

# GIDEON FISHER & Co.

## Law Offices and Notary

PARLEX INTERNATIONAL LAW GROUP

Gideon Fisher- LL.M. Cambridge, FCI Arb

Daphna Fisher	Inbal Aharon
Ram Toren, Notary	Ofer Reznik
Naama Zer-Kavod	Limor Amit
Refael Yulzari	Haim Sharvit
Dan Shwec	Vered Barr
Amitai Naveh	Moshe Zoaretz
Raz Even-Har	Michael Vitan
Hila Tsairi	Oron Moshe
Shira Freedon	Gali Bitton
Matan Geringer	Shai Cohen

גדעון פישר- קיימברידג' LL.M., מוסמך לבוררות בי"ל FCