתית	תואם - צמוד למסילה מזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	לא תואם - האיתור ממוקם על ובצמוד לשימושים רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

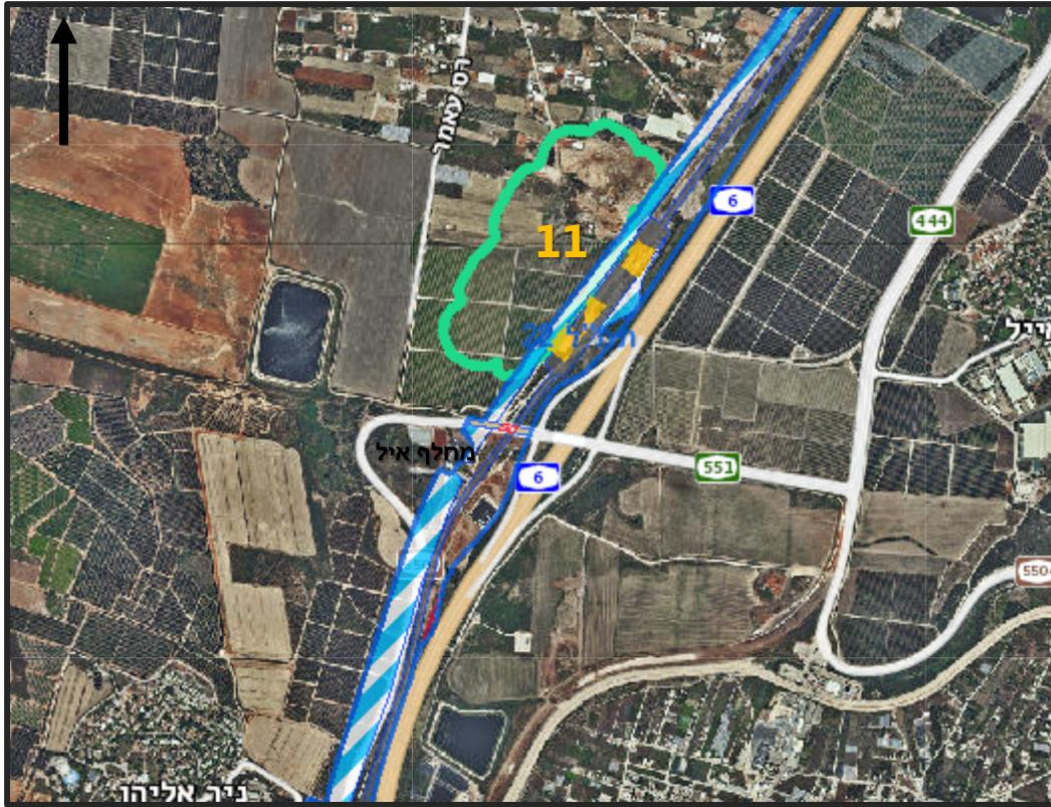
אתר טירה דרום לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – גודל שטח שאינו פנוי ובחלקו בתחום מאושר לבית עלמין.

תרשים מס' 11: איתור מס' 10 טירה, מצב סטטוטורי מאושר, הכולל מיקום בית העלמין



איתור מס' 11 – אייל מערב

האיתור ממוקם ברביע צפון מערבי של מחלף איל. תחום שיפוט: עיריית טירה ומועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית טירה וועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, דרכים.



פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
תואם - אורך מספיק לגישה מסילתית	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם - בצמוד וממזרח למסילה מזרחית	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר אייל מערב תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 12 – אייל מזרח

האיתור ממוקם ברביע צפון מזרחי של מחלף אייל. תחום שיפוט: עיריית טירה ומועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית טירה וועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, בסיס מג"ב, דרכים.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם – ממזרח לכביש 6, גישה מסילתית מורכבת הדורשת חצייה של כביש 6 בתוואי מורכב.
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית.
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושים רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר אייל מזרח דרום לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – סבירות גישה מסילתית.

איתור מס' 13 – נווה ירק

האיתור ממוקם מערבית למסילה המזרחית, דרום-מזרחית לשוב אלישמע וצפון-מזרחית לשוב נווה ירק. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים.

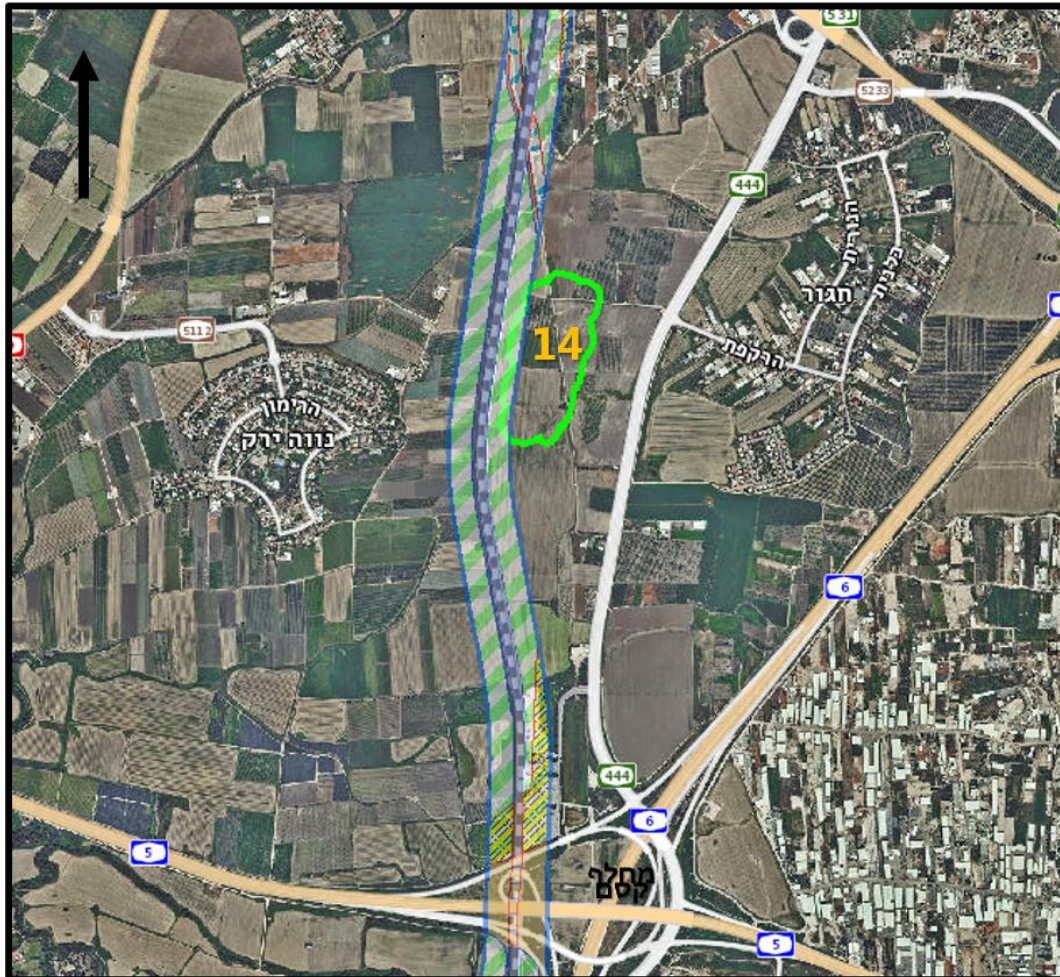


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר
סבירות גישה מסילתית	תואם - צמוד למסילה ממזרח
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטוריים (גן לאומי / יער / שמורת טבע).
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושים רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר נווה ירק מערב תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 14 – חגור

האיתור ממוקם בסמוך לשוב חגור, מזרחית למסילה המזרחית ומערבית לכביש מס' 444, תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים.



פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
תואם - קטע מסילה ישר	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם - בצמוד למסילה מזרחית	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (-) (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר חגור תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 15 – קסם

האיתור ממוקם ברביע צפון מערבי של מחלף קסם, מערבית למסילה המזרחית ותחנת ראש העין צפון. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים.

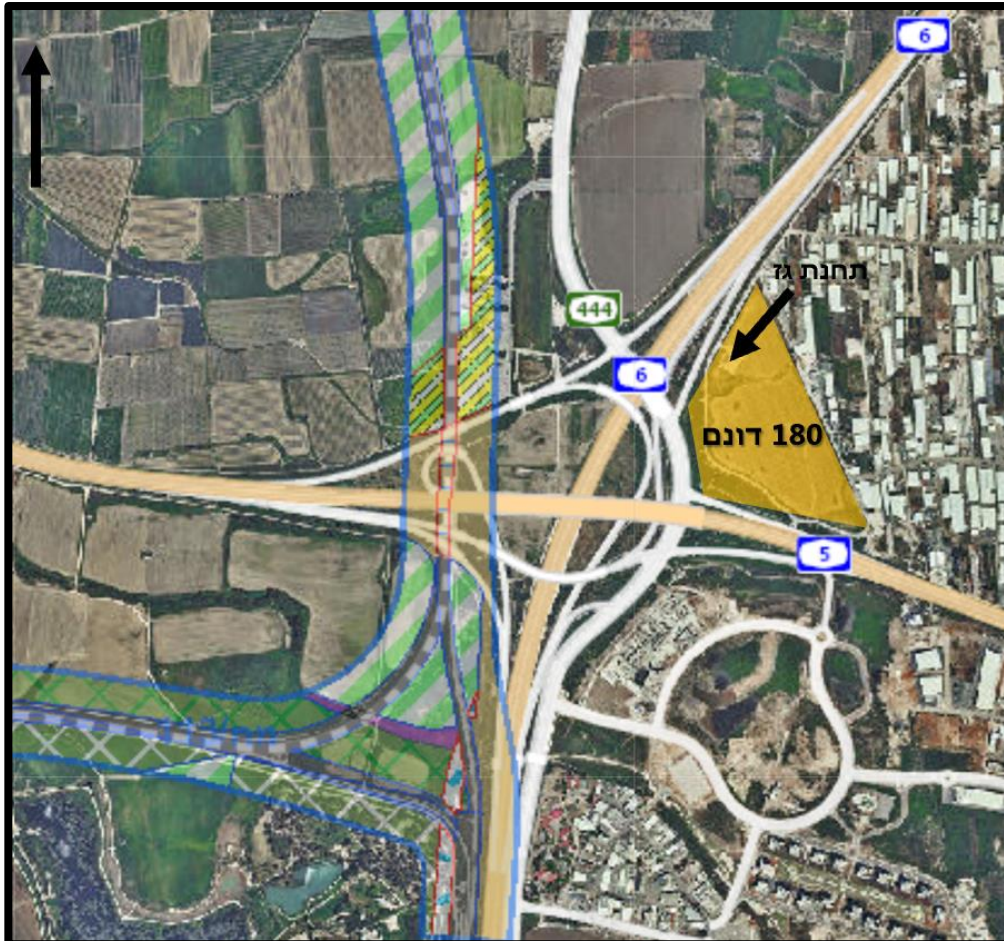


פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
תואם - מאפשר חיבור מסילתי למסוף	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם - בצמוד למסילה מזרחית	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר קסם תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 16 – קסם מזרח

האיתור ממוקם ברביע המזרחי של מחלף קסם. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון.
מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים, תחנת גז.

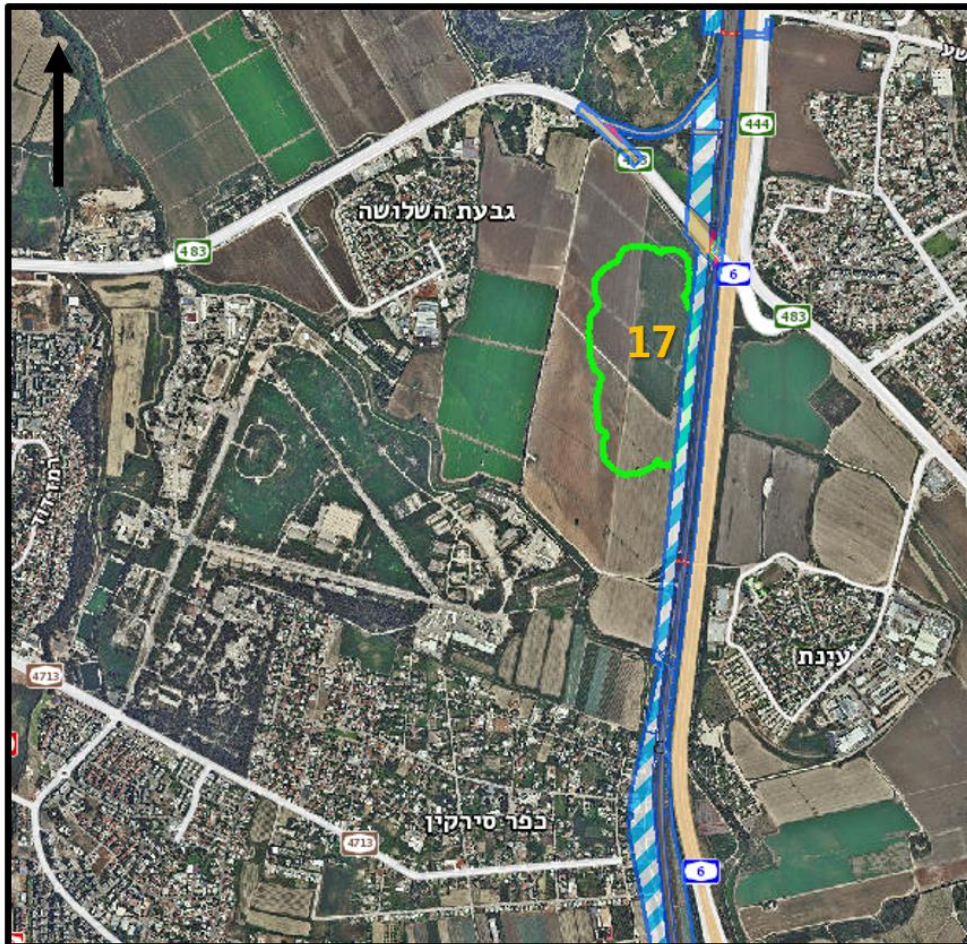


פירוט:	תנאי סף:
לא תואם: שטח פנוי של 180 דונם. בנוסף, בשטח זה קיים מתקן הנדסי (גז) וכן מקודמת תכנית לתחנת כוח (תת"ל/98)	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
לא תואם - גישה מסילתית מורכבת הכוללת חצייה של מחלף קסם, כביש 6 וכביש 444, בתא שטח קטן	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (גורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר קסם מזרח לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – גודל שטח נדרש, וסבירות גישה מסילתית.

איתור מס' 17 – גבעת השלושה

האיתור ממוקם מזרחית לקיבוץ גבעת השלושה, דרומית לכביש מס' 483 ומערבית לכביש מס' 6. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - מאפשר גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	תואם - בצמוד למסילה מזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים.
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	אינו תואם - בתחום מגבלות בנייה ופיתוח בתת"ל/100, ואינו ניתן להתאמה מחוץ לגבולות תת"ל

אתר גבעת השלושה לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – מיקום בתחום תת"ל/100

תרשים מס' 12 : איתור מס' 17 גבעת השלושה על רקע תת"ל/100



איתור מס' 18 – סירקין דרום

האיתור ממוקם ברביע הצפון מערבי של מחלף נחשונים, דרומית לכפר סירקין. תחום השיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: מגורים, כביש סלול, שטחים חקלאיים, בית עלמין.

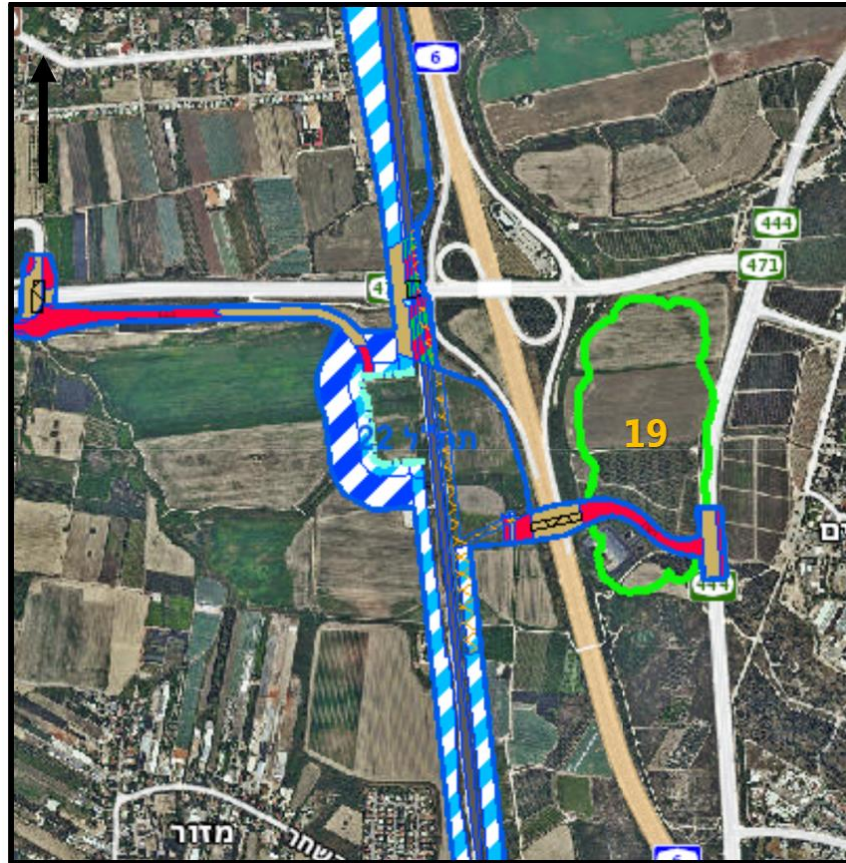


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא תואם - אורך תפעולי של מסילה הינו 1 ק"מ ואינו מתאפשר במיקום זה
סבירות גישה מסילתית	תואם - צמוד למסילה המזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	לא תואם - צמוד כ-50 מ' משימושי קרקע רגישים: מגורים בכפר סירקין ופ"ת
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר סירקין דרום לא עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – אורך תפעולי נדרש למסילה, וצמידות לשימושי קרקע קיימים.

איתור מס' 19 – מחלף נחשונים

האיתור ממוקם ברביע הדרום מזרחי של מחלף נחשונים. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון, ועיריית אלעד. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון, ואלעד. שימושים בפועל: חקלאות, מתקן הנדסי.

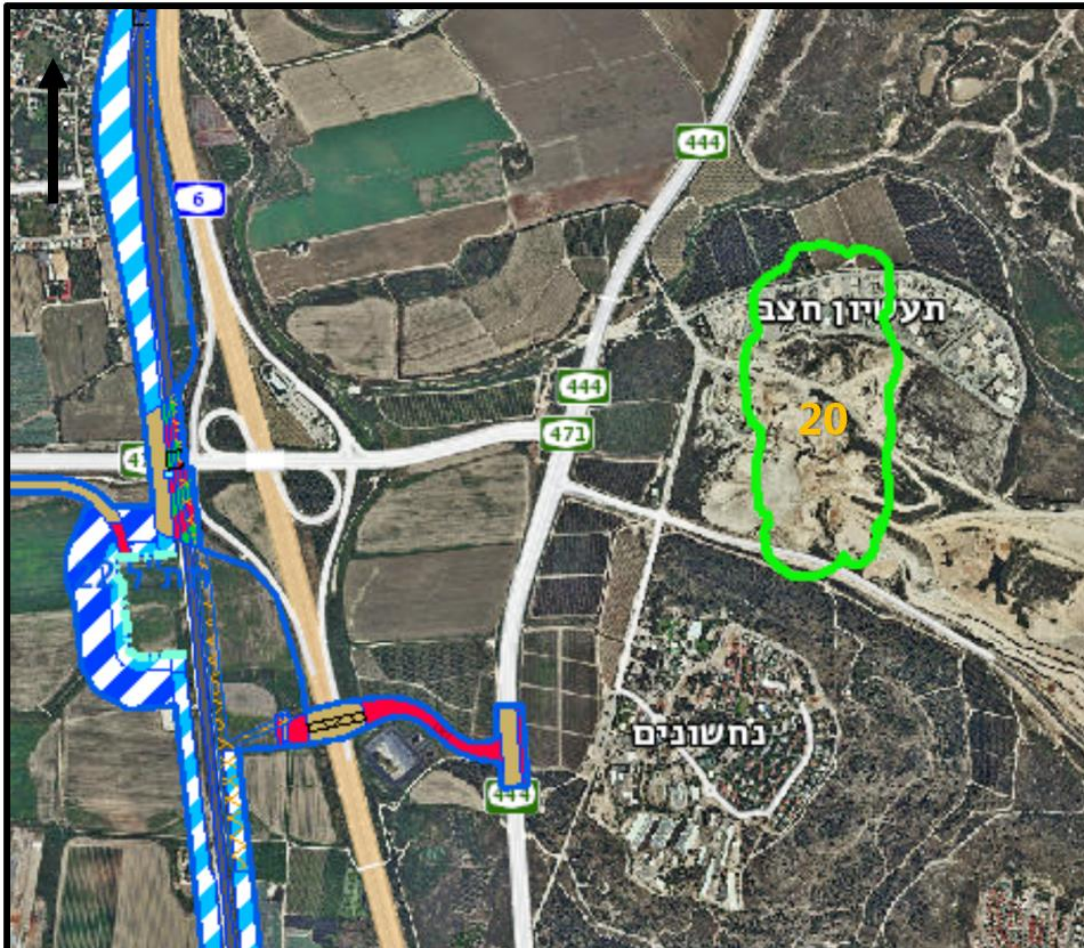


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	לא תואם - תא שטח פנוי כיום של מעל 330 דונם אולם, מחצית מהאיתור בתחום ייעודים מאושרים בתמל/ 1081 עבור הרחבת העיר אלעד (12/08/2020). העיר "סובלת" ממצוקת שטחים לפיתוח.
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - נגישות מסילתית מורכבת בחציית מחלף נחשונים, כביש 6, כביש 471 באזור מחלף נחשונים
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו בצמוד לשימושים רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר מחלף נחשונים אינו עובר תנאי סף שהוגדרו לפרויקט – סבירות גישה מסילתית וגודל שטח פנוי נדרש.

איתור מס' 20 – מחצבת נחשונים

האיתור ממוקם בתחום מחצבת נחשונים, מזרחית לכביש מס' 444 וצומת מגדל אפק. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון. מרחב תכנון: ועדה מקומית דרום השרון. שימושים בפועל: אזור תעשייה, מחצבה, כביש סלול.

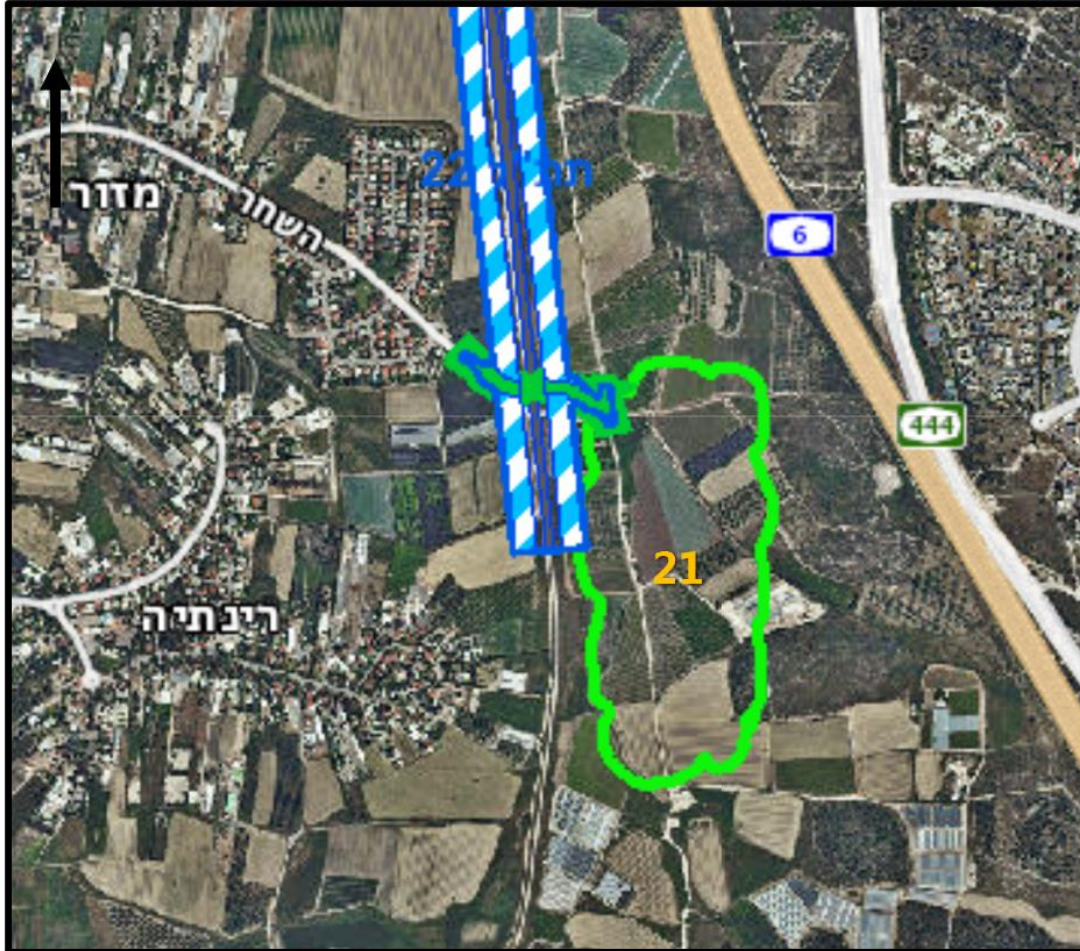


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם - שטח נרחב בתחום מחצבה
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	לא רלוונטי לאור סבירות גישה מסילתית
סבירות גישה מסילתית	לא תואם - נגישות מסילתית מורכבת בחצייה ארוכה של כביש 6 וכביש 444 באזור מחלף נחשונים
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר מחצבת נחשונים אינו עובר תנאי סף כפי שהוגדרו לפרויקט – סבירות גישה מסילתית.

איתור מס' 21 – רינתיה

האיתור ממוקם ממזרח לשוב רינתיה ולמסילה המזרחית, ממערב לכביש מס' 6 ולכביש מס' 444. תחום שיפוט: מועצה אזורית חבל מודיעין. מרחב תכנון: ועדה מקומית חבל מודיעין. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים ומתקן הנדסי.

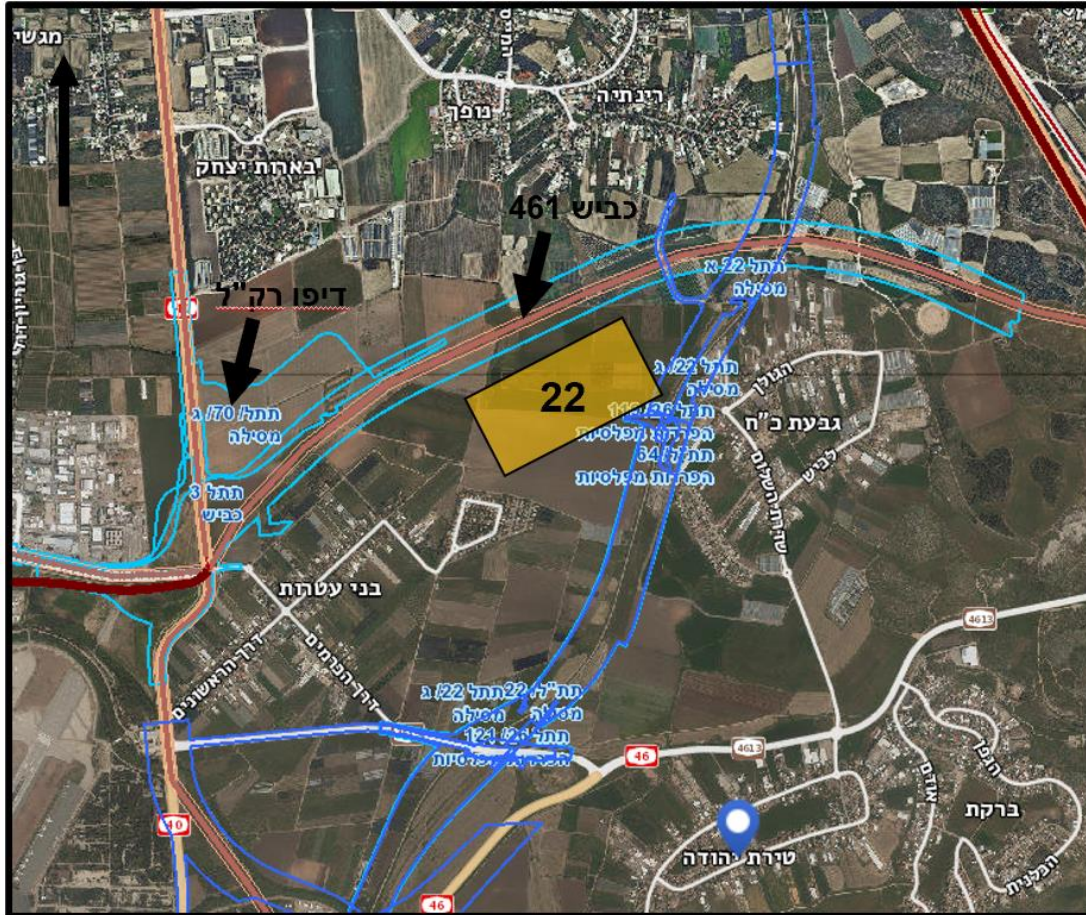


תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם - 400 דונם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר
סבירות גישה מסילתית	תואם - צמוד למסילה המזרחית
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר רינתיה מערב תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 22 – גבעת כ"ח מערב

האיתור ממוקם מערבית ליישוב גבעת כ"ח, בין המסילה המזרחית במזרח האיתור, לכביש מס' 461 המתוכנן ממערב. תחום שיפוט: מועצה אזורית חבל מודיעין. מרחב תכנון: ועדה מקומית חבל מודיעין. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים מעובדים.

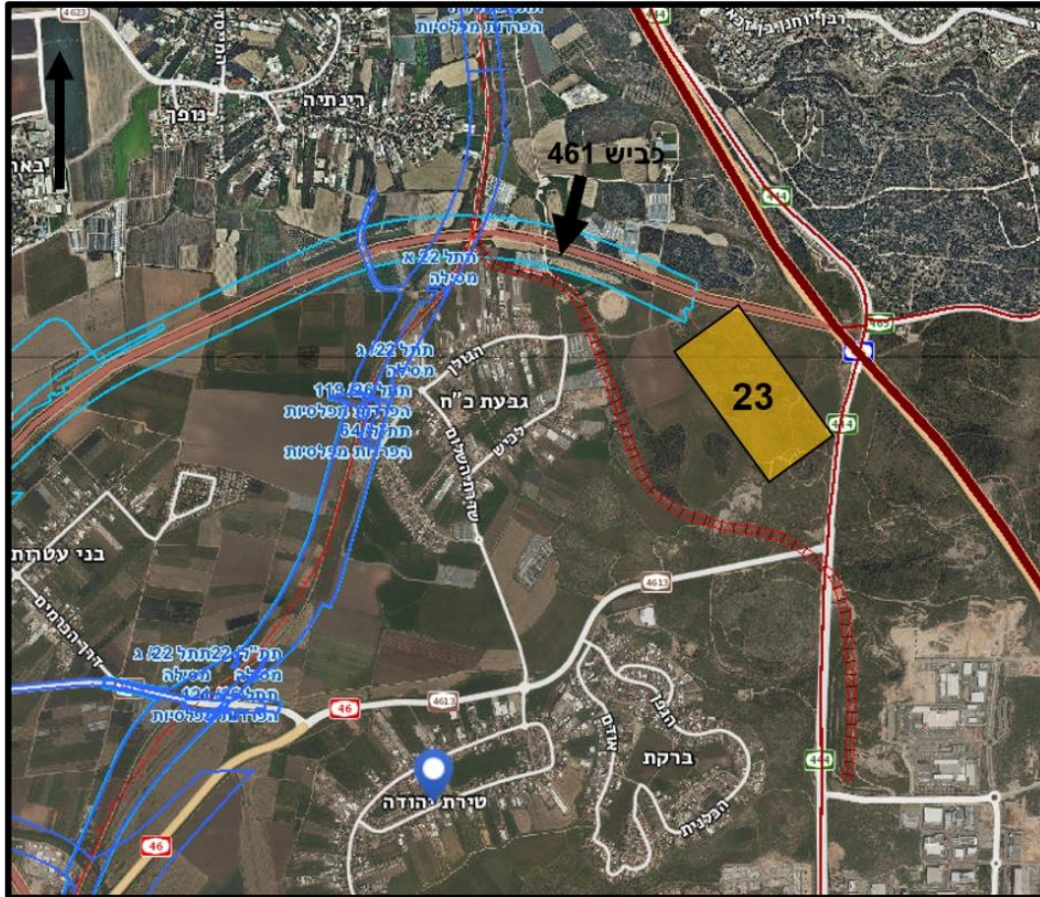


פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
חיבור מסילתי מורכב ומחייב בדיקה פרטנית לאור תיווג מסילה מזרחית בקטע זה.	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם - צמוד למסילה המזרחית	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר גבעת כ"ח מערב תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 23 – גבעת כ"ח מזרח

האיתור ממוקם מזרחית ליישוב גבעת כ"ח בסמוך לשלוחה מאושרת בתמ"א/1, ובתמ"א/42. תחום שיפוט: מועצה אזורית חבל מודיעין. מרחב תכנון: ועדה מקומית חבל מודיעין. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים מעובדים, בית עלמין.

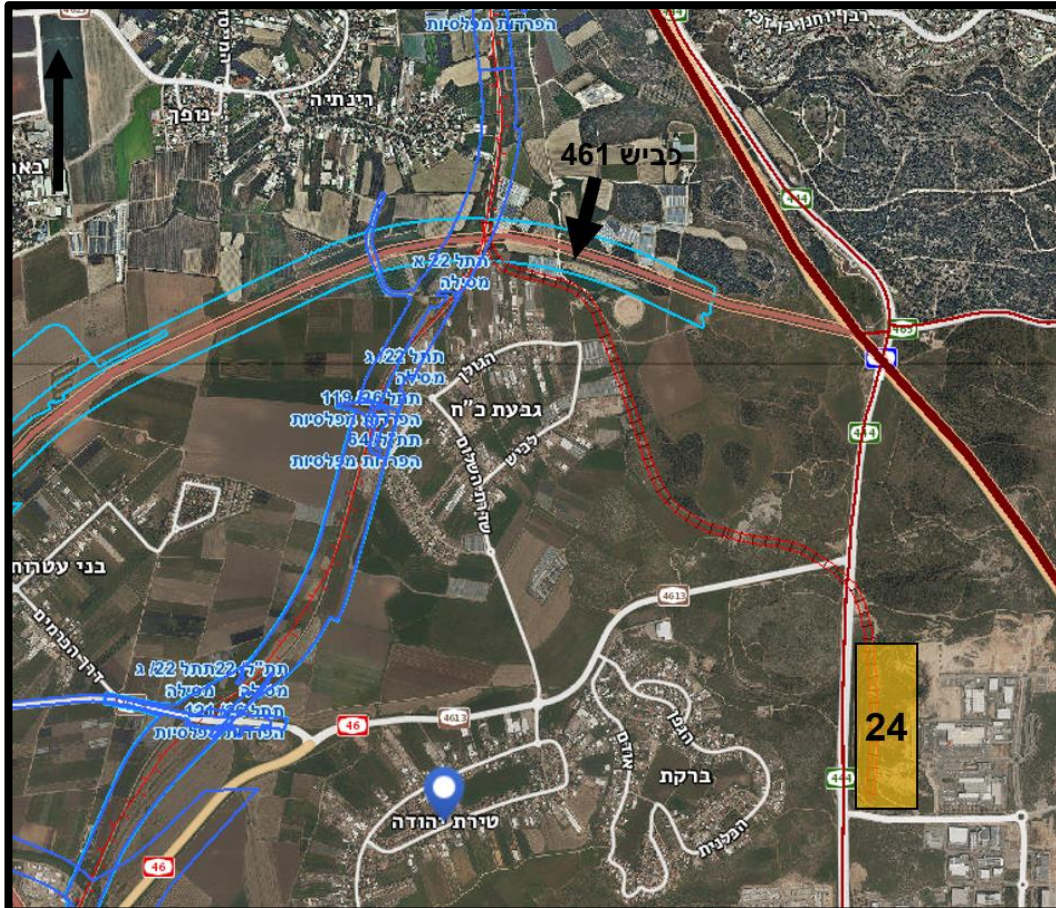


פירוט:	תנאי סף:
תואם	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
תואם – על שלוחת מסילה ממסילה ראשית.	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם – סמוך לשלוחת מסילה מאושרת	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר גבעת כ"ח מזרח תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

איתור מס' 24 – אזור תעשייה שוהם

האיתור ממוקם באזור התעשייה הצפוני של שוהם, מזרחית לכביש מס' 444. תחום שיפוט: מועצה אזורית חבל מודיעין ומועצה מקומית שוהם. מרחב תכנון: ועדה מקומית חבל מודיעין וועדה מקומית שוהם. שימושים בפועל: שטח מופר - מחצבה נטושה ומילוי פסולת בניין.

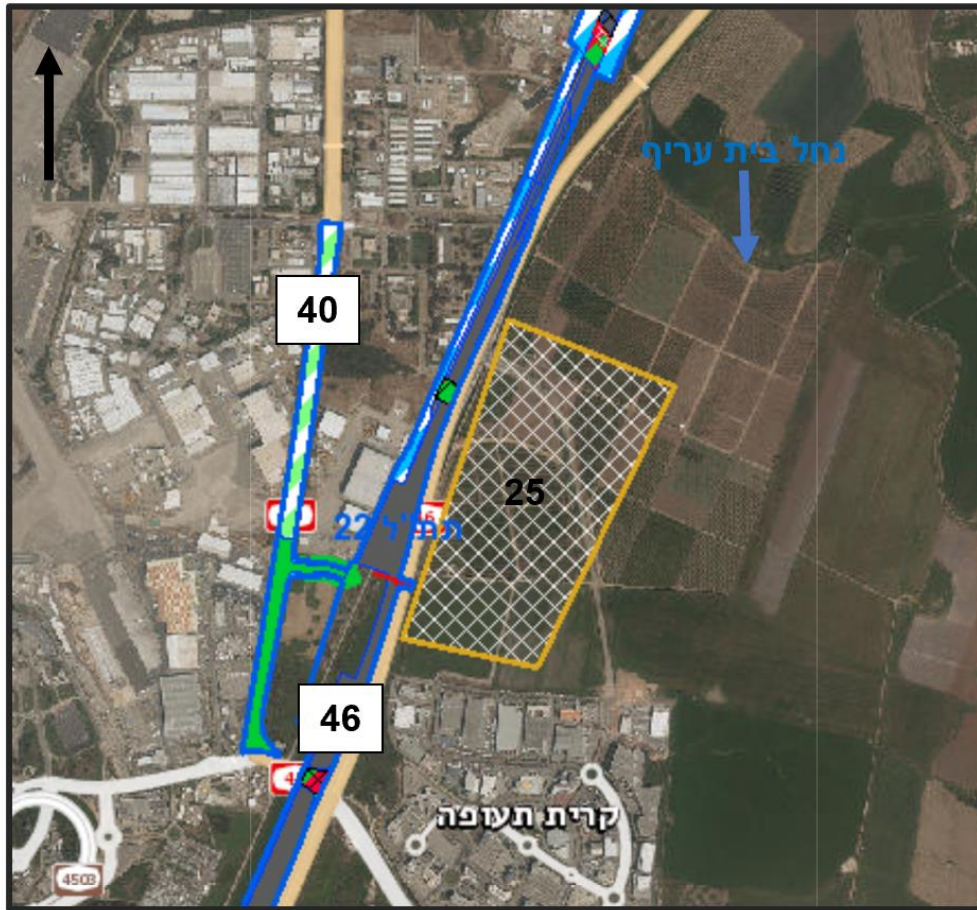


פירוט:	תנאי סף:
לא תואם - תא שטח קטן של 200 דונם. נמצא בין התחום הבנוי של אזור תעשייה שוהם לבין כביש 444	גודל שטח מינימאלי של 330 דונם
ל"ר - שלוחה לאתר	אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר
תואם - שלוחה סטטוטורית לאתר ממסילה מזרחית	סבירות גישה מסילתית
תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית	שטחים מוגנים סטטוטורית
תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים	צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)
תואם - אינו בתחום תת"ל/100	לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100

אתר אזור תעשייה שוהם אינו עובר תנאי סף כפי שהוגדרו לפרויקט – גודל שטח נדרש למסוף.

איתור מס' 25 – תעופה

האיתור ממוקם צפונית לאיירפורט סיטי, צמוד ממזרח לכביש מס' 46 ומדרום לנחל בית עריף. תחום שיפוט: מועצה אזורית חבל מודיעין. מרחב תכנון: ועדה מקומית חבל מודיעין. שימושים בפועל: שטחים חקלאיים מעובדים.



תנאי סף:	פירוט:
גודל שטח מינימאלי של 330 דונם	תואם
אורך תפעולי וקטע מסילה ישר של 1 - 1.5 ק"מ בהתאם לתנאי האתר	תואם - קטע מסילה ישר
סבירות גישה מסילתית	תואם - סמוך למסילה המזרחית. הסטה של כביש 46 כך שלא נדרשת חצייה.
שטחים מוגנים סטטוטורית	תואם - אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית
צמידות לשימושי קרקע רגישים (מגורים/מוסדות ציבור)	תואם - אינו צמוד לשימושי קרקע רגישים
לא בתחום מגבלות בנייה בתת"ל/100	תואם - אינו בתחום תת"ל/100

אתר תעופה תואם לתנאי סף שהוגדרו למסוף פריקת מטענים, ובהתאם עובר לשלב הבא – המשך בחינה.

סיכום ביניים – שלב רביעי סינון בהתאם לתנאי הסף

נבחנו 25 אתרים. מתוכם 9 איתורים נמצאו תואמים לתנאי סף שנקבעו, ובהתאם עוברים לשלב הבחינה. טבלה מס' 5 מפרטת את התאמת האיתורים לתנאי הסף. איתור שלא תאם לתנאי הסף נפסל ונצבע אדום, ואילו איתור שנמצא תואם לתנאי הסף נצבע בצבע ירוק.

טבלה מס' 6: סינון איתורים בהתאם לתנאי סף

מס'	איתור	מס'	איתור
1	ניצני עוז	14	חגור
2	יד חנה מזרח	15	קסם
3	קלנסווה	16	קסם מזרח
4	שער אפרים	17	גבעת השלושה
5	טייבה מזרח	18	סירקין דרום
6	טייבה מערב	19	מחלף נחשונים
7	טייבה דרום	20	מחצבת נחשונים
8	צור יצחק	21	רינתיה
9	כוכב יאיר	22	גבעת כ"ח מזרח
10	טירה	23	גבעת כ"ח מערב
11	איל מערב	24	אזור תעשייה שוהם
12	איל מזרח	25	קריית שדה תעופה
13	נווה ירק		

13. שלב חמישי – בחירת קריטריונים להמשך בחינת איתורים

לאור ריבוי יחסי של אתרים שעברו את שלב התאמה לתנאי סף נערך שלב נוסף לסינון אתרים, שבו נערכה בחינה והשוואה מפורטת. שלב זה מבוסס על בחינה מעמיקה יותר משלב תנאי הסף וכלל היבטים וקריטריונים שונים המחולקים לנושאים הנדסה ויעילות תפעולית, סביבה ונוף, ומדיניות תכנונית. בשלב זה ייבחנו, כמפורט להלן, 9 האיתורים שעברו את שלב תנאי הסף.

האיתורים הנבחרים בשלב זה הינם: יד חנה, איל מערב, חגור, נווה ירק, קסם, רינתיה, גבעת כ"ח מערב, גבעת כ"ח מזרח, ותעופה. כל איתור נבחן באופן לא השוואתי מול הקריטריונים המפורטים להלן ודורג בהתאמה: ירוק - התאמה לקריטריון, כתום - התאמה חלקית לקריטריון הנבחן, אדום - אינו מתאים לקריטריון. להלן טבלה המפרטת קריטריונים שנבחרו לכל נושא בחינה וכן פירוט אמות המידה לבחינה בכל הקריטריון:

טבלה מס' 7: קריטריונים לבחינה – שלב סינון אתרים לבחינה מפורטת

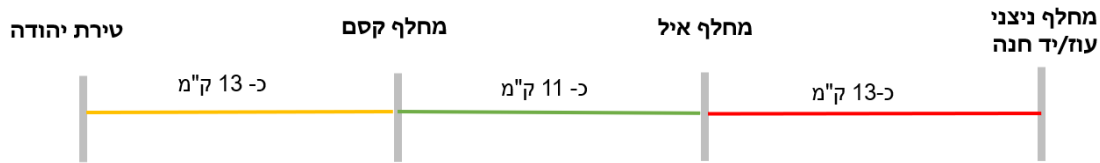
נושא	קריטריון	תיאור הקריטריון	
סביבה ונוף	מרחק משימושי קרקע רגישים	מרחק האיתור משימושים רגישים של מגורים/מוסדות ציבור. הקריטריון בוחן גם התאמה לתנאי שטח קיימים – חציצה של תשתיות וכבישים/מסילות קיימים	
	רגישות פתוחים שטחים	יבחן את שימוש הקרקע בפועל: (מופר – גבוה; חקלאי – בינוני; פתוח – נמוך); סיווג רגישות במפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנ"ס, ושטחים מוגנים סטטוטורית	
הנדסה ותפעול	רציפות פתוחים שטחים	יבחן את רצף השטחים הפתוחים במרחב ומידת הקיטוע של הרצף	
	רגישות וערכיות נופית	יבחן את מידת הערכיות והרגישות הנופית של שטח האיתור וסביבותיו, וקביעת מידת הרגישות הנופית בשטח: גבוהה, בינונית או נמוכה	
מדיניות תכנון	הידרולוגיה וניקוז	יבחן את הצורך בקירוי/הטיית נחלים, מיקום בשטח הצפה או בפשטי הצפה של נחלים, ומיקום ברדיוס מגן של קידוחי מי-שתייה. ככל וקיימים ריבוי קונפליקטים יינתן ציון התאמה נמוך.	
	מורכבות הנדסית	מידת המורכבות ההנדסית של החלופה: צורך בגישור/ הסטת תשתיות תחבורה קיימות, מספר הגשרים ואורכם, מורכבות ביצוע טופוגרפיה בעייתית וכדו'	
	נגישות למערכת דרכים ארצית	נגישות אופציונלית למערכת הדרכים הארצית	
	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים	קונפליקטים במרחב האיתור עם קווי תשתית ארציים (גז, דלק, חשמל, מים)	
	מדיניות תכנון	ייעודי קרקע מאושרים	מידת ההתאמה של האיתור לתכניות סטטוטוריות מאושרות בכל רמות התכנון – ארצי, מחוזי, מקומי ומפורט. מידת ההתאמה של השטחים הסמוכים לאיתור – עדיפות לשטחי תעשייה
		התאמה למגמות תכנון ותכניות בהכנה	מידת ההתאמה של האיתור לתכניות סטטוטוריות בהכנה, לרבות למגמות תכנון, ובפרט לתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון. ההעדפה לאיתור בסמוך לשטחי תעשייה ושטחים מיועדים לבינוי
		קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות	תועדף חלופה הסמוכה לאזורים בעלי עוצמות הביקוש הגבוהות במרכז הארץ, עפ"י סכמה המוסברת להלן
קרבה לפיתוח אזורי תעשייה		תועדף חלופה הקרובה לאזורי תעשייה המאפשרים או שקיימים בהם תעשייה משלימה למסוף אגרגטים כגון מפעלי בטון, מפעלי אספלט וכיו"ב	

מסמך פרוגרמה למסוף פריקת אגרגטים צפון מטרופולין ת"א הוכן ע"י חברת דרור ניר מידן הכוונה ותכנון בע"מ. הפרוגרמה הוכנה לצורך תכנון מוקדם למסוף

לצורך מתן ציון התאמה בקריטריון קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק למסוף, חולק מרחב החיפוש ל-3 תתי אזורים גיאוגרפיים, בהתאם לעוצמות הביקושים בטבלה מס' 2 בדו"ח זה, ובהתאם למסמך פרוגרמה למסוף פריקת אגרגטים צפון מטרופולין ת"א שהוכן ע"י חברת דרור ניר מידן הכוונה ותכנון בע"מ.

עדיפות היא במרחב חיפוש אייל (צבע ירוק), עדיפות בינונית במרחב חיפוש "טירת יהודה" (צבע כתום), ועדיפות נמוכה במרחב חיפוש יד חנה-ניצני עוז (צבע אדום), כמפורט בתרשים הסכמטי להלן:

תרשים מס' 13 : עוצמות ביקושים לפי מרחק מדרום אזור החיפוש (טירת יהודה)



אתר ניצני עוז

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר מצויים במרחק כ-300 מ' מהאיתור בישוב ניצני עוז (בתי מגורים). בין הישוב לאיתור המוצע חוצץ כביש ראשי מס' 57. המרחקים לישובים בארתיים ויד חנה עולים על 500 מ'. בהתאם ולאור מרחקים אלו משימושים רגישים, נקבע ציון התאמה בינוני לקריטריון מרחק משימושי קרקע רגישים.

תרשים מס' 14 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בסיווג רגישות בינונית בהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה. אין בתחום האיתור ערכי טבע מיוחדים, והשטח משמש בפועל כשטחים חקלאיים מעובדים. מכיוון ומדובר בחלק ממרחב חקלאי פתוח אחרון במרחב הקרוב, נקבעה התאמה בינונית לאיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 15 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנ"ס

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי (רט"ג). עם זאת, רצועה זו שמורה לתכנון דרך אזורית (דרך מס' 444) בתמ"א/1 כך שלמעשה ברצועה זו כבר אושר תכנונית צמצום של המסדרון האקולוגי. אי לכך השפעת המסוף על הציר האקולוגי פחתה. בהתאם נקבע ציון התאמה בינוני לאיתור ניצני עוז בקריטריון זה.

תרשים מס' 16 – תחום האיתור על רקע שכבת מסדרונות אקולוגיים רט"ג.

רגישות וערכיות נופית:

האיתור נמצא בשטח חקלאי מעובד, בין שטחים מבונים ותשתיות. מחלף ניצני עוז ממזרח, כביש 57 מדרום, כביש 5741 ובסיס צבאי ממערב, ושטחים חקלאיים מצפון. הרגישות הנופית של השטח לא גבוהה וזאת לאור ריבוי התשתיות. יחד עם זאת, מדובר בשטח יחיד ללא בינוי,

ולכן בינוי ופיתוח נוסף בשטח יצמצם את מרחב השטח הפתוח. בהתאם ניתן בקריטריון זה ציון התאמה בינוני.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור באזור רגישות נמוכה להחדרת מי תהום. נחל שכס (עורק ניקוז ראשי בתמ"א/1) עובר מצפון לאיתור. שלוחת המסילה תידרש בחצייה הנחל. בשל הצורך בחצייה של נחל שכס נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון הידרולוגיה וניקוז.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור בטופוגרפיה מישורית, ללא מורכבות הנדסית מיוחדת. חיבור דרומי למסילה יידרש בהרחבת גשר כביש מס' 57 מעל המסילה המזרחית. בהתאם בקריטריון זה נקבעה התאמה בינונית לאיתור.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

האיתור מאפשר חיבור טוב למערכת הארצית לדרך 5741 ובעתיד לדרך אזורית 444 וממנו לכביש ראשי מס' 57 וכביש מהיר מס' 6. בהתאם נקבעה לאיתור התאמה גבוהה לקריטריון נגישות למערכת דרכים ארצית.

תרשים מס' 17 – תרשים נגישות למערכת דרכים ארצית

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

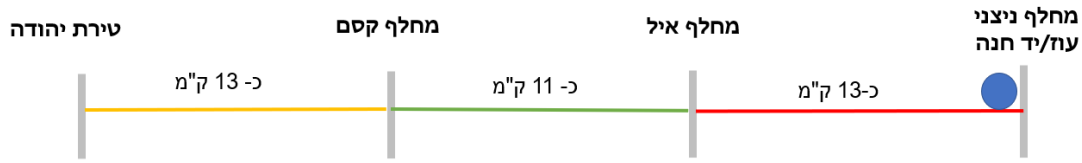
במקביל לרצועת המסילה המזרחית עובר קו גז (צפון-דרום), אשר יידרש בהעתקה נקודתית לצורך הקמת השלוחה למסוף. אין תשתיות ארציות נוספות בתחום האיתור. לאור הצורך בטיפול בקו הגז נקבעה לאיתור זה התאמה בינונית לקריטריון השפעה על קווי תשתית.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

האיתור סמוך יחסית (כ-2 ק"מ) לאזור תעשייה "ניצני השלום", הממוקם בין כביש מס' 6 לטול-כרם, בסמוך למחלף ניצני עוז. אזור התעשייה מאפשר פיתוח תעשייה משלימה למסוף אגרגטים. בהתאם נקבע ציון התאמה גבוה בקריטריון זה.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיוק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים ועדיפויות לביקוש של מרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בצמוד למחלף ניצני עוז, בקצה הצפוני של מרחב החיפוש, אשר נקבעה בהתאמה נמוכה לקריטריון.



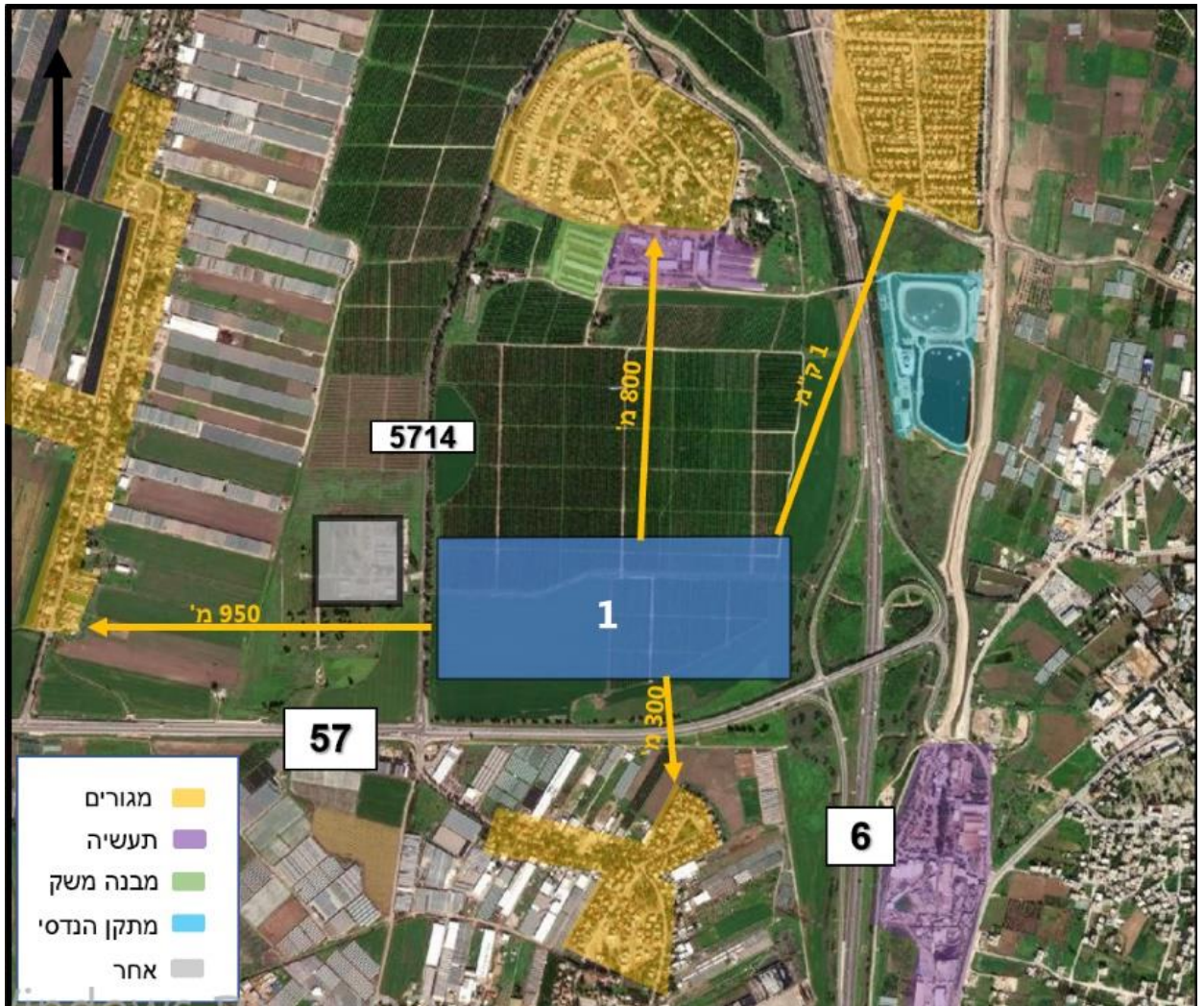
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

האיתור אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית (גנים לאומיים, שמורות טבע, יערות, נחלים) אך הינו בתחומים המיועדים לפיתוח זהיר ושמירה על המורשת החקלאית והמרחב הנופי הפתוח (מרקם שמור משולב; רגישות נופית סביבתית גבוהה לפי תמ"א/35; ושטח נוף כפרי / חקלאי לפי תמ"מ/21/3). בהתאם נקבעה התאמה בינונית לאיתור ניצני עוז בקריטריון התאמה לייעודי קרקע מאושרים.

התאמה בינונית לייעודי קרקע מאושרים

ייעוד קרקע	תכנית
מרקם שמור משולב	תמ"א/35 - מרקמים
רגישות סביבתית נופית גבוהה	תמ"מ/35 - הנחיות סביבתיות
קו גז, נחל משני	תמ"א/1
קו גז	תמ"א/37/ב/8
שטח חקלאי / נוף כפרי	תמ"מ/21/3
שטח חקלאי	תכניות מפורטות
ללא תכניות שמשמנו מהותי מצב מאושר	תכניות בהכנה
מסדרון אקולוגי	תכנית אסטרטגית 2040

תרשים מס' 14 – איתור ניצני עוז: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 15 – ניצני עוז: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)







סיכום אתר ניצני עוז

טבלה מס' 8 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור. בהתאם למפורט, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים של נגישות למערכת דרכים ארצית וקרבה לאזורי תעשייה משלימים; ציון התאמה נמוך בקריטריון הידרולוגיה, ניקוז וקרבה לאזורי ביקוש. שאר הקריטריונים דורגו בהתאמה בינונית.

טבלה מס' 8: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים באיתור ניצני עוז

סיכום וציון לחלופה	קריטריון
300-400 מ' ממבני מגורים בניצני עוז, כ - 800 מ' מיד חנה	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי, בתחום רגישות בינונית במפת רגישות שטחים פתוחים	רגישות שטחים פתוחים
צמצום שטח רציפות המעבר (צפון - דרום) - פגיעה פחותה בהשוואה לכביש 444	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
רגישות נופית בינונית - שטח פתוח בין שטחים בנויים ותשתיות סביבו	רגישות וערכיות נופית
חצייה של ערוץ נחל ללא שם וחצייה של השלוחה את נחל שכם	הידרולוגיה וניקוז
ללא מורכבות הנדסית מיוחדת, נדרשת הרחבת גשר מעל כביש 57	מורכבות הנדסית
נגישות קרובה דרך כביש 5714 למערכת הארצית - כביש 57 וכביש 6	נגישות למערכת דרכים ארצית
חצייה של קו גז ארצי תמ"א/37/ב/8	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
התאמה בינונית - מרקם שמור משולב ושטחים חקלאיים	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
בקצה צפוני של מרחב חיפוש - רחוק יחסית מעוצמות הביקוש במרכז הארץ	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
קרבה לאזור תעשייה ניצני השלום ממזרח לכביש 6	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

אתר אייל מערב:

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר מצויים במרחק כ-500 מ' בעיר טירה. עוצמות הבינוי בעיר טירה מצויות במרחק רב יותר. קיבוץ רמת הכובש מצוי במרחק כ-950 מ' ממערב. בהתאם נקבע ציון התאמה גבוה לאיתור בקריטריון מרחק משימושי קרקע רגישים.

תרשים מס' 18 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

בהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה, האיתור מצוי בתחום רגישות כוללת בינונית ברוב השטח. בתחום האיתור אין ערכי טבע מיוחדים, והשטח משמש בפועל לשטחים חקלאיים מעובדים. בהתאם נקבעה התאמה בינונית לקריטריון זה.

תרשים מס' 19 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנה

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי (רט"ג). מיקום המסוף באיתור זה מצמצם את מרחב המעבר האפשרי לבעלי חיים בציר צפון – דרום. בהתאם נקבעה התאמה נמוכה לאיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 20 – תחום האיתור על רקע שכבת מסדרונות אקולוגיים רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

האיתור נמצא בשטח חקלאי מעובד, בין שטחים מבונים מצפון (טירה) ותשתיות קיימות (מחלף אייל) ומתוכננות (כביש מס' 531). האיתור מקבל ציון התאמה בינוני בקריטריון זה לאור מרחב השטח החקלאי הרציף, ולאור הקרבה לשטחים שהוגדרו כמכלולי נוף בתמ"א/35.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור באזור רגישות גבוהה מאוד להחדרת מי תהום (תמ"א/1). בסמיכות לתחום האיתור נמצא נחל משני ואדי עווידה, העובר מדרום מזרח לאיתור. תחום האיתור אינו בסמוך או בתחום רדיוס מגן של קידוחי מים. בהתאם לשקלול הני"ל נקבעה התאמה בינונית לאיתור בקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח בטופוגרפיה מישורית, ללא מורכבות הנדסית מיוחדת. עם זאת, מיקום האיתור מחייב הרחבת גשר 551 מעל המסילה המזרחית, ולכן נקבעה התאמה בינונית לקריטריון מורכבות הנדסית.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

במצב הקיים, האיתור מאפשר נגישות למערכת הדרכים הארצית דרך כביש מס' 5504 ודרך מחלף אייל לדרך מהירה מס' 6. במצב עתידי, תתאפשר גישה של המסוף בחיבור לכביש מס' 551 ומשם דרך מחלף אייל לדרך מהירה מס' 6. לאור הנגישות המיידית לרשת הדרכים הארצית ולכביש מס' 6 נקבעה התאמה גבוהה של האיתור בקריטריון נגישות למערכת דרכים ארצית.

תרשים מס' 21 – תרשים נגישות למערכת דרכים ארצית

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

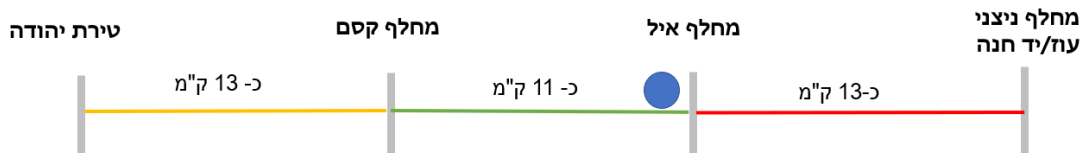
בתחום האיתור קווי מתח-על (תמ"א/10) וכן מאגר מי קולחין קיים. ייתכן ומיקום המסוף באיתור זה יחייב העתקת מאגר מי הקולחין. בשל הממשק עם קו החשמל, בנוסף לצורך בהעתקת המאגר, נקבע לאיתור ציון התאמה נמוך לקריטריון השפעה על קווי תשתית.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

האיתור מצוי בסמיכות יחסית לשטחי תעשייה של טירה, הממוקמים ממערב לכביש מס' 6 (כ) – 3.5 ק"מ). בהתאם נקבעה התאמה גבוהה של האיתור בקריטריון זה.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בצמוד למחלף אייל, במרכז מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה גבוה לקריטריון.



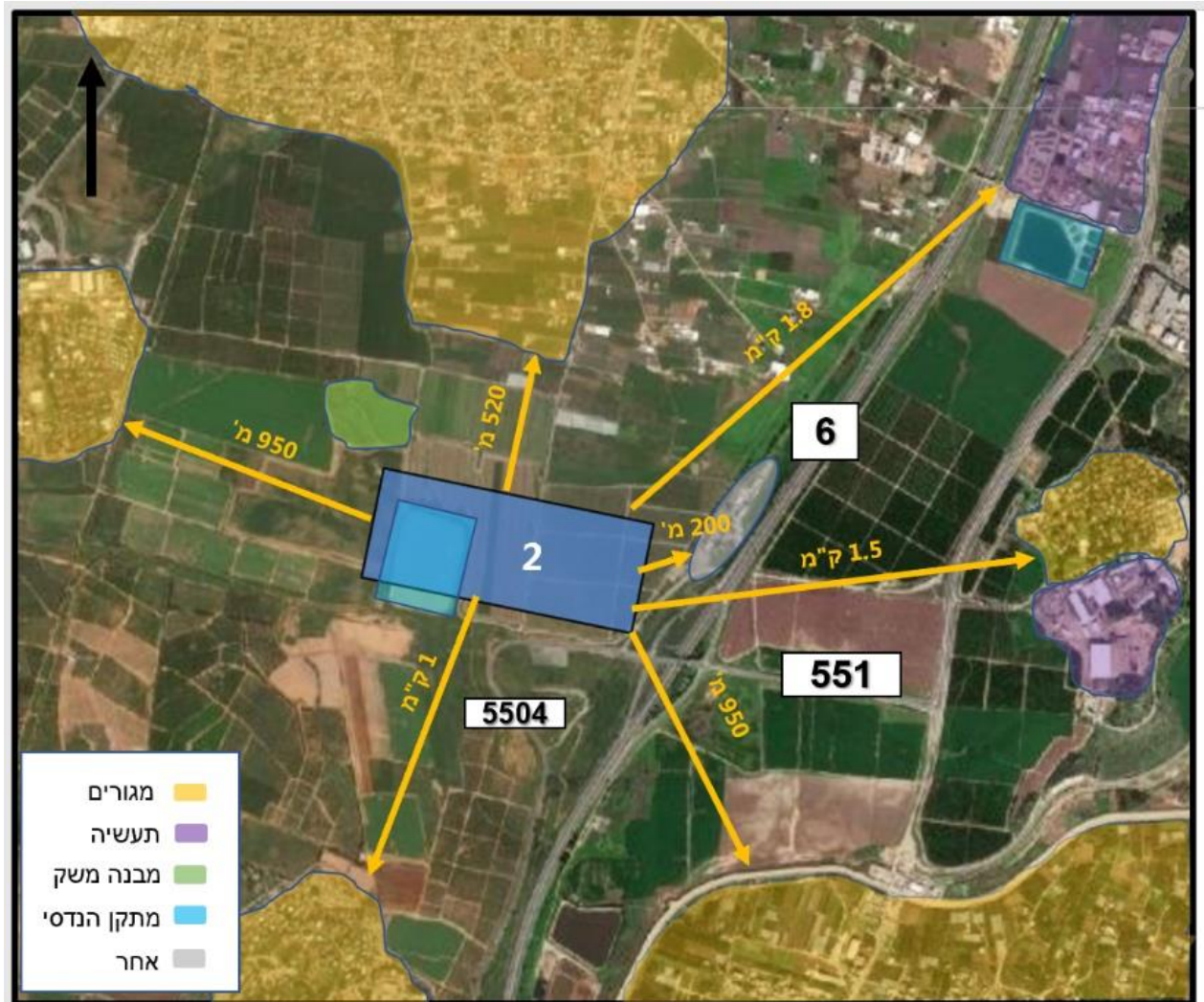
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

האיתור אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית (גנים לאומיים, שמורות טבע, יערות, נחלים), אך הינו בתחומים המיועדים לפיתוח זהיר ושמירה על המורשת החקלאית והמרחב הנופי הפתוח. בהתאם נקבעה התאמה בינונית לאיתור אייל-מערב בקריטריון התאמה לייעודי קרקע מאושרים.

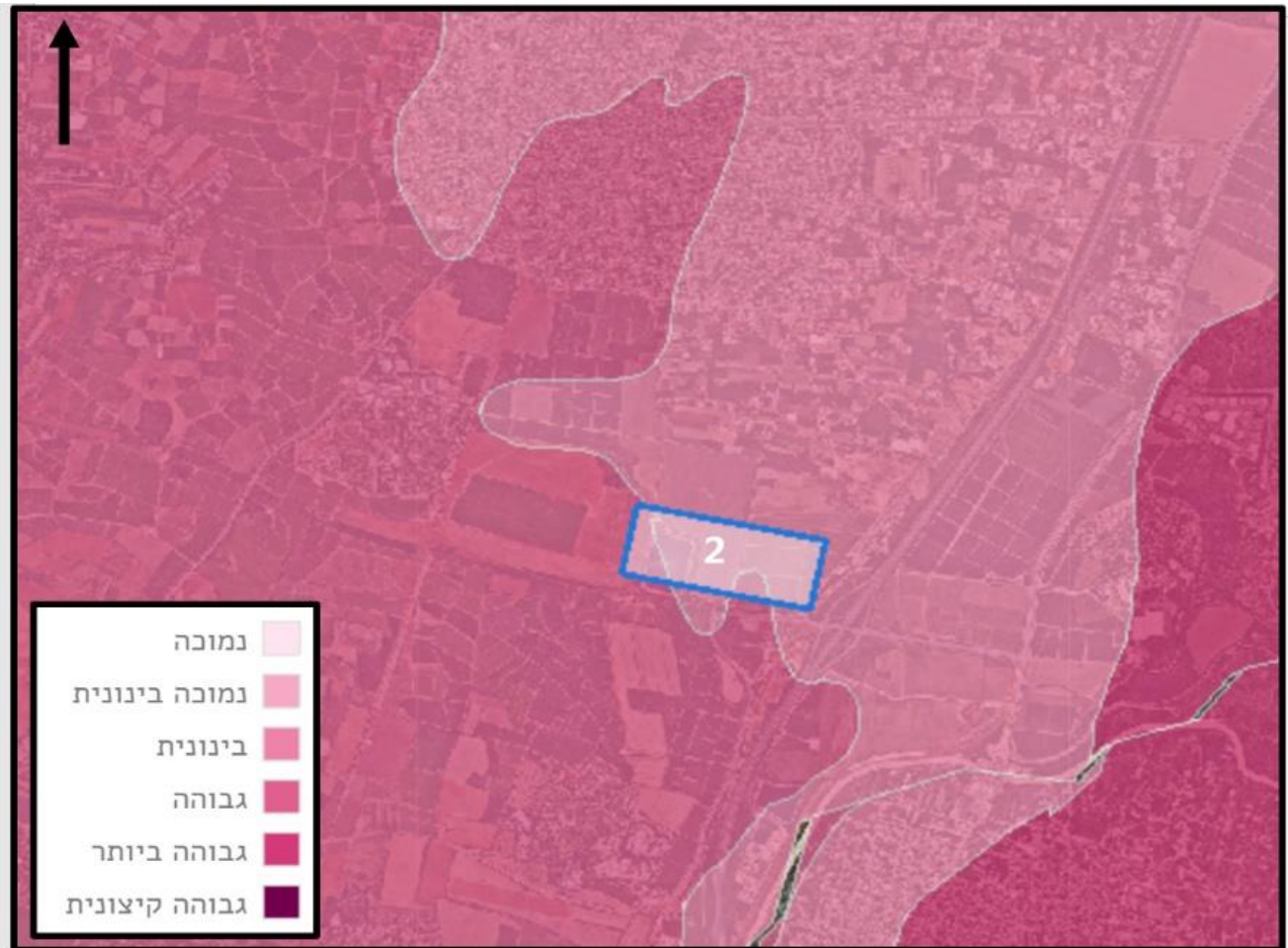
התאמה בינונית לייעודי קרקע מאושרים

תכנית	ייעוד קרקע/ סימון
תמ"א/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה
תמ"א/1	קו קולחין, נחל משני, דרך מתוכננת מדרום
תמ"א/37/ב/8	קו גז
תמ"מ/3/21	שטח חקלאי / נוף כפרי
תכנית מפורטות	שטח חקלאי, שימושי קרקע רגישים - 500 מ'
תכנית כוללנית בהכנה	קרקע חקלאית / חקלאי פתוח
תכנית אסטרטגית 2040	מסדרון אקולוגי

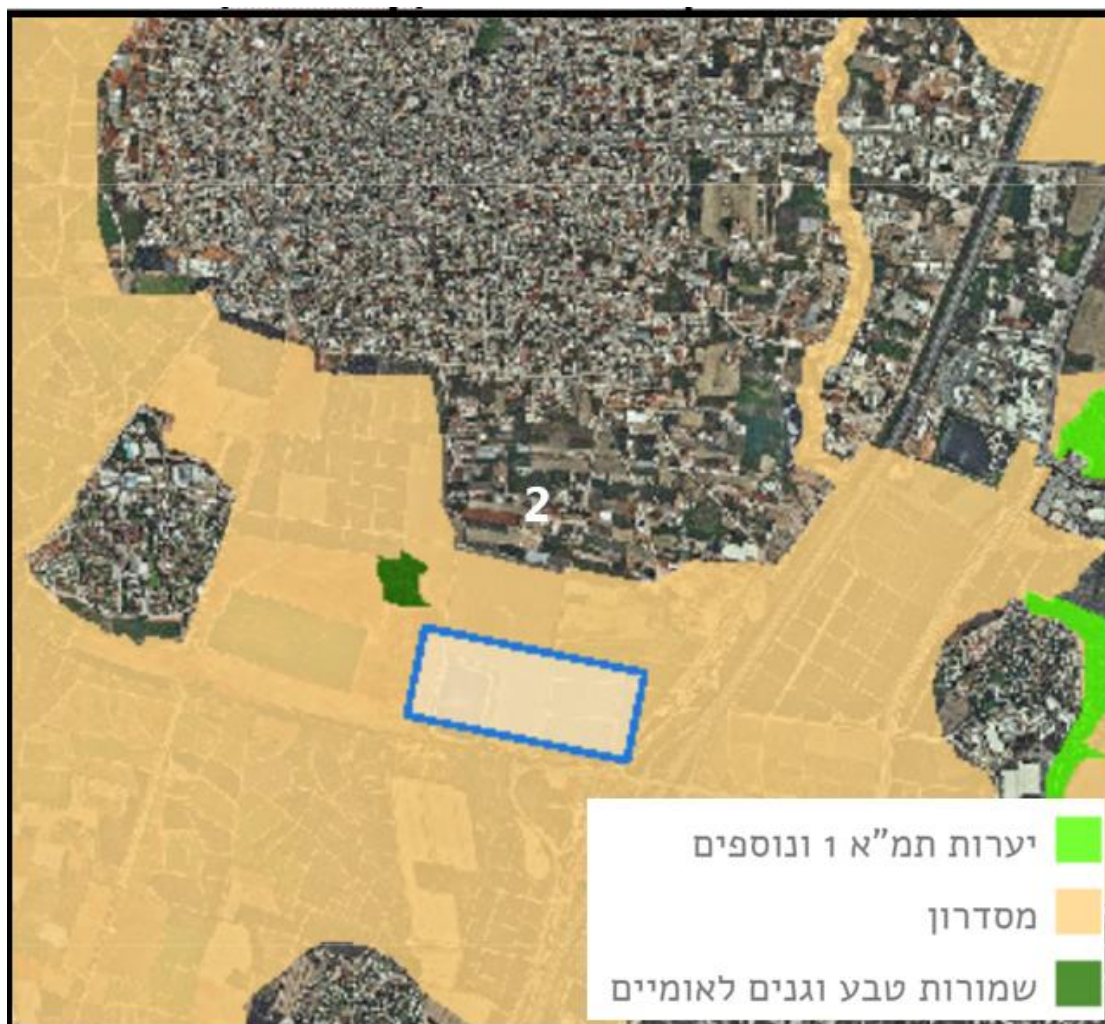
תרשים מס' 18 – איתור איל מערב: מפת שימושי קרקע רגישים



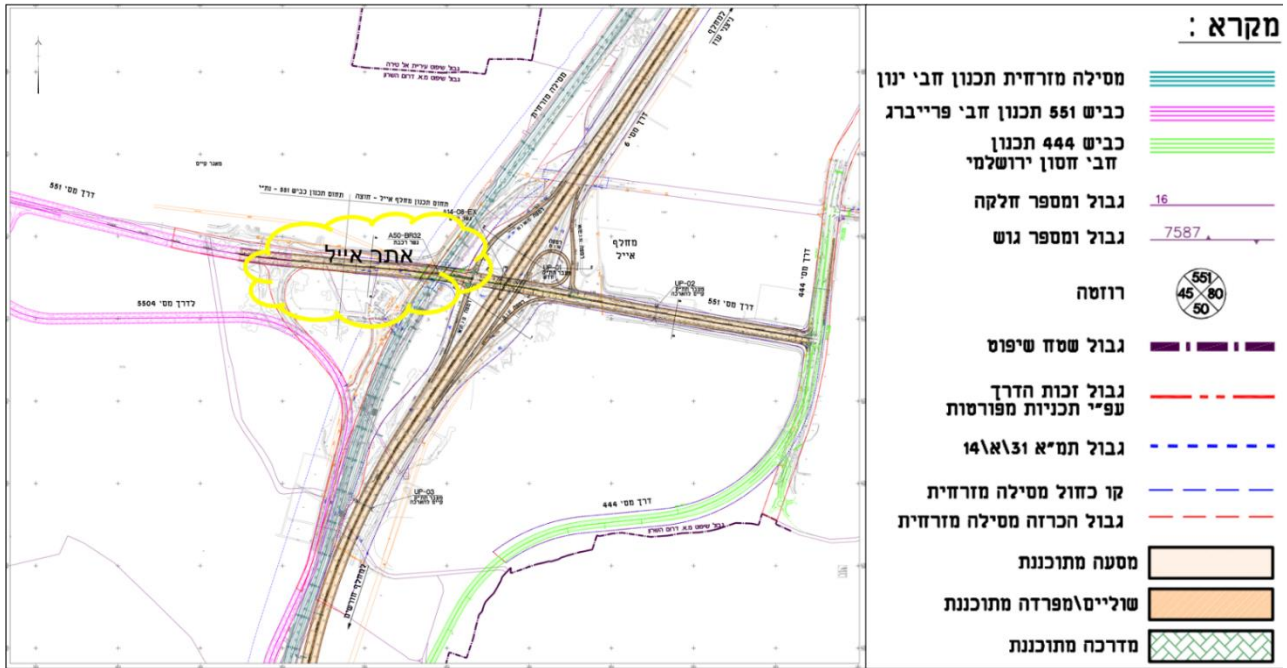
תרשים מס' 19 – איתור איל מערב: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 20 – איתור איל מערב: שכבת מסדרונות אקולוגים רט"ג



תרשים מס' 21 – איתור איל מערב: תרשים נגישות למערכת דרכים ארצית



סיכום איתור אייל מערב

טבלה מס' 9 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור אייל מערב. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים של מרחק משימושי קרקע רגישים, נגישות למערכת דרכים ארצית, קרבה לאזורי ביקוש, וקרבה לאזורי תעשייה משלימים. ומקבל ציון התאמה נמוך בקריטריון אקולוגיה והשפעה על קווי תשתית קיימים ומתוכננים.

טבלה מס' 9: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

קריטריון	מידת התאמה לחלופה
מרחק משימושי קרקע רגישים	כ- 500 מ' ממגורים בטירה - כ-950 מ' ממגורים בישוב רמת הכובש
רגישות שטחים פתוחים	שטח חקלאי מעובד, בתחום רגישות בינונית ע"פ מפת רגישות שטחים פתוחים (הגנ"ס)
אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים	בתחום מסדרון אקולוגי ארצי, צמצום מרחב המעבר לבע"ח בין כביש 6 לאזור הבנוי
רגישות וערכיות נופית	רגישות בינונית של שטח חקלאי - צמוד למחלף איל ולכביש 551 עתידי
הידרולוגיה וניקח	בתחום רגישות מי תהום גבוהה מאוד. אינו בתחום נחלים, פשטי הצפה של נחלים או קידוחי מים
מורכבות הנדסית	ללא מורכבות הנדסית משמעותית, נדרשת הרחבת גשר כביש 551
נגישות למערכת דרכים ארצית	נגישות טובה במצב קיים (5504) ובמצב עתידי (551) לכביש מס' 6
השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים	ייתכן ונדרש העתקת מאגר קולחין וכן השפעה על קווי חשמל קיימים
התאמה לייעודי קרקע מאושרים	התאמה בינונית - מרקם שמור משולב ושטחים חקלאיים
קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות	התאמה גבוהה - בהתאם לסכמה שהוגדרה
קרבה לאזורי תעשייה משלימים	האיתור מצוי בסמיכות יחסית לשטחי תעשייה של טירה הממוקמים ממערב לכביש מס' 6

איתור נווה ירק

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר לאיתור מצויים במרחק של כ-170 מ' ממגורים בישוב נווה ירק, ובמרחק של כ-250 מ' ממגורים בישוב אלישמע. לאור הקרבה של האיתור לישובים אלו נקבע ציון התאמה נמוך של האיתור בקריטריון מרחק משימושי קרקע רגישים.

תרשים מס' 22 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בתחום שטחים חקלאיים מעובדים, בתחום שנקבע בסיווג רגישות נמוכה בינונית במפת רגישות שטחים פתוחים של הגני"ס. עם זאת, האיתור מצוי בצמידות יחסית לנחל קנה (פלג של נחל ירקון), ובמרחב ההשפעה של הנחל. כמו כן, האיתור נכלל במרחב השטחים המוגנים של נחל ירקון בתמ"מ/3/10. בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה של האיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 23 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי (רט"ג). האיתור מצמצם/חוסם לחלוטין את רציפות השטח (צפון-דרום) לאור הקרבה לשטח הבנוי ממערב (הישוב אלישמע). בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון רציפות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 24 – תחום האיתור על רקע מסדרונות רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

האיתור מצוי בתחום מרחב שנקבע ברגישות נופית גבוהה בתכנית מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, שמטרתה שימור השטחים במרחב בשל רגישותם הנופית, ושמירה על המרקם הנופי באזור. בשל סיווג זה נקבע לאיתור ציון התאמה נמוך בקריטריון.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור באזור רגישות מי תהום גבוהה (תמ"א/1), ונכלל בתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון 2040 בשטחים בסיווג שטח לשימור משאבי מים. בנוסף, את האיתור חוצה ערוץ נחל משני (ללא שם). בסביבות האיתור נכלל גם נחל ראשי (נחל קנה). בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה של האיתור בקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור נמצא בטופוגרפיה מישורית, ללא מורכבות הנדסית מיוחדת הנדרשת לצורך הקמת מסוף. בהתאם בקריטריון זה נקבע ציון התאמה גבוה.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

לצורך הסדרת נגישות למסוף באיתור זה נדרשת סלילת דרך גישה לכביש מס' 40 ממערב באורך של כ- 1.5 ק"מ. בנוסף האיתור אינו כולל נגישות נוחה לכביש מס' 6. בהתאם נקבעה התאמה בינונית לקריטריון נגישות למערכת דרכים ארצית.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

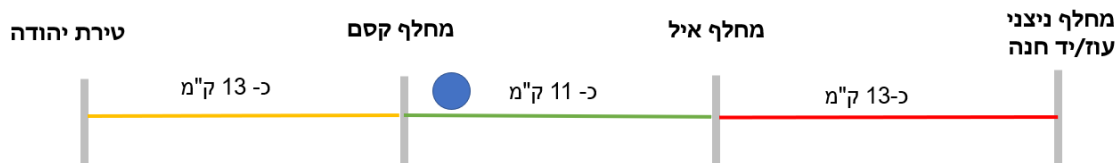
האתר צמוד למוביל הארצי וקו קולחין ראשי (תמ"א/1). ייתכן ויידרש טיפול נקודתי במוביל. בתחום האיתור לא קיימים תשתיות ארציות נוספות המשפיעות על הקמתו. בהתאם, נקבעה התאמה בינונית של האיתור לקריטריון זה.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

בסביבה הקרובה של האיתור אין אזור תעשייה מסורתית או מפעלי בטון. לכן נקבעה התאמה נמוכה של האיתור בקריטריון הנגישות לאזורי תעסוקה משלימים.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם מצפון למחלף קסם ומדרום למחלף איל במרכז מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה גבוהה לקריטריון.



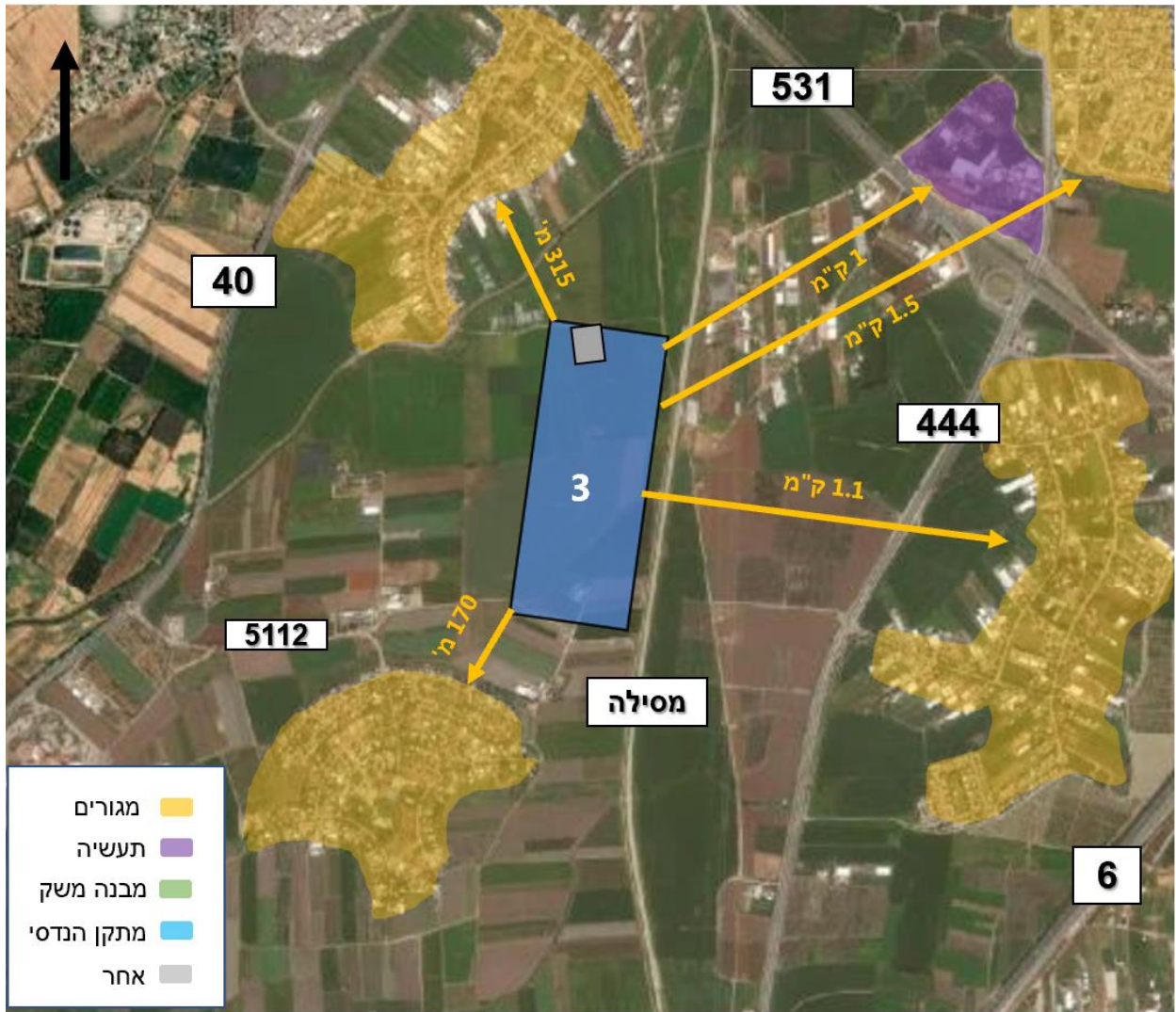
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

האיתור מצוי בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית – תחומי השפעה של נחלים, וחצייה של נחל משני (תמ"א/1), אזור שטח חקלאי מיוחד שנקבע כשטח במגבלות פיתוח מחמירות במסגרת תמ"מ/3/10, וכן בתחום שטחי שימור משאבי מים ושמירה על אקוויפר המים בתכנית אסטרטגית של מנהל התכנון 2040. בהתאם למצב הסטטוטורי המאושר ולמסמכי מדיניות נקבעה התאמה נמוכה של האיתור לקריטריון זה.

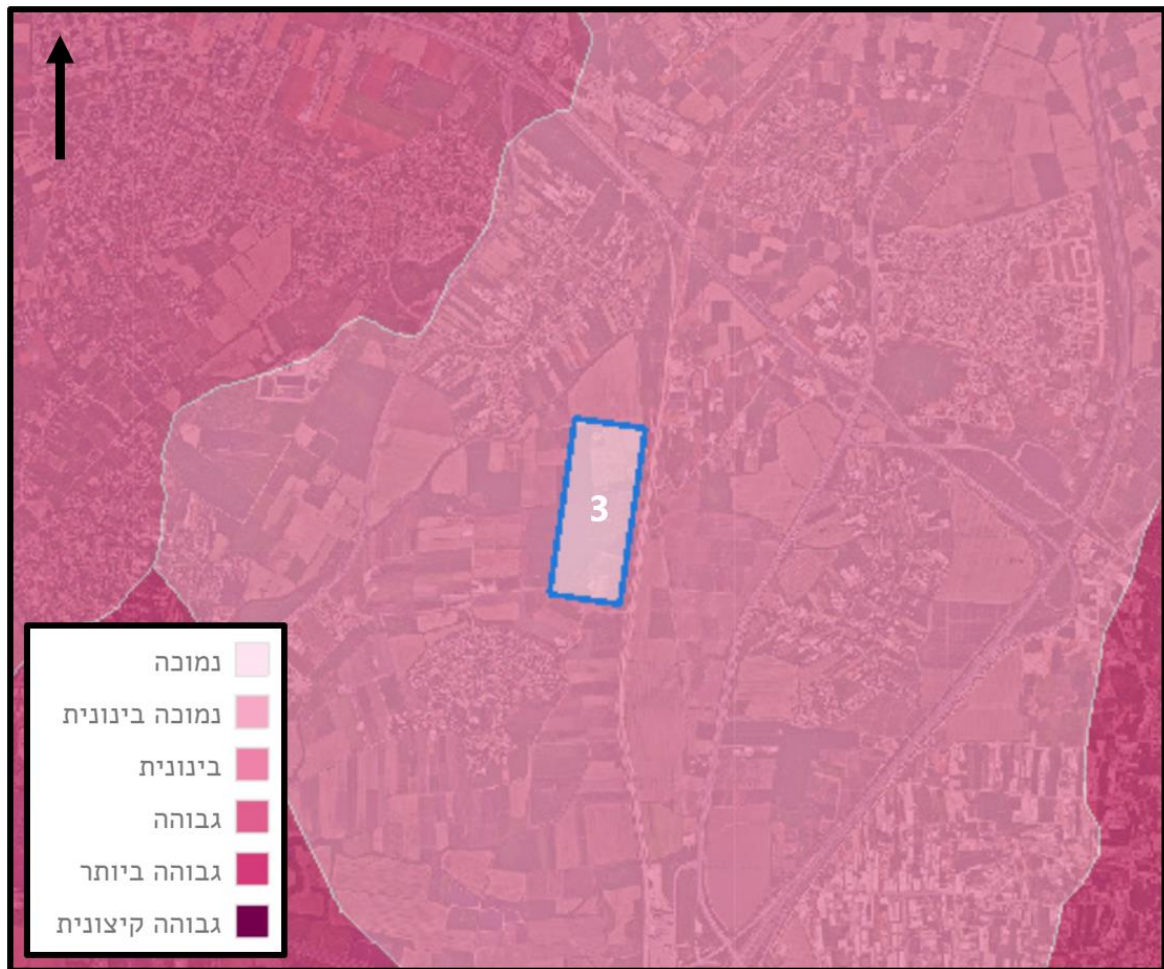
התאמה נמוכה לייעודי קרקע מאושרים

תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/1/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה
תמ"א/1	צמוד לנחל ראשי ובתחום השפעה של נחל, מוביל ארצי, חצייה של נחל משני
<u>תכניות ארציות נוספות</u>	ללא תכניות נוספות
תמ"מ/3/21	שטח חקלאי מיוחד – מרחב נחל ירקון
תכניות מפורטות	חקלאי
תכניות כוללנית בהכנה	שטח חקלאי פתוח
תכנית אסטרטגית 2040	שטחי השהייה / הזנה

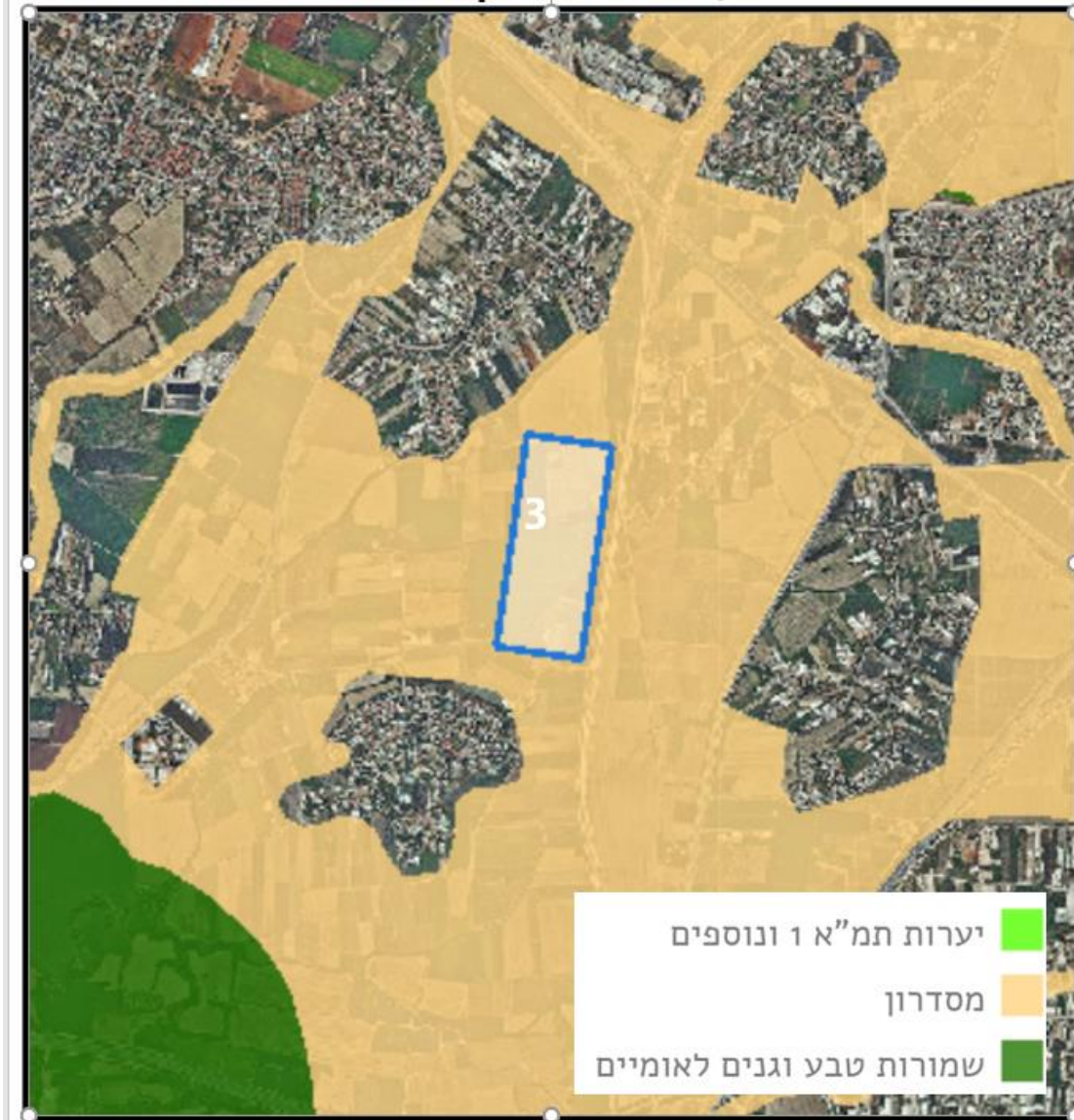
תרשים מס' 22 – נווה ירק: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 23 – איתור נווה ירק: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)



תרשים מס' 24 – איתור נווה ירק: על רקע מסדרונות רט"ג



סיכום איתור נווה ירק

טבלה מס' 10 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור נווה ירק. בהתאם למפורט, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריון מורכבות הנדסית וקריטריון קרבה לאזורי ביקוש, וציון התאמה נמוך במרבית שאר הקריטריונים - מרחק משימושי קרקע רגישים, נגישות למערכת דרכים ארצית, רגישות נופית וסביבתית, והידרולוגיה.

טבלה מס' 10: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מידת התאמה לחלופה	קריטריון
מרחק של כ-250 מ' מהישוב אלישמע ומרחק של כ-150 מ' מנווה ירק	מרחק משימושי קרקע רגישים
בסמוך לנחל קנה במרחב שטחים מוגן של מרחב נחל הירקון	רגישות שטחים פתוחים
האתר בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של רטג - האיתור מצמצם / חוסם לחלוטין את רציפות השטח (צפון דרום)	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
ערך נופי גבוה למרחב נחל ירקון והסביבה	רגישות וערכיות נופית
חצייה של נחל משני, בתחום שימור משאבי מים ואקוויפר, רגישות מי תהום גבוהה	הידרולוגיה וניקוז
שטח בטופוגרפיה מישורית ללא מורכבות הנדסית מיוחדת	מורכבות הנדסית
מחייב סלילת דרך לכביש 40 באורך כ-1.5 ק"מ, ללא נגישות נוחה לכביש 6	נגישות למערכת דרכים ארצית
קרבה למוביל ארצי	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
התאמה נמוכה - נחל משני, תחום השפעה נחל ראשי, מרחב נחל הירקון	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
התאמה גבוהה - בהתאם לסכמה שהוגדרה	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
האיתור מצוי במרחק רב יחסית משטחי תעשייה מסורתית	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור חגור

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר ממוקמים במרחק של כ-250 מ' ממגורים במושב חגור וכ-310 מ' ממגורים במושב נווה ירק. עם זאת, בין בתי המגורים של נווה ירק, לבין האיתור חוצצת המסילה המזרחית ובין בתי המגורים של חגור לבין האיתור חוצץ כביש אזורי מס' 444. לכן נקבעה התאמה בינונית של האיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 25 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בסיווג נמוך-בינוני בהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה. בתחום האיתור נמצא שטח חקלאי מעובד בין כביש 444 לבין המסילה המזרחית, ללא ערכי טבע מיוחדים בתחום האיתור. בהתאם, נקבעה התאמה בינונית לקריטריון רגישות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 26 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של הרט"ג. מיקום האיתור חוסם את אפשרות התנועה של בע"ח בציר צפון-דרום, וזאת לנוכח הצמידות למסילה המזרחית ממזרח וכביש מס' 444 ממערב. בהתאם נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון זה.

תרשים מס' 27 – תחום האיתור על רקע מסדרונות רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

האיתור נמצא בשטחים חקלאיים מעובדים, ובצמידות לתשתיות קיימות ומתוכננות: כביש אזורי מס' 444 ורצועת המסילה המזרחית. בהתאם לכך, נקבעה התאמה בינונית לפי קריטריון זה.

הידרולוגיה וניקוז:

תחום האיתור נמצא בשטח בעל חשיבות גבוהה להחדרה והעשרה של מי תהום (תמ"א/1). בנוסף, האיתור בתחום רדיוסי מגן של קידוחי מים ובסמוך לנחל ראשי בתמ"א/1. בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור ממוקם בשטח מישורי בצמידות למסילה המזרחית - ללא מורכבות מיוחדת בהיבטים ההנדסיים. בהתאם לכך נקבעה התאמה גבוהה של האיתור בקריטריון זה.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

המסוף מצוי בסמוך לכביש מס' 444 ומאפשר חיבור למערכת הארצית דרך כביש זה ומשם בגישה נוחה יחסית לכביש מס' 6. בהתאם נקבע ציון התאמה גבוה של החלופה בקריטריון זה.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

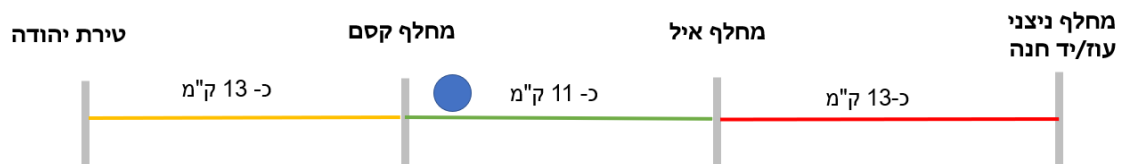
תחום האיתור רווי בתשתיות ארציות משמעותיות לרבות מסדרון המוביל הארצי, וקווי חשמל ראשיים (קווי 161 ק"ו וקווי 400 ק"ו). מיקום האיתור יידרש ככל הנראה בטיפול בתשתיות אלו, ולכן נקבע לאיתור ציון התאמה נמוך בקריטריון זה.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

בסביבה הקרובה של האיתור אין אזור תעשייה מסורתית או מפעלי בטון. לכן נקבעה התאמה נמוכה של האיתור בקריטריון הנגישות לאזורי תעסוקה משלימים.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם מצפון למחלף קסם ומדרום למחלף איל במרכז מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה גבוהה לקריטריון



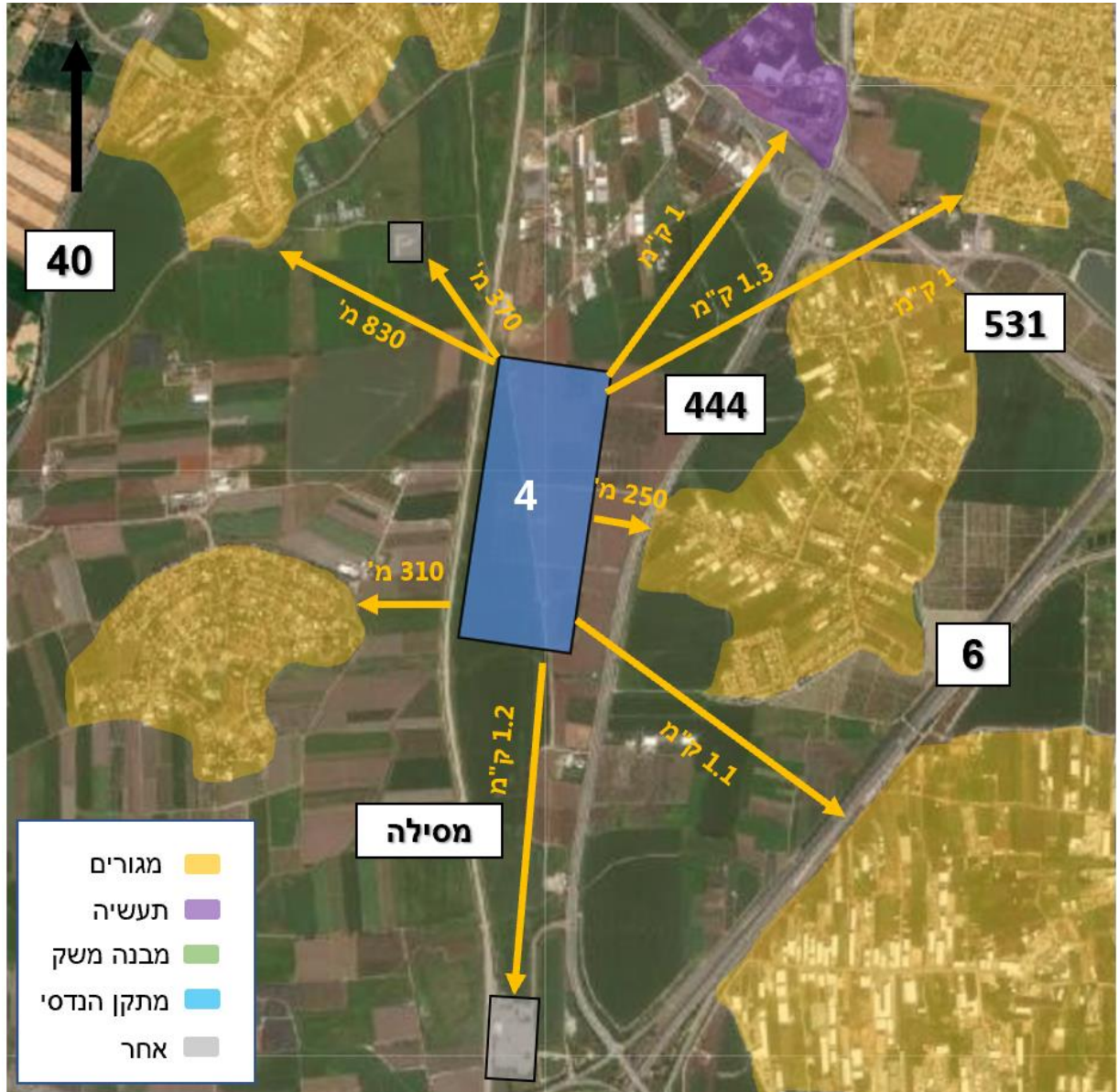
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

האיתור אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית למעט שטח חקלאי מיוחד בתמ"מ/10/3.
לאיתור התאמה בינונית לייעודי קרקע מאושרים.

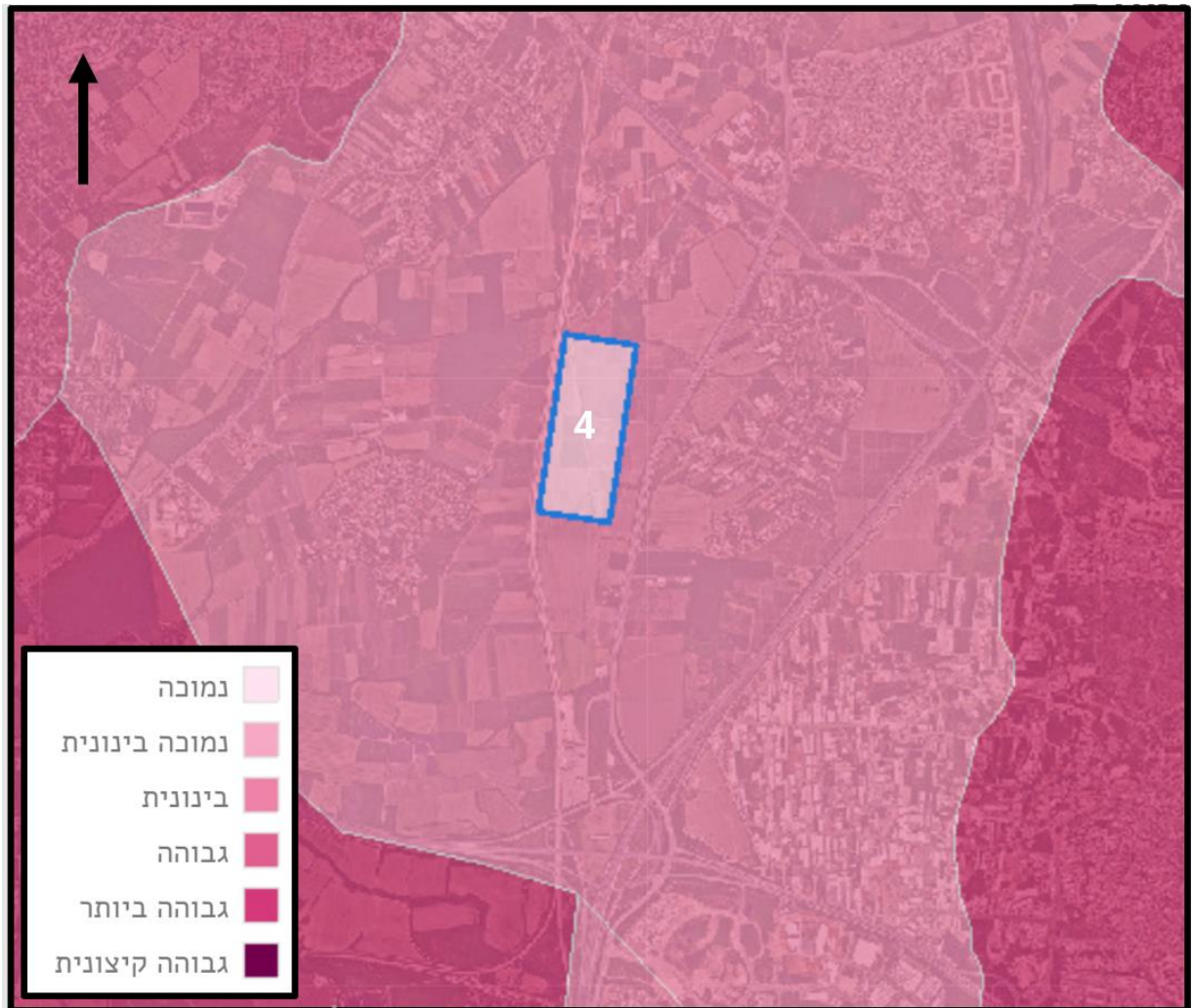
התאמה בינונית לייעודי
קרקע מאושרים

תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/1/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה
תמ"א/1	מוביל ארצי, קו קולחין קו חשמל ארצי, נחל משני
תכניות ארציות נוספות	ללא
תמ"מ/3/10	שטח חקלאי מיוחד, אזור נחל וסביבותיו
תכניות מפורטות	שטח חקלאי
תכניות בהכנה	אין תכניות בתחום / סביבה קרובה
תכנית אסטרטגית 2040	שטחי שימור מים ואקוויפר

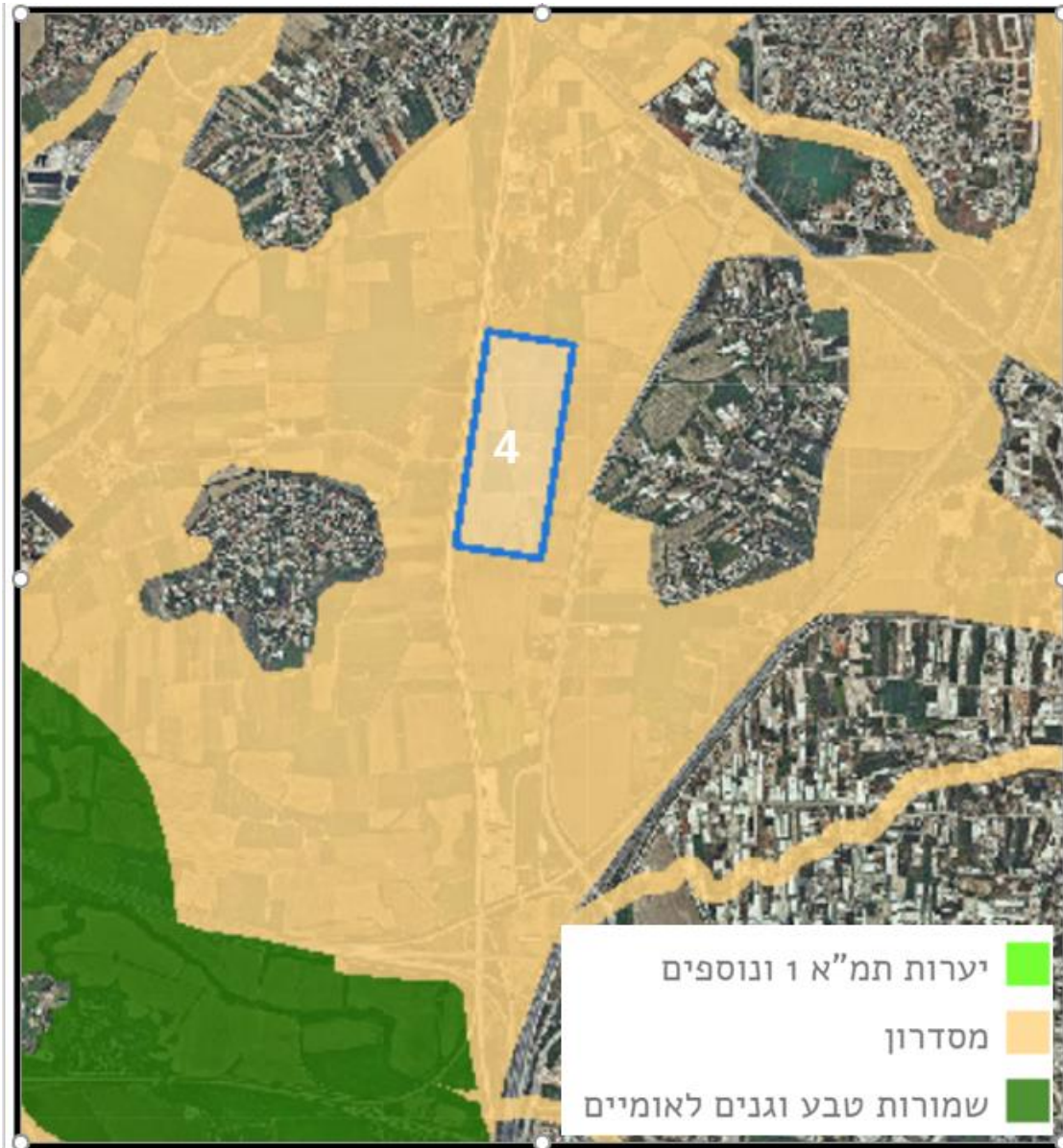
תרשים מס' 25 – איתור חגור: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 26 – איתור חגור: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 27 – איתור חגור: על רקע מסדרונות רט"ג



סיכום איתור חגור

טבלה מס' 11 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור חגור. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריון מורכבות הנדסית, בקריטריון נגישות למערכת דרכים ארצית וקרבה לאזורי ביקוש. האיתור קיבל ציון התאמה נמוך בקריטריונים אקולוגיה, הידרולוגיה, קווי תשתית וקרבה לאזורי תעשייה.

טבלה מס' 11: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מדת התאמה לחלופה	קריטריון
250 מ' מחגור וכ- 300 מ' מנווה ירק – אך בין מסילה מזרחית לכביש 444	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי מעובד ברגישות נמוכה בינונית (הגנ"ס)	רגישות שטחים פתוחים
קוטוע מעבר בע"ח מדרום ומצפון לאיתור	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
מרחב שטחים חקלאיים פתוחים בתמ"מ אך בשטח כלוא בין מסילה לדרך מס' 444	רגישות וערכיות נופית
רגישות מי תהום גבוהה, בסמוך לקידוח מים ובשטחי השהיה בתכנית אסטרטגית	הידרולוגיה וניקח
שטח מישורי ללא מורכבות מיוחדת	מורכבות הנדסית
חיבור לדרך 444 – דרך באורך כ- 0.5 ק"מ	נגישות למערכת דרכים ארצית
בתחום מוביל ארצי וקווי חשמל ראשיים, קווי גולחין וקווי מקורות	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
אינו בתחום שטחים מוגנים בדרג ארצי אך בתחום מרחב נחל היקון לפי תמ"מ/3/10	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
בהתאם לסכמה שהוגדרה במרחקים מעוצמות ביקוש	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
האיתור מצוי במרחק יחסי שמשטח תעשייה מסורתית	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור קסם

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר מצויים במרחק של כ-290 מ' ממגורים במושב נווה ירק. שימושים רגישים אחרים רחוקים מעל ק"מ בהתאם נקבעה התאמה בינונית לאיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 28 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

שטח האיתור בשטחים חקלאיים מעובדים, ומצוי בסיווג רגישות נמוכה בינונית בהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה. את תחום האיתור חוצים 2 נחלים משניים המסומנים בפלגי נחל הירקון בתכנית מתאר מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון - תמ"מ/3/10. בהתאם לכך, נקבעה התאמה בינונית לקריטריון רגישות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 29 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של הרט"ג. עם זאת מיקום החלופה מאפשר המשך מעבר בע"ח בשטחים ממערב לאיתור, הנותרים כשטחים פתוחים רחבים יחסית. בהתאמה נקבעה התאמה בינונית לקריטריון רציפות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 30 – תחום האיתור על רקע מסדרונות רט"ג.

רגישות וערכיות נופית:

האיתור מצוי בתחום מרחב שנקבע ברגישות נופית גבוהה בתכנית מחוזית חלקית למרחב נחל הירקון, שמטרתה שימור השטחים במרחב בשל רגישותם הנופית ושמירה על המרקם הנופי באזור. בשל סיווג זה נקבע לאיתור ציון התאמה נמוך בקריטריון.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור נמצא ברגישות גבוהה של מי תהום באזור רווי בקידוחי מים, ובתחום האיתור ישנה חצייה של שלוחה של ערוץ נחל משני (ללא שם). בהתאם לכך, נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור בטופוגרפיה מישורית ללא מורכבות הנדסית מיוחדת. בהתאם, נקבעה התאמה גבוהה של האיתור לקריטריון מורכבות הנדסה.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

דרך מס' 5 מצויה בצמוד לאיתור אך מדובר בדרך מהירה שאינה מאפשרת חיבור ישיר של המסוף אליה. לאור אי-ישימות החיבור לכביש מס' 5 אין פתרון נגישות מוטורית לשטח האיתור אלא דרך הישוב נווה ירק או בדרך גישה ארוכה יחסית. בהתאם נקבע ציון התאמה נמוך של האיתור בקריטריון נגישות למערכת דרכים ארצית.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

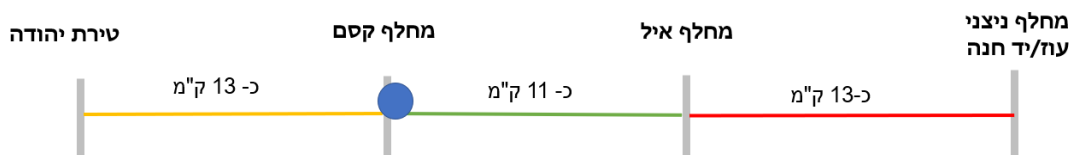
את האיתור חוצה מסדרון קווי חשמל ראשיים (400 ק"ו ו-161 ק"ו). הקמת המסוף באיתור זה תידרש ככל הנראה בהעתקה של קווים אלו. בהתאם, נקבע ציון התאמה בינוני בקריטריון זה.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

באזור קיימים אזורי תעשייה סמוכים יחסית לאיתור, באזור ראש העין וכפר קאסם. עם זאת, לנוכח הנגישות הבעייתית לאתר והמרחק בפועל מאזורים אלו, נקבעה התאמה בינונית בלבד בקריטריון זה.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם במחלף קסם במרכז מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה גבוה לקריטריון.

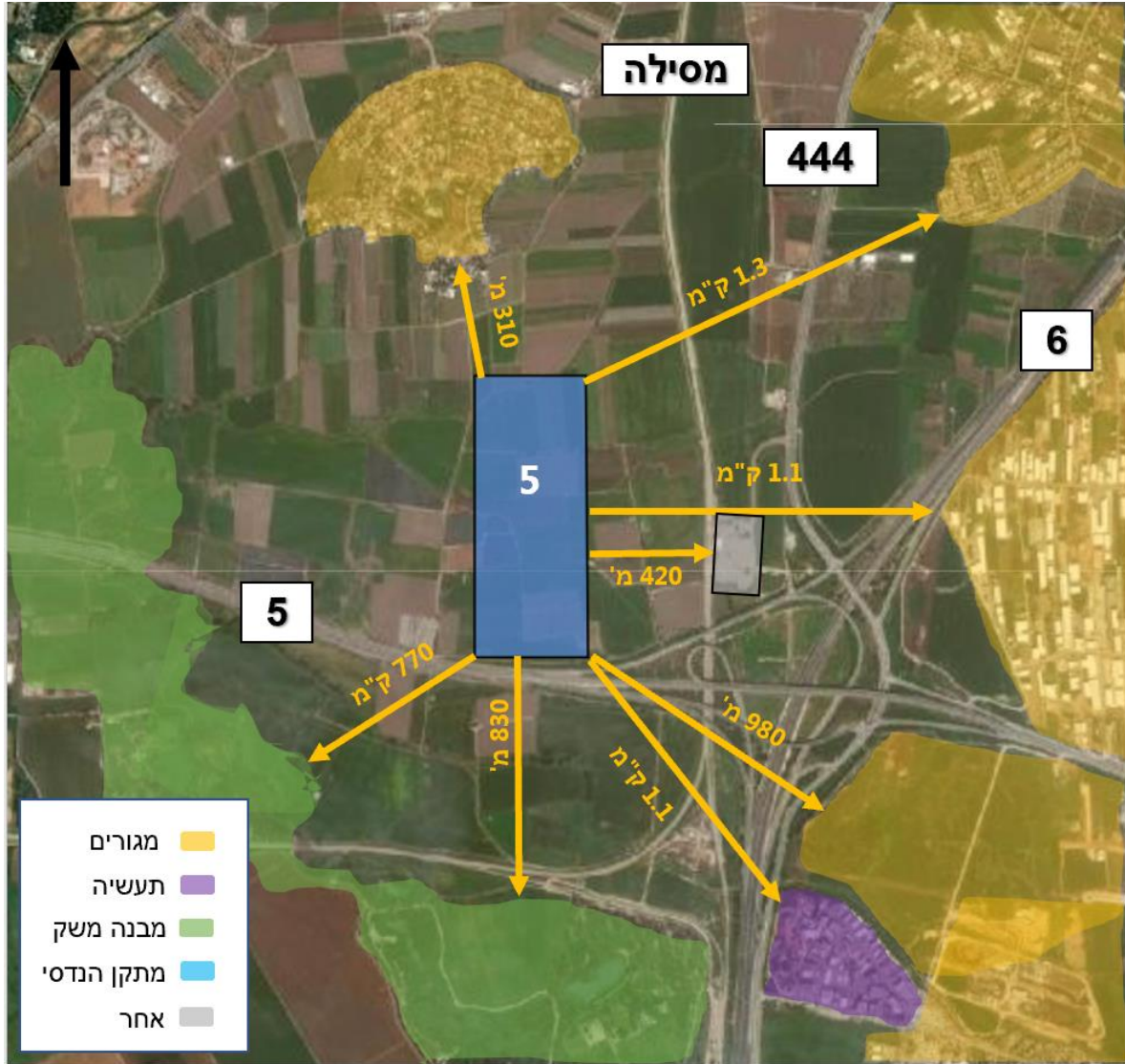


התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

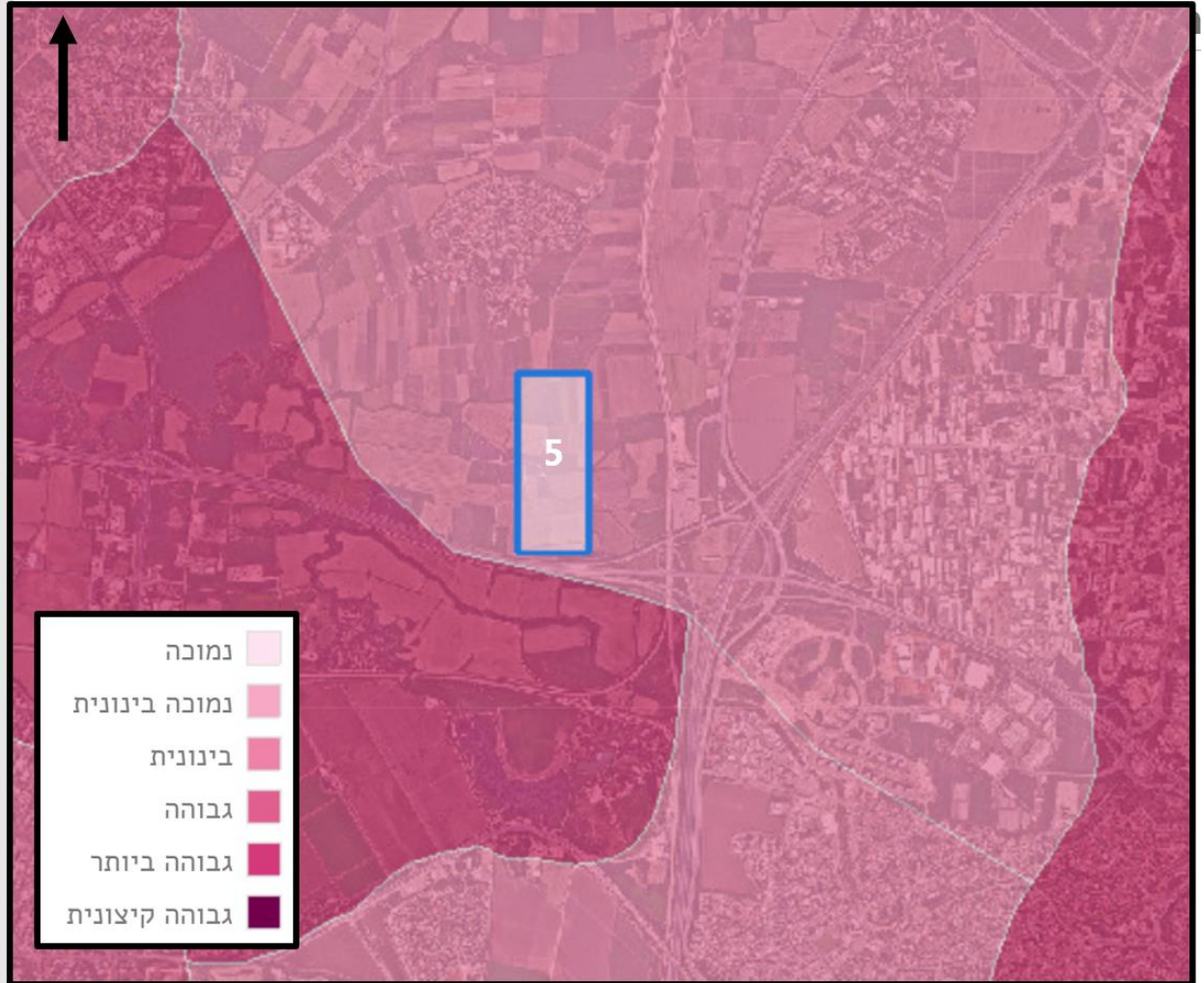
האיתור נמצא בתחום שטחים המיועדים לפיתוח זהיר ושמירה על מורשת הנוף החקלאית (תמ"א/35). כמו כן, את תחום האיתור חוצים 2 עורקי ניקוז משניים. בנוסף, האיתור במרחק שנקבע כשטח חקלאי מיוחד בתמ"מ/10/3 אשר סיווג את שטחי החקלאות במרחב נחל הירקון. לאיתור נקבעה התאמה נמוכה לייעודי קרקע מאושרים.

התאמה נמוכה לייעודי קרקע מאושרים

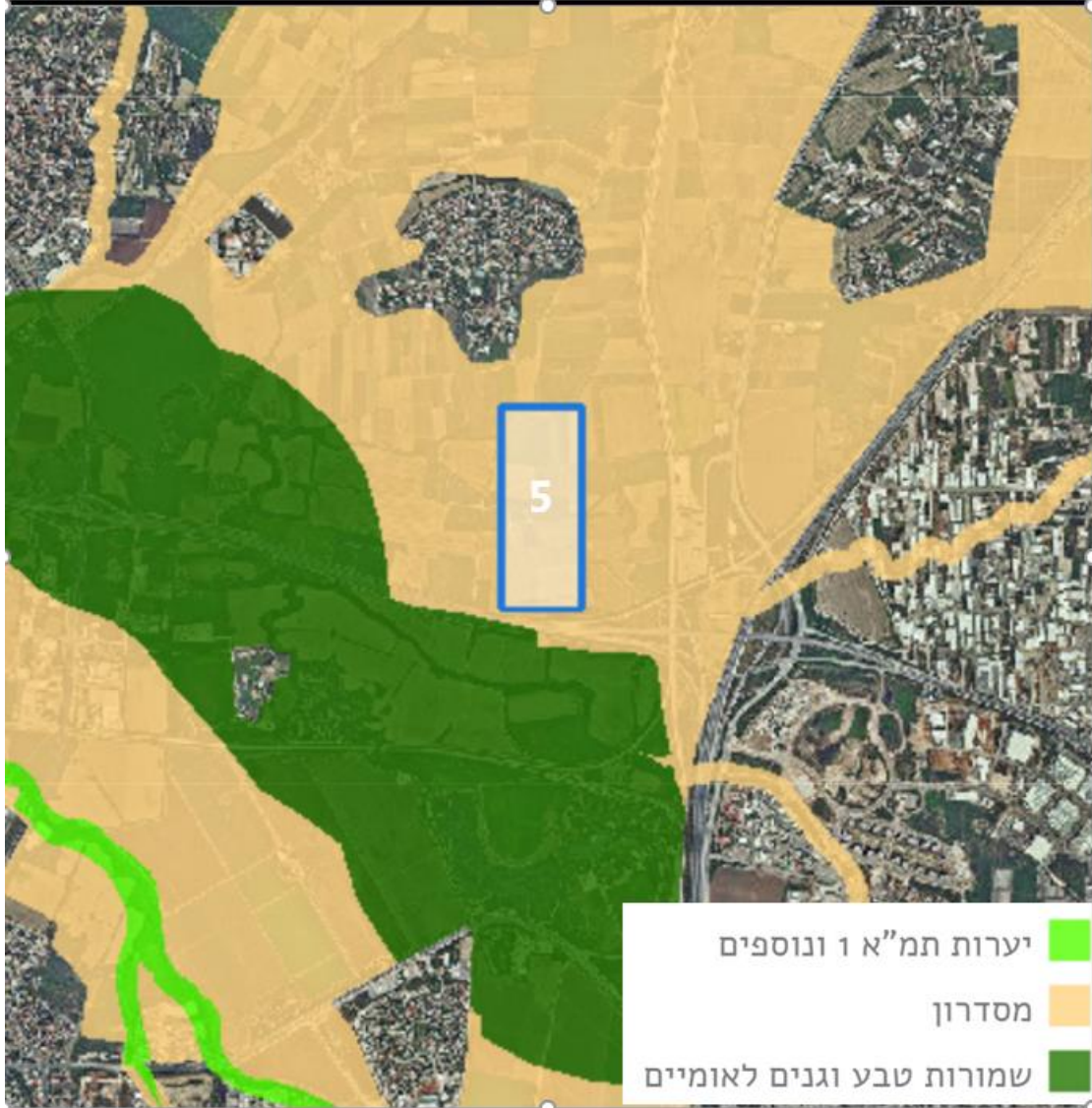
תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/1/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה
תמ"א/1	קו קולחין קו חשמל ארצי, נחל משני
תכניות ארציות נוספות	ללא
תממ/3/10	שטח חקלאי מיוחד, אזור נחל וסביבותיו
תכניות מפורטות	שטח חקלאי
תכניות בהכנה	אין תכניות בתחום / סביבה קרובה
תכנית אסטרטגית 2040	שטחי שימור מים ואקוויפר



איתור מס' 29 – איתור קסם: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 30 – איתור קסם: על רקע מסדרונות רט"ג



סיכום איתור קסם

טבלה מס' 12 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור קסם. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים של מורכבות הנדסית וקרבה לאזורי ביקוש, וציון התאמה נמוך בקריטריונים רגישות נופית, הידרולוגיה וניקוז, נגישות למערכת דרכים ארצית, והתאמה לייעודי קרקע מאושרים.

טבלה מס' 12: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מידת התאמה לחלופה	קריטריון
מרחק של כ- 290 מ' מהישוב נווה ירק	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי מעובד ברגישות נמוכה בינונית (הגנ"ס)	רגישות שטחים פתוחים
בתחום מסדרון אקולוגי ארצי אך מאפשר המשך מעבר בע"ח בשטחים הפתוחים ממערב	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
מרחב שטחים חקלאיים פתוחים כחלק ממרחב נחל הירקון (תמ"מ/3/10)	רגישות וערכיות נופית
רגישות מי תהום גבוהה, שטח שימור אקוויפר, חצייה של 2 ערוצי נחל משניים	הידרולוגיה וניקוז
שטח מישורי ללא מורכבות מיוחדת	מורכבות הנדסית
חיבור לכביש 5 - בעייתי, אין פתרון לנגישות לאור אי ישימות חיבור לכביש 5.	נגישות למערכת דרכים ארצית
תחום מסדרונות חשמל 161 ו 400 הנדרשים ככל הנראה בהעתקה	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
אינו בתחום שטחים מוגנים בדרג ארצי אך בתחום מרחב נחל הירקון לפי תמ"מ/3/10	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
בהתאם לסכמה שהוגדרה במרחקים מעוצמות ביקוש	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
קרבה לתעשייה בראש העין וכפר קאסם, נגישות בעייתית	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור רינתיה

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי קרקע הרגישים והקרובים ביותר נמצאים במרחק 200 מ' ממושב רינתיה, בתי מגורים בעיר אלעד במרחק של כ-350 מ', ובתי המגורים במושב גבעת כ"ח במרחק של כ-400 מ' מהאיתור. למרות הקירבה היחסית של האיתור לשימושי קרקע רגישים, נקבעה התאמה בינונית של האיתור לקריטריון מכיוון שבין השימושים הרגישים לאיתור חוצצת המסילה המזרחית (רינתיה) או כביש 6 (אלעד).

תרשים מס' 31 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור בתחום שטח חקלאי מעובד ובתחום שטח פתוח (יער). בהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של הגני"ס, האיתור מצוי בתפר שבין רגישות כוללת בינונית לרגישות גבוהה מאוד. בשל סיווג במפת הרגישות, וכן מכיוון שחלק מהשטח הינו בתחום יער, נקבעה התאמה נמוכה של האיתור לקריטריון זה.

תרשים מס' 32 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האתר ממוקם בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של רט"ג. מיקום האיתור באזור זה יחסום את אפשרות מעבר בע"ח בציר צפון – דרום כמעט לגמרי, בהתאם נקבע לאיתור ציון התאמה נמוך בקריטריון זה.

תרשים מס' 33 – תחום האיתור על רקע מסדרונות רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

החלופה מצויה בחלקה באזורים בעלי ערכיות נופית נמוכה, ובחלקה בשטחי יער נטע אדם ושטחי בתה בעלי ערכיות גבוהה. על כן מידת פגיעתה הצפויה היא בינונית.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור נמצא באזור רגישות מי תהום בינונית (תמ"א/1). בצמוד לתחום האיתור נמצאים מס' קידוחי מים, והאיתור ממוקם בתחומם של רדיוסי מגן ב' של מס' קידוחי מים. בנוסף, את תחום האיתור חוצה ערוץ נחל משני (תמ"א/1). לאור הקירבה של האיתור לקידוחי מים והימצאות האיתור ברדיוסי מגן של מס' קידוחי מים, נקבעה התאמה נמוכה של האיתור בקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור נמצא בשטח בטופוגרפיה מישורית, בצמוד ממערב למסילה המזרחית. אין מורכבות מיוחדת בהקמת מסוף באיתור זה, ולכן לחלופה התאמה גבוהה בקריטריון זה.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

האיתור צמוד לדרך מהירה מס' 6. עם זאת, היות ומדובר בדרך מהירה היא אינה מאפשרת חיבור ישיר של שימוש מסוף מטענים לכביש, ולכן לחלופה זו ציון התאמה נמוך בקריטריון זה.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

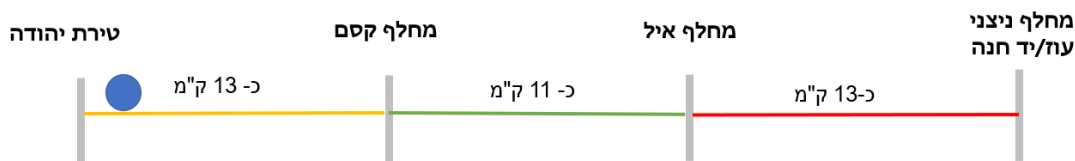
את תחום החלופה חוצה קו קולחין ארצי – צפון - דרום (תמ"א/1), וכן קווי גז בקצה האיתור. אין בתחום החלופה קווי תשתית נוספים, ולכן לחלופה ציון התאמה גבוה לקריטריון.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה מסורתית המתאימים לאופי של תעשייה משלימה למסוף. בהתאם, בקריטריון זה נקבעה התאמה נמוכה לאיתור.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בסמוך לטירת יהודה בקצה מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה בינונית לקריטריון.



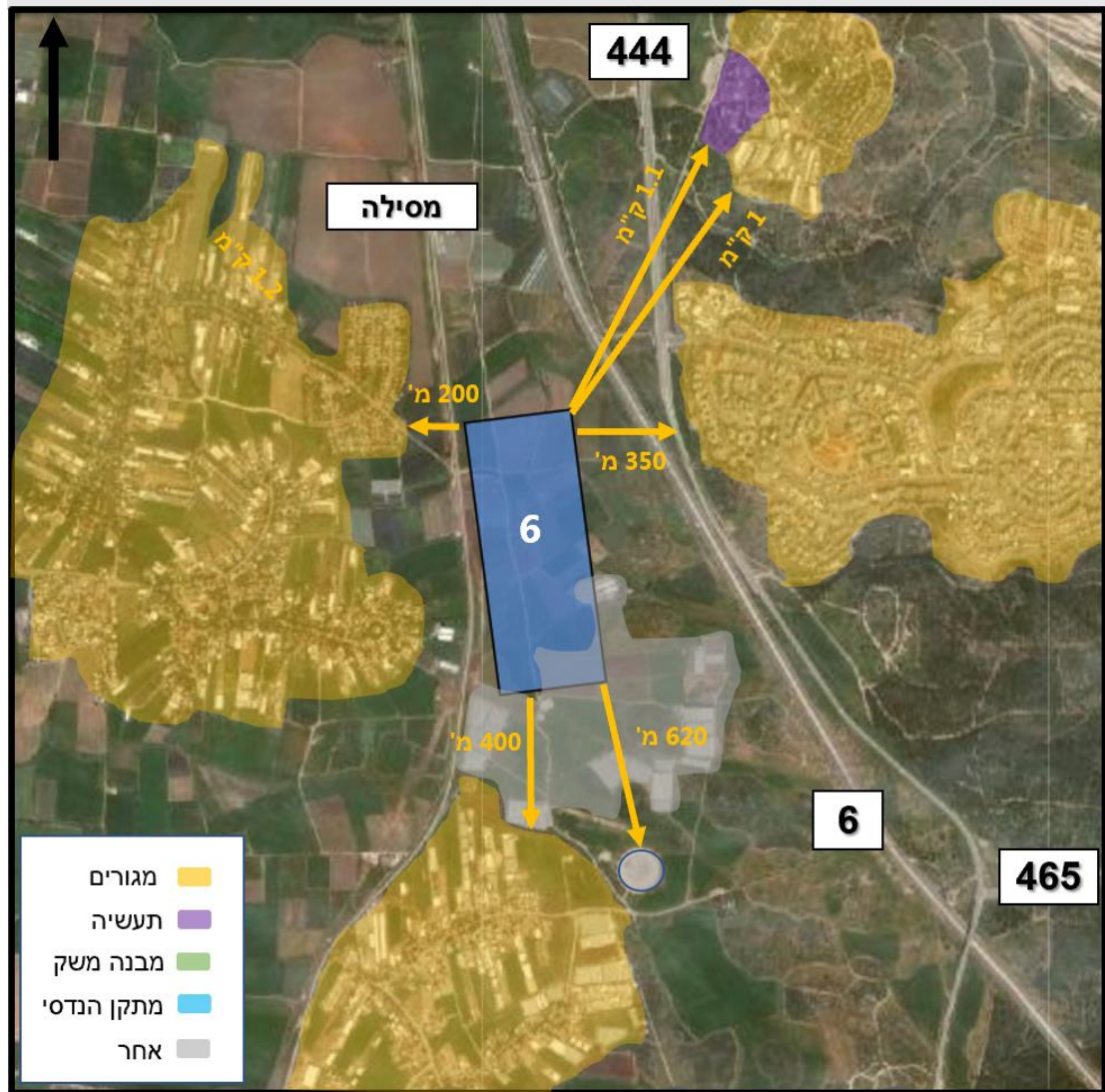
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

האיתור מצוי בחלקו בתחום שטחים מוגנים (יער בתמ"א/1), ובאזור רגישות נופית סביבתית גבוהה ומרקם שמור משולב (תמ"א/35). בנוסף, את האיתור חוצה נחל משני (תמ"א/1) והוא צמוד לצוואר בקבוק שסומן בתכנית האסטרטגית של מנהל התכנון 2040. בהתאם, ולנוכח רגישות השטח, נקבעה התאמה נמוכה של האיתור לקריטריון התאמה לייעודי קרקע מאושרים.

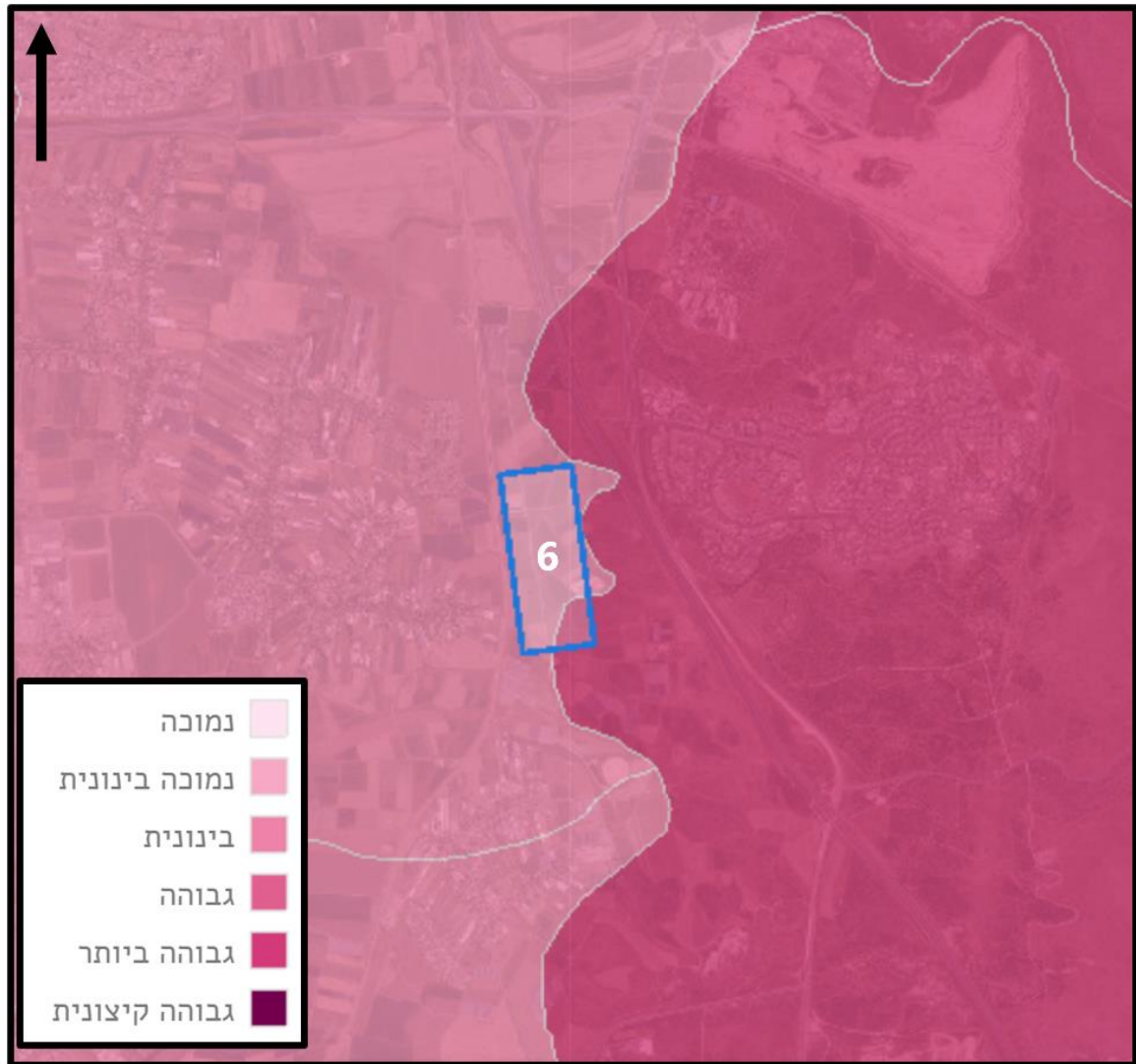
התאמה נמוכה לייעודי קרקע מאושרים

תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/1-35 - מרקמים	מרקם שמור משולב, יער
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור מים
תמ"א/1	יער פארק, יער נטע אדם, קו מים ארצי
<u>תכניות ארציות נוספות</u>	ללא
תמ"מ/3/21	אזור חקלאי/ נוף כפרי
תכניות מפורטות	שטח חקלאי, יער
תכניות בהכנה	ללא
תכנית אסטרטגית 2040	יער, צוואר בקבוק, שטחי שימור משאבי מים

תרשים מס' 31 – איתור רינתיה: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 32 – איתור רינתיה: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 33 – איתור רינתיה: על רקע מסדרונות רט"ג



סיכום איתור רינתיה

טבלה מס' 13 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור רינתיה. בהתאם למפורט, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים מורכבות הנדסית והשפעה על קווי תשתית בלבד, וציון התאמה נמוך במרבית שאר הקריטריונים.

טבלה מס' 13: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מדת התאמה לחלופה	קריטריון
מרחק של 200 מ' מרינתיה ו 300 מ' מאלעד	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי מעובד בין בשטחים בסיווג רגישות כללית בינונית ורגישות כוללת גבוהה ביותר.	רגישות שטחים פתוחים
האתר בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של רטג ובצמוד לצוואר בקבוק מיקום האיתור יחסום שטח מעבר צפון – דרום לבע"ח.	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
חלקה בשטחים עם רגישות נמוכה וחלקה בשטחי יער ובתה	רגישות וערכיות נופית
האיתור בתחום רדיוס מגן ב' של מס' קידוחי מים	הידרולוגיה וניקח
שטח בטופוגרפיה מישורית – ללא מורכבות הנדסית מיוחדת	מורכבות הנדסית
נגישות בעייתית – ללא פתרון נגישות למערכת ארצית.	נגישות למערכת דרכים ארצית
אין תשתיות ארציות בתחום האיתור מלבד קו קולחין בתמ"א/1	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
שטחים מוגנים בחלק (יער) ורגישות סביבתית גבוהה	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
התאמה בינונית בהתאם לסכמה שהוגדרה במרחקים מעוצמות ביקש	קרבה לאזורי ביקוש/רדיוס שירות
אין בתחום האיתור אזורי תעשייה מתאימים	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור גבעת כ"ח מזרח

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הקרובים ביותר נמצאים במרחק של כ-100 מ' מהמושב גבעת כ"ח, וכן במרחק של כ-320 מ' מבתי מגורים במושבים ברקת וטירת יהודה. אלעד ורינתיה נמצאים במרחק של כ-1 ק"מ. בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה לאיתור בקריטריון מרחק משימושי קרקע רגישים.

תרשים מס' 34 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בתחום רגישות בינונית-גבוהה בהתאם למפת הרגישות של המשרד להגנת הסביבה. חלק מתחום האיתור בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית (יער). תחום זה כולל ערכי טבע ותחום מיוער, ובהתאם נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון רגישות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 35 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור נמצא בתחום מסדרון אקולוגי ארצי של הרט"ג. מיקום החלופה באיתור זה מקשה על מעבר בע"ח בציר צפון-דרום. בנוסף חלק מהשטחים בתחום החלופה הינם שטחים מוגנים (יערות) המהווים את צירי המעבר של בע"ח. בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה לקריטריון רציפות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 36 – תחום האיתור על רקע מסדרונות אקולוגיים רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

רוב שטח האיתור מצוי על אזורים בעלי ערכיות נופית בינונית ונמוכה ובסמוך לתשתיות קיימות. יחד עם זאת, חלק מתחום האיתור מצוי על אזורי יער ותצפית גבעת כ"ח, דבר אשר מוסיף להשפעתו הצפויה, ועל כן פגיעתו הצפויה היא גבוהה.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור נמצא באזור רגישות מי תהום גבוהה (תמ"א/1). חלק קטן מתחום האיתור נמצא בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מים אך ייתכן וניתן להימנע מכניסה לרדיוס בהמשך שלבי התכנון. בתחום האיתור וסביבתו אין נחלים או ערוצי ניקוז. לאיתור נקבעה התאמה בינונית בקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

שטח האיתור נמצא באזור בעל טופוגרפיה גבעית. מיקום האיתור מחייב עבודות עפר משמעותיות יחסית. בנוסף, קיימת מורכבות לחיבור עקב גיאומטריה מסילתית. בהתאם, נקבעה לאיתור התאמה נמוכה בקריטריון מורכבות הנדסית.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

בתחום האיתור לא עוברות תשתיות ארציות. בהתאם, נקבעה התאמה גבוהה של האיתור בקריטריון השפעה/קונפליקט עם תשתיות ארציות אחרות.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

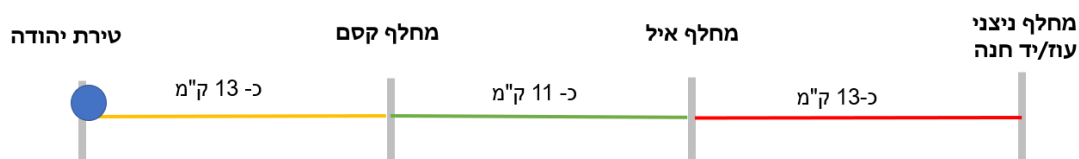
האיתור סמוך יחסית לכביש מס' 4613. נגישות לאתר מחייבת סלילת דרך לכביש זה באורך של כ-300 מ'. כביש זה מאפשר גישה למערכת הדרכים הארצית בכביש מס' 444. האתר מקבל ציון התאמה בינוני בקריטריון זה.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה מסורתית המתאימים לאופי של תעשייה משלימה למסוף. בהתאם, בקריטריון זה נקבעה התאמה נמוכה לאיתור.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בסמוך לטירת יהודה בקצה מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה בינונית לקריטריון.

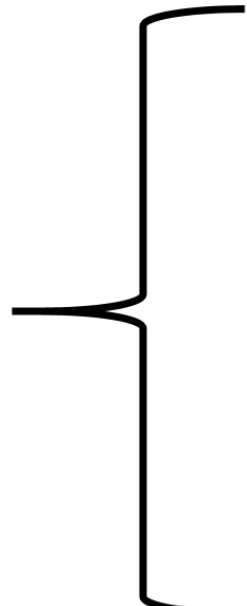


התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

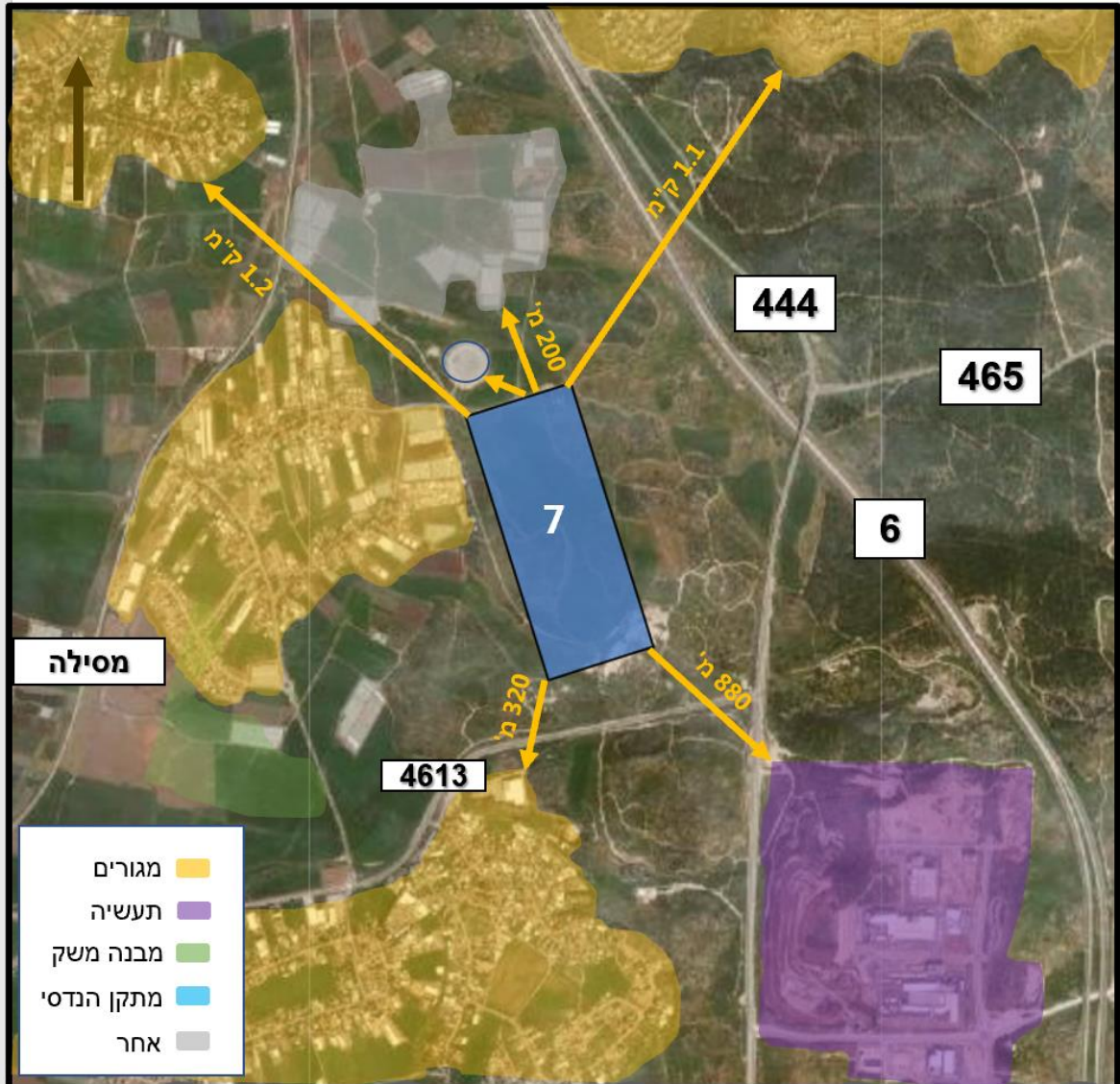
חלק מתחום האיתור מצוי בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית (יער בתמ"א/1), ובתחומים המיועדים לפיתוח זהיר ושמירה על ערכי נוף ומורשת (מרקם שמור משולב, רגישות נופית סביבתית גבוהה – תמ"א/35). בנוסף, השטח נקבע כמסדרון אקולוגי ארצי (תכנית בהכנה), ובשטח לשימוש משאבי מים ואקוויפר (תכנית אסטרטגית מנהל התכנון 2040). בהתאם, לייעודי הקרקע המאושרים ומדיניות התכנון נקבעה התאמה נמוכה לאיתור בקריטריון זה.

התאמה נמוכה לייעודי קרקע מאושרים

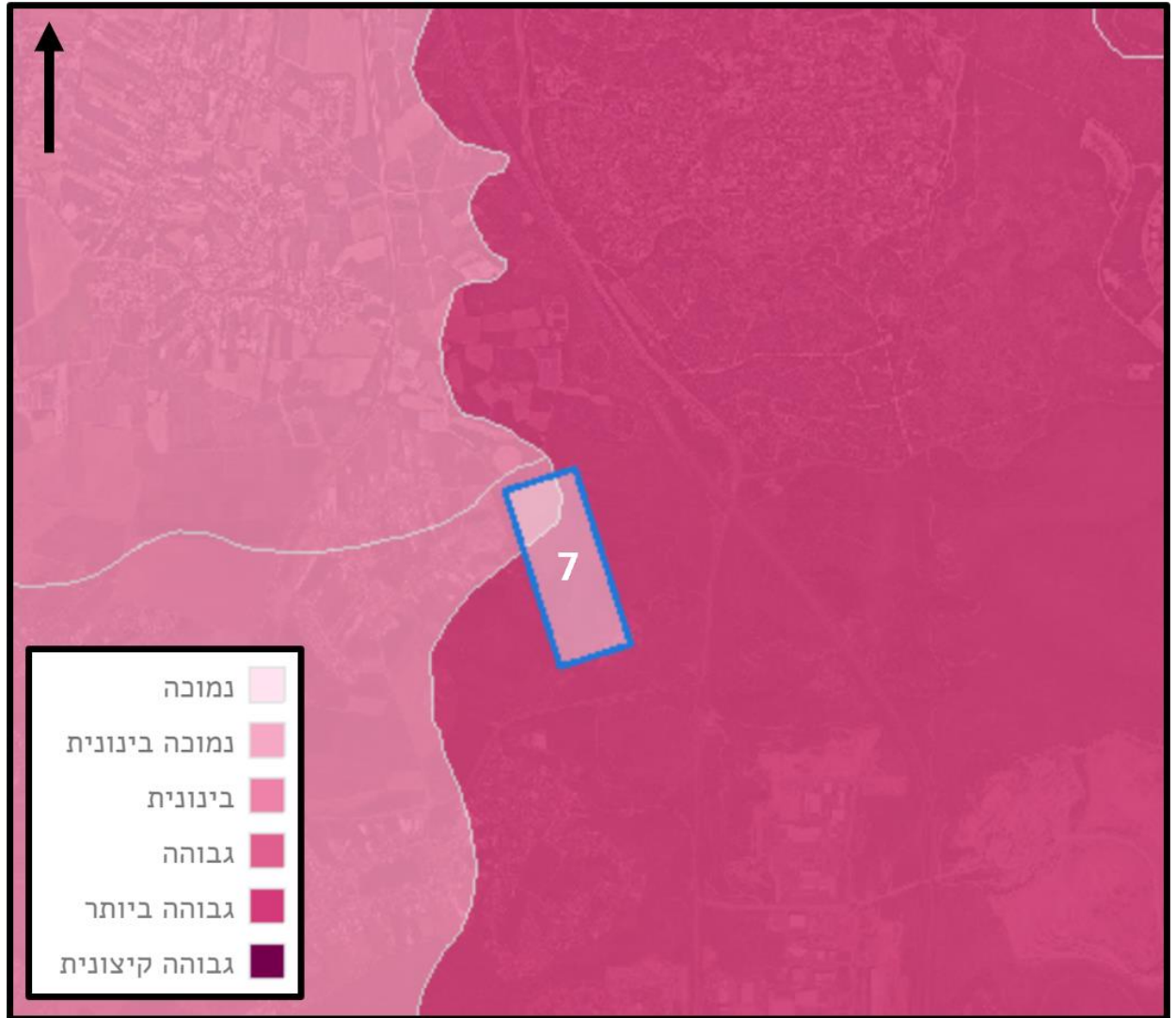
תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/1 - מרקמים	מרקם שמור משולב, מכלול נופי
תמ"א/35 – הנחיות סביבתיות	רגישות נופית-סביבתית גבוהה, שטח לשימור מים
תמ"א/1	יער פארק, יער נטע אדם, קו מים ארצי
תוכניות ארציות נוספות	ללא
תמ"מ/3/21	אזור חקלאי/ נוף כפרי
תכניות מפורטות	חקלאי, יער, מאגר מים
תכניות בהכנה	אין תכניות רלוונטיות
תכנית אסטרטגית מנהל התכנון 2040	מסדרון אקולוגי, שטח לשימור משאבי מים (אקוויפר) שטח פתוח מוגן מאושר



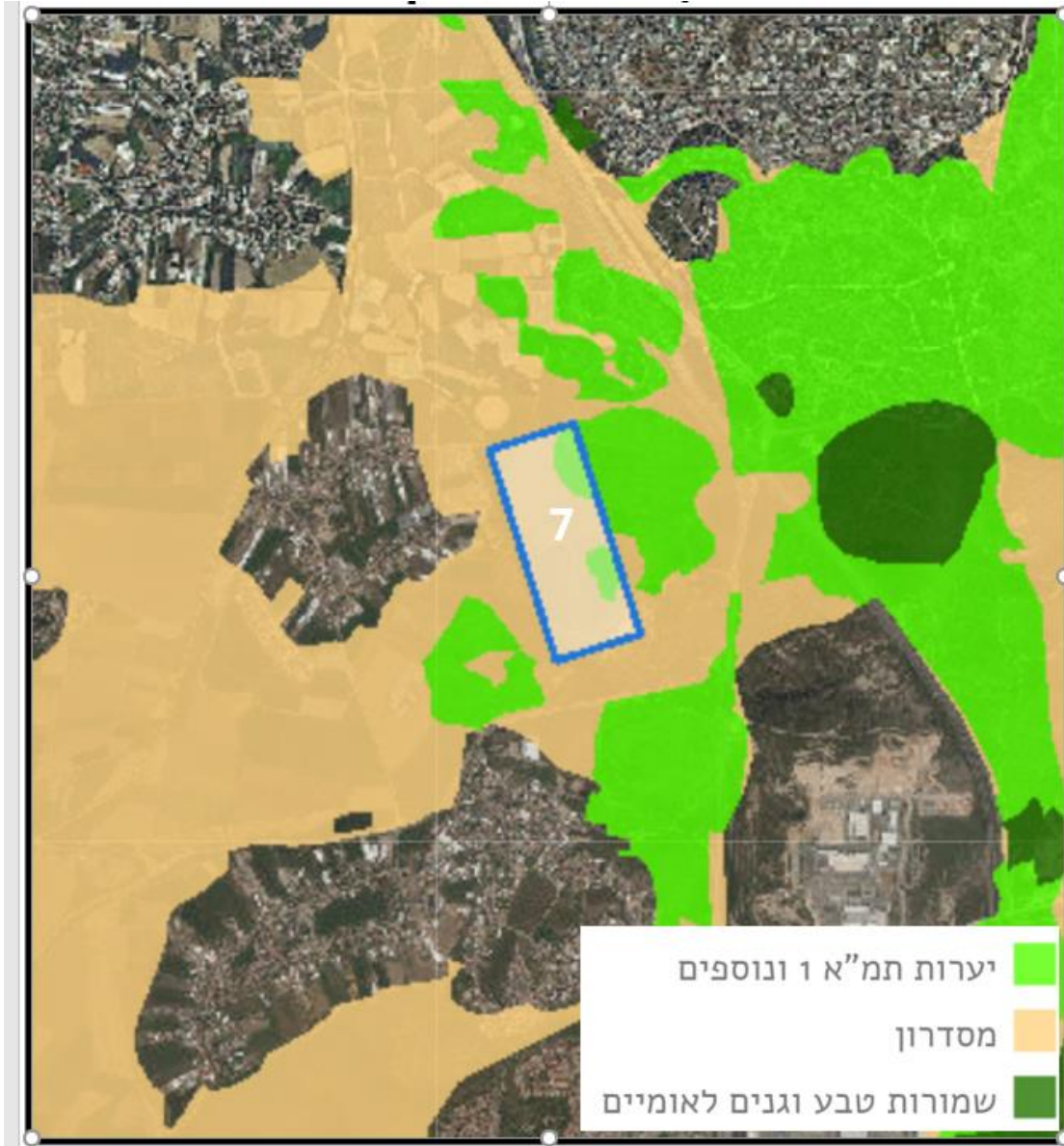
תרשים מס' 34 – איתור גבעת כ"ח מזרח: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 35 – איתור גבעת כ"ח מזרח: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 36 – איתור גבעת כ"ח מזרח: על רקע מסדרונות אקולוגיים רט"ג



סיכום איתור גבעת כ"ח מזרח

טבלה מס' 14 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור גבעת כ"ח מזרח. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה נמוך בקריטריונים של קרבה לשימושי קרקע רגישים, רגישות שטחים פתוחים, רגישות נופית, אקולוגיה, מורכבות הנדסית, והתאמה לייעודי קרקע מאושרים. האתר מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים של השפעה על קווי תשתית וקרבה לעוצמות ביקוש במרכז הארץ בלבד.

טבלה מס' 14: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מידת התאמה לחלופה	קריטריון
שימושי קרקע במרחק של כ- 100 מ' בישוב גבעת כוח	מרחק משימושי קרקע רגישים
חלק משטח האיתור בתחום יער	רגישות שטחים פתוחים
חסימה של ציר מסדרון אקולוגי (דרום - צפון)	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
חלק מתחומה מצוי על אזורי יער ותצפית גבעת כוח	רגישות וערכיות נופית
רגישות מי תהום גבוהה, בקצה רדיוס מגן ב' של קידוח מים אינו בתחום נחלים / פשטי הצפה	הידרולוגיה וניקח
טופוגרפיה גבעת, מורכבות חיבור עקב גיאומטריה מסילתית	מורכבות הנדסית
נגישות מחייב סלילת דרך לכביש 4613 באורך כ-300 מ'	נגישות למערכת דרכים ארצית
אין קונפליקטים עם תשתיות ארציות	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
נמוכה - שטחי יער בחלק מתחום האיתור	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
התאמה בינונית לפי סכמת עוצמות ביקושים	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
אין בתחום האיתור אזורי תעשייה מתאימים	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור גבעת כ"ח מערב

מרחק משימושי קרקע רגישים:

שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר מצויים במרחק של כ- 60 - 70 מ' ממושב גבעת כ"ח. בנוסף האיתור בקרבה של כ-100 מ' מבתי מגורים בישוב בני עטרות, וכ- 300 מ' מבתי מגורים ממושב רינתיה. בשל הקירבה המשמעותית של האיתור לבתי המגורים בגבעת כ"ח ובבני עטרות, נקבע ציון התאמה נמוך לאיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 37 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור בתחום שטחים חקלאיים מעובדים, ובהתאם למפת רגישות שטחים פתוחים של הגנ"ס נמצא בתחום ברגישות כוללת בינונית. אין בתחום האיתור ערכי טבע מיוחדים. בהתאם, נקבעה התאמה בינונית לקריטריון זה.

תרשים מס' 38 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור אינו מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי (רט"ג) או בתחום צוואר בקבוק. האיתור ממוקם בין תשתית מסילה מזרחית ממזרח ורצועת כביש 461 המתוכננת מצפון מערב. בשל כך, נקבעה התאמה בינונית של האיתור בקריטריון זה.

תרשים מס' 39 – תחום האיתור על רקע מסדרונות אקולוגיים רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

האיתור מצוי באזורים בעלי ערכיות נופית בינונית ונמוכה וסמוך לתשתיות קיימות, ועל כן פגיעתו הצפויה היא נמוכה. בהתאם, נקבעה התאמה גבוהה לקריטריון זה.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור מצוי באזור רגישות מי תהום גבוהה (תמ"א/1). האיתור צמוד לקידוח מקורות ובתחום רדיוסי המגן של קידוח מקורות. לנוכח הצמידות לקידוח המים, נקבעה לחלופה התאמה נמוכה לקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

השטח מצוי באזור בעל טופוגרפיה מישורית. עם זאת, לנוכח הגיאומטריה של המסילה המזרחית קיימת מורכבות בגישה המסילתית לשטח זה. אי לכך, נקבעה התאמה נמוכה של החלופה לקריטריון זה.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

האיתור צמוד לרצועה מאושרת לתכנון דרך ראשית מס' 46. עם זאת, שימוש של מסוף מטענים אינו מתחבר ישירות לדרך ראשית. הנגישות המוטורית דרך מערכת הדרכים המקומית עוברת דרך הישוב רינתיה – מצב בעייתי לנוכח היקפי המשאיות המתוכננים. בהתאם, נקבעה התאמה נמוכה לאיתור בקריטריון זה.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

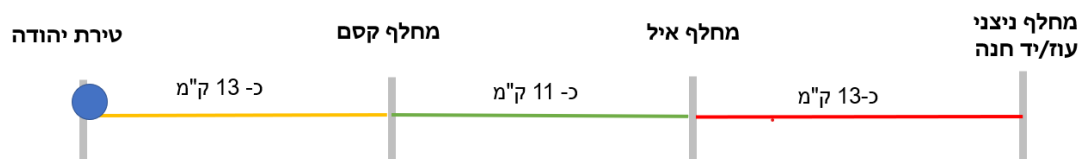
בתחום האיתור קו לתכנון מי מערכת (תמ"א/1). בנוסף, במזרח האיתור קו גז טבעי (תמ"א/37). אין תשתיות ארציות נוספות בתחום האיתור. לנוכח קווי המים והגז נקבעה לאיתור התאמה בינונית לקריטריון השפעה על קווי תשתית.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה מסורתית המתאימים לאופי של תעשייה משלימה למסוף. בהתאם, בקריטריון זה נקבעה התאמה נמוכה לאיתור.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

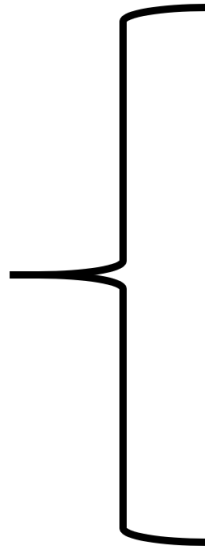
בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עוז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בסמוך לטירת יהודה בקצה מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה בינונית לקריטריון



התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

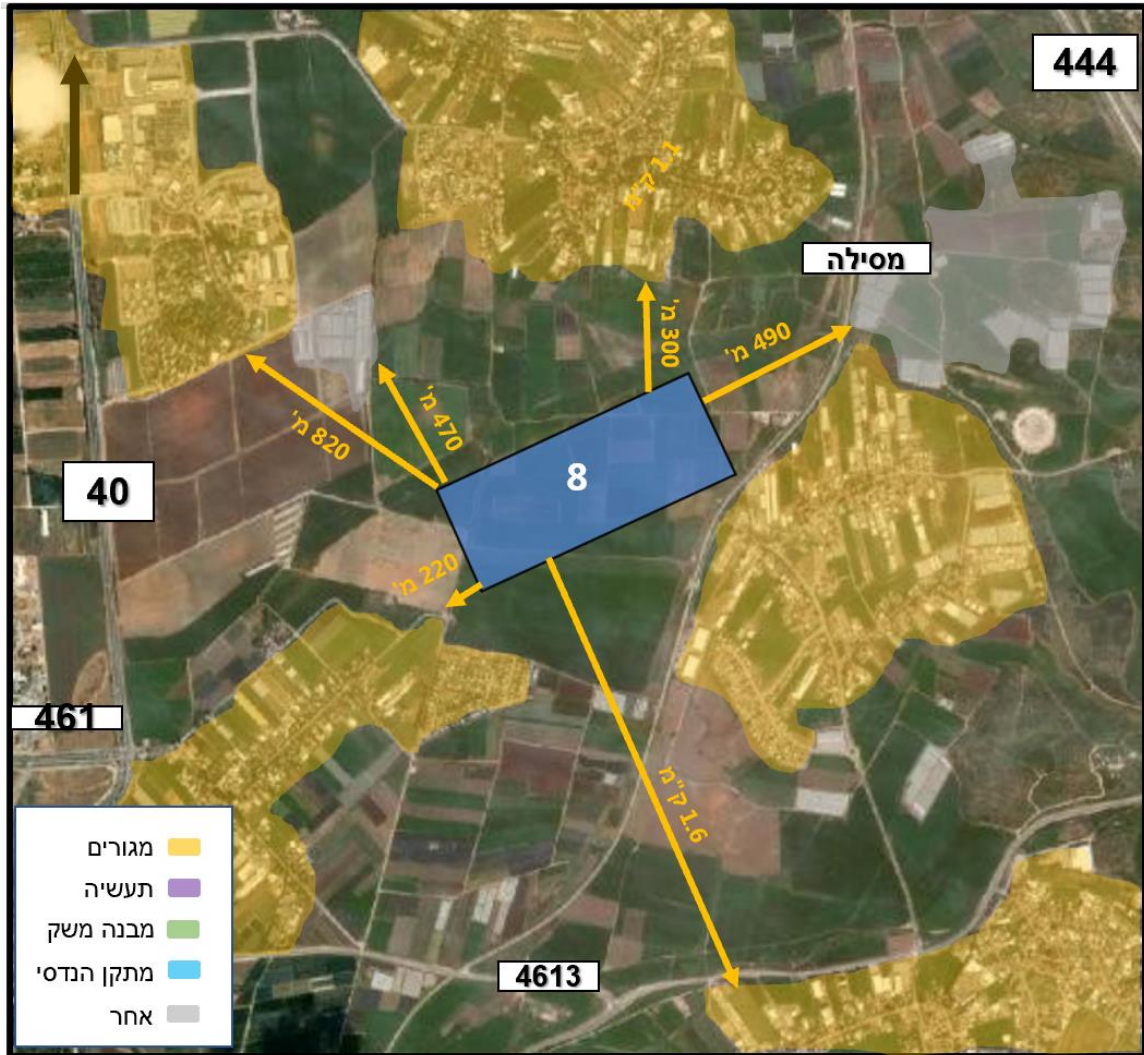
האיתור אינו בתחום שטחים מוגנים סטטוטורית ואינו בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה. עם זאת האיתור נקבע בתמ"מ כאזור חקלאי/נוף כפרי, וכאזור לשימור משאבי מים. אי לכך, התאמה לתכניות סטטוטוריות נקבעה כבינונית.

התאמה בינונית לייעודי קרקע מאושרים

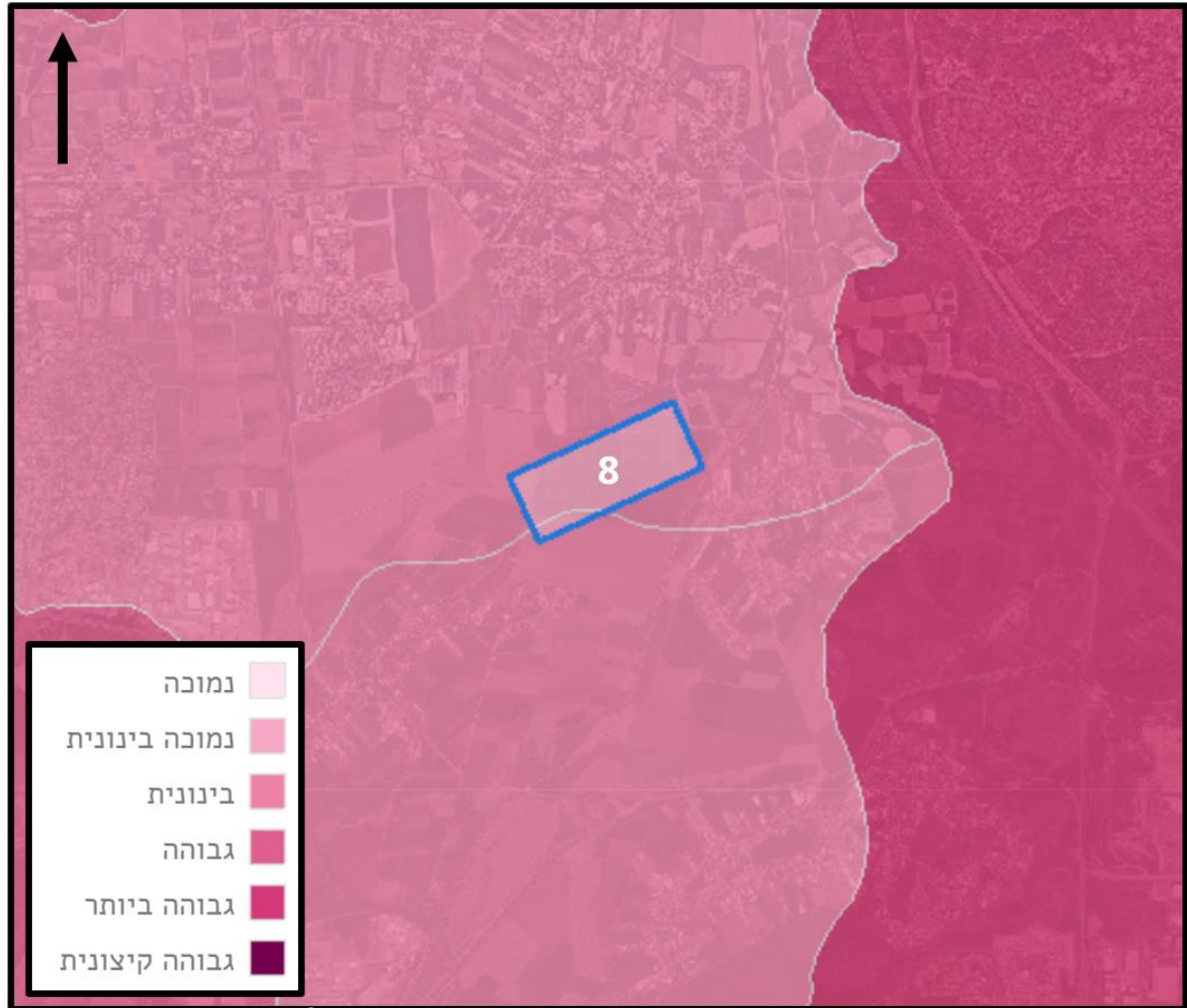


תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	ללא סימון רגישות סביבתי
תמ"א/1	קו גז, קו לתכנון מי מערכת
תוכניות ארציות נוספות	תתל/3/3 - דרך 46 תמ"א/37/ב/8 - קו גז
תמ"מ/3/21	אזור חקלאי/ נוף כפרי
תכניות מפורטות	שטח חקלאי
תכניות בהכנה	ללא תכניות רלוונטיות
תכנית אסטרטגית 2040	מסדרון אקולוגי שטח לשימור משאבי מים

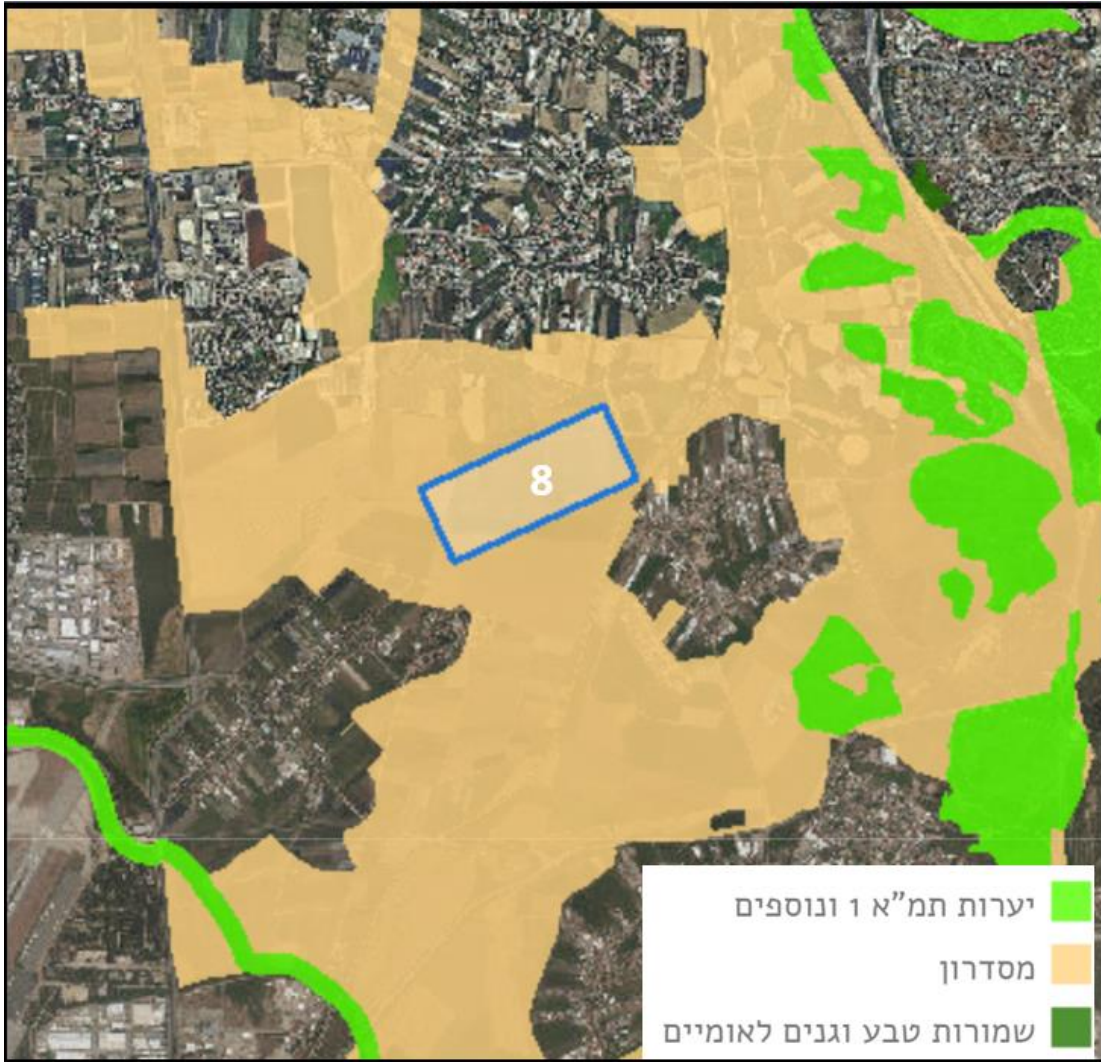
תרשים מס' 37 – איתור גבעת כ"ח מערב: מרחק משימושי קרקע רגישים



תרשים מס' 38 – איתור גבעת כ"ח מערב: מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנ"ס)



תרשים מס' 39 – איתור גבעת כ"ח מערב: על רקע מסדרונות אקולוגיים



סיכום גבעת כ"ח מערב

טבלה מס' 15 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור גבעת כ"ח מערב. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים ערכיות נופית. ציון התאמה נמוך נקבע לקריטריונים של מרחק משימושי קרקע רגישים, הידרולוגיה, מורכבות הנדסית, נגישות למערכת דרכים ארצית, וקרבה לאזורי תעשייה משלימים.

טבלה מס' 15: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מידת התאמה לחלופה	קריטריון
במרחק כ - 60-70 מ' מהישוב גבעת כוח, בקרבת בתי מגורים בישוב בני עטרות - כ - 100 מ'	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי מעובד - רגישות כוללת בינונית (הגנ"ס)	רגישות שטחים פתוחים
מסדרון אקולוגי אזורי בין מסילה מזרחית ממזרח ורצועת כביש 461 המתוכננת מצפון מערב	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
אזורים בעלי ערכיות נופית בינונית ונמוכה וסמוכה לתשתיות קיימות	רגישות וערכיות נופית
רגישות מי תהום גבוהה, צמוד לקידוחי מים ובתחום רדיסי מגן	הידרולוגיה וניקח
לנוכח הגיאומטריה של המסילה המזרחית קיימת מורכבות בגישה המסילתית לשטח זה.	מורכבות הנדסית
נגישות בעייתית למערכת דרכים ארצית	נגישות למערכת דרכים ארצית
קו לתכנון מי מערכת (תמ"א/1). בנוסף, במזרח האיתור קו גז טבעי (תמ"א/ 37)	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
שטח חקלאי, נוף כפרי, מרקם שמור משולב	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
התאמה בינונית בהתאם לסכמת עוצמת הביקושים	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

איתור תעופה

מרחק משימושי קרקע רגישים:

האיתור מרוחק יחסית משימושי קרקע רגישים. שימושי הקרקע הרגישים הקרובים ביותר מצויים בישוב כפר טרומן (1 ק"מ), שוהם (1.4 ק"מ) וטירת יהודה (1.5 ק"מ). בהתאם, נקבע ציון התאמה גבוה לאיתור בקריטריון מרחק משימושי קרקע רגישים.

תרשים מס' 40 – מרחק האיתור משימושי קרקע רגישים

רגישות שטחים פתוחים:

האיתור בתחום שטחים חקלאיים מעובדים, וללא ערכי טבע מיוחדים בתחומו. האיתור צמוד דופן לבינוי קיים מדרום (איירפורט סיטי) ולכביש ארצי ממערב, ובתחום שנקבע ברגישות בינונית במפת שטחים פתוחים של המשרד להגנת הסביבה. בהתאם, נקבע לאיתור זה התאמה בינונית לקריטריון שטחים פתוחים.

תרשים מס' 41 – תחום האיתור על רקע מפת רגישות שטחים פתוחים (המשרד להגנת הסביבה)

אקולוגיה – רציפות שטחים פתוחים:

האיתור אינו מצוי בתחום מסדרון אקולוגי ארצי (רט"ג) או בתחום צוואר בקבוק. האיתור צמוד דופן לבינוי קיים של איירפורט-סיטי מדרום, וכן לכביש מס' 46 ממערב. בהתאם, נקבעה התאמה בינונית לאיתור בקריטריון רציפות שטחים פתוחים.

תרשים מס' 42 – תחום האיתור על רקע מסדרונות אקולוגיים רט"ג

רגישות וערכיות נופית:

האיתור מצוי ברובו על אזור בעל ערכיות נופית בינונית ובסמוך אליו מצפון עובר נחל בית עריף – ערוץ בעל ערכיות נופית גבוהה מאוד, ועל כן פגיעתו הצפויה של האיתור בינונית.

הידרולוגיה וניקוז:

האיתור נמצא באזור רגישות מי תהום גבוהה מאוד (תמ"א/1), בסמוך לקידוח מיים ובתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מיים. האיתור לא כולל חצייה של נחלים ועורקי ניקוז. אם זאת, ייתכן והסדרת הנגישות המסילתית תידרש בחצייה של נחל בית עריף. בהתאם, נקבע ציון התאמה נמוך לאיתור בקריטריון זה.

מורכבות הנדסית:

השטח נמצא באזור בעל טופוגרפיה מישורית, ללא מורכבות מיוחדת בחיבור למסילה מזרחית. האיתור מחייב הסטת כביש 46 מזרחה (על שטחים חקלאיים). על כן, לאיתור התאמה בינונית לקריטריון מורכבות הנדסית.

נגישות למערכת דרכים ארצית:

נגישות מכביש 40/46, מחייבת הסטת כביש 46 מזרחה (על שטחים חקלאיים). מבחינת נגישות למערכת דרכים ארצית ניתנת נגישות טובה, ובהתאם ניתן ציון התאמה גבוה. הצורך בהסטת כביש בא לידי ביטוי בקריטריון מורכבות הנדסית.

השפעה על קווי תשתית קיימים ו/או מתוכננים:

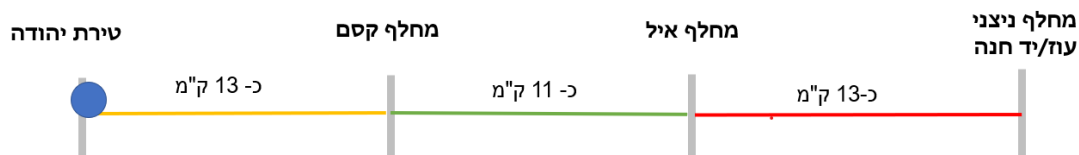
בקצה האיתור עוברים קו קצא"א וקו גז ארצי, לנוכח הקונפליקט עם תשתיות אלו לאיתור התאמה בינונית לקריטריון זה.

קרבה לאזורי תעשייה משלימים/מפעלי בטון:

אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה מסורתית המתאימים לאופי של תעשייה משלימה למסוף. בהתאם, בקריטריון זה נקבעה התאמה נמוכה לאיתור.

קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שיווק:

בפרק הכללי נקבעה סכמה של מרחקים במרחב החיפוש שבין מחלף ניצני עז לטירת יהודה. האיתור ממוקם בסמוך לטירת יהודה בקצה מרחב החיפוש, אשר נקבע בהתאמה בינונית לקריטריון



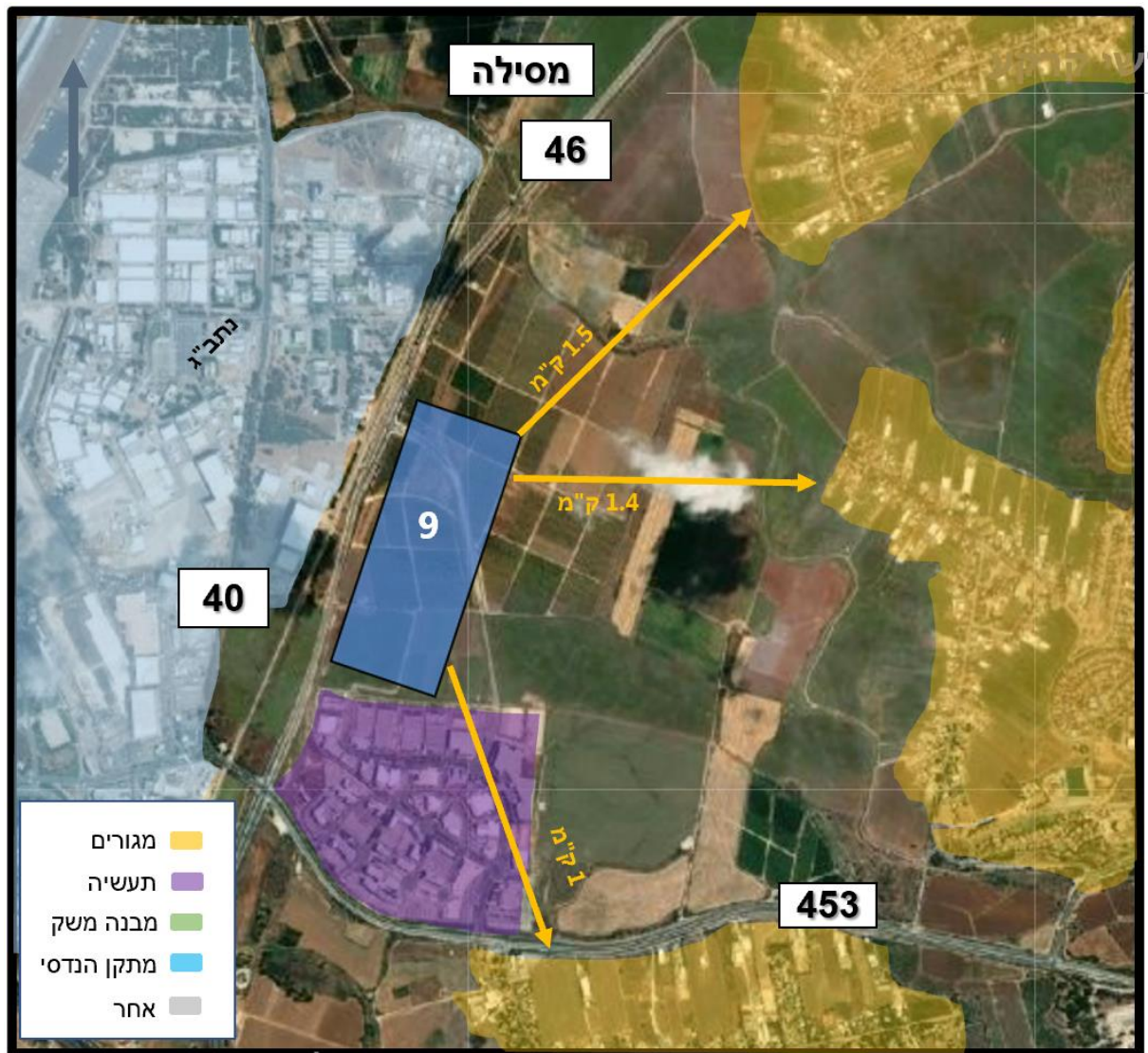
התאמה לייעודי קרקע מאושרים ומגמות תכנון:

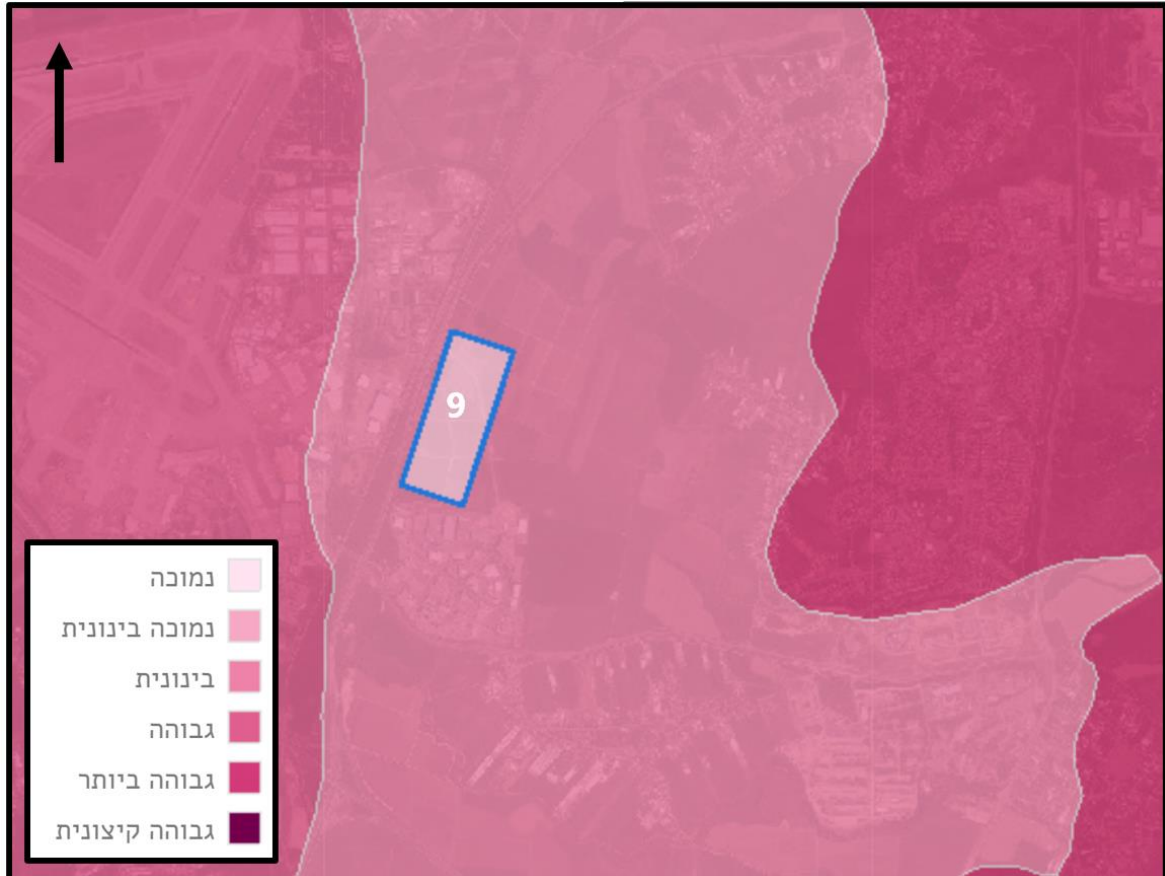
החלופה אינה ממוקמת בתחום שטחים מוגנים (גן לאומי/שמורת טבע/ יער), ואינה בתחום רגישות נופית סביבתית גבוהה (תמ"א/35). עם זאת היא ממוקמת בתחום אזור חקלאי נוף כפרי (תמ"מ/3/21), ובתחום מרקם שמור משולב (תמ"א/35) המיועד לפיתוח זהיר של שימושי הקרקע. בנוסף, החלופה צמודה לאזור תעסוקה מאושר מדרום (תכניות מפורטות). בשל הצמידות לאזור בנוי שאינו רגיש, ובשל המיקום שלא בשטחים רגישים באופן יחסי, נקבעה התאמה גבוהה של האיתור לקריטריון.

התאמה גבוהה לייעודי
קרקע מאושרים

תכנית	ייעוד קרקע
תמ"א/35 - מרקמים	מרקם שמור משולב
תמ"א/35 - הנחיות סביבתיות	תחום רעש מטוסים - ללא רגישות סביבתית
תמ"א/1	קו גז לאורך הדרך
תוכניות ארציות נוספות	תמ"א/37/ב/8 - קו גז
תמ"מ/3/21	אזור חקלאי/ נוף כפרי
תכניות מפורטות	שטח חקלאי, דרך, צמוד לאזור תעסוקה
תכניות בהכנה	תת"ל/95 - קווי תשתית תת קרקעיים
תכנית אסטרטגית 2040	שטח לשימור משאבי מים

תרשים מס' 40 – איתור קריית שדה תעופה: מרחק משימושי קרקע רגישים







סיכום אתר תעופה

טבלה מס' 16 מציגה את סיכום הציונים שנקבעו לאיתור תעופה. בהתאם למפורט לעיל, האיתור מקבל ציון התאמה גבוה בקריטריונים מרחק משימושי קרקע, נגישות למערכת דרכים ארצית, התאמה לייעודי קרקע מאושרים. התאמה בינונית לקריטריון קרבה לעוצמות ביקוש במרכז הארץ. לאיתור ציוני התאמה נמוכים בקריטריונים הידרולוגיה וניקוז, וקרבה לאזורי תעשייה משלימים.

טבלה מס' 16: סיכום ציוני התאמה לקריטריונים

מידת התאמה לחלופה	קריטריון
מרחק מעל 1 ק"מ משימושי קרקע רגישים	מרחק משימושי קרקע רגישים
שטח חקלאי מעובד - צמוד דופן לבינוי ברגישות בינונים במפת רגישות הג'ס	רגישות שטחים פתוחים
בתחום מסדרון אקולוגי מחזי, ללא קטיעת רצף שטחים פתוחים	אקולוגיה - רציפות שטחים פתוחים
בצמוד לשטח בנוי מדרום וממערב ונחל בית עריף	רגישות וערכיות נופית
בתחום רדיוס מגן ב' של קידוח מים ובתחום רגישות אקוויפר - ייתכן ותידרש חצייה של נחל בית עריף	הידרולוגיה וניקה
שטח בטופוגרפיה מישורית ללא מורכבות הנדסית מיוחדת, צורך בהסטת כביש 47	מורכבות הנדסית
נגישות מכביש 40/46, מחייבת הסטת כביש 46 מזרחה	נגישות למערכת דרכים ארצית
קו קצא"א בקצה האיתור - ללא תשתיות נוספות	השפעה על קווי תשתית קיימים / מתוכננים
ללא שטחים מוגנים, בצמוד לשטחי תעסוקה מאושרים	התאמה לייעודי קרקע מאושרים
האיתור בקרבה בינונית לעוצמות הביקוש באזור מרכז הארץ	קרבה לאזורי ביקוש / רדיוס שירות
אין בתחום האיתור ובסביבתו הקרובה אזורי תעשייה	קרבה לאזורי תעשייה משלימים

14. סיכום

האיתורים בעלי ציוני ההתאמה הגבוהים ביותר לקריטריונים שהוגדרו הם ניצני עוז, איל מערב, חגור ותעופה. טבלה מס' 17 להלן מפרטת את עיקרי הממצאים בכל איתור.

טבלה מס' 17: סיכום האיתורים בכל איתור

שלב הבא	תמצית:	איתור:
	התאמה גבוהה בקריטריונים נגישות למערכת דרכים וקרבה לאזורי תעשייה משלימים. התאמה נמוכה בקריטריונים הידרולוגיה וניקוז וקרבה לעוצמות ביקוש במרכז הארץ	ניצני עוז
	התאמה גבוהה בקריטריונים מרחק משימושי קרקע רגישים, נגישות למערכת דרכים, קרבה לאזורי תעשייה משלימים וקרבה לעוצמות ביקוש במרכז הארץ. התאמה נמוכה בקריטריונים אקולוגיה והשפעה על קווי תשתית	איל מערב
	התאמה גבוהה בקריטריונים מורכבות הנדסית, קרבה לאזורי ביקוש ונגישות למערכת דרכים, התאמה נמוכה בקריטריונים אקולוגיה, הידרולוגיה, קווי תשתית וקרבה לאזורי תעשייה.	חגור
	התאמה גבוהה בקריטריונים מורכבות הנדסית וקרבה לאזורי ביקוש והתאמה נמוכה בקריטריונים רגישות נופית, הידרולוגיה וניקוז, נגישות למערכת דרכים והתאמה ליעודי קרקע.	קסם
	התאמה גבוהה \ בקריטריון מורכבות הנדסית וקרבה לאזורי ביקוש והתאמה נמוכה במרבית הקריטריונים לרבות סביבה, נוף והידרולוגיה	נווה ירק
	ציון התאמה גבוה בקריטריונים מורכבות הנדסית והשפעה על קווי תשתית בלבד וציון התאמה נמוך במרבית הקריטריונים.	רינתיה
	התאמה נמוכה בקריטריונים קרבה לשימושי קרקע רגישים, אקולוגיה, רגישות נופית, הידרולוגיה, והתאמה גבוהה בהשפעה על קווי תשתית.	גבעת כוח מזרח
	התאמה נמוכה לקריטריונים מרחק משימושי קרקע רגישים, הידרולוגיה, מורכבות הנדסית, נגישות למערכת דרכים וקרבה לאזורי תעשייה	גבעת כוח מערב
	התאמה גבוהה בקריטריונים מרחק משימושי קרקע, נגישות למערכת דרכים ייעודי קרקע. התאמה נמוכה בקריטריונים הידרולוגיה וניקוז וקרבה לאזורי תעשייה משלימים.	תעופה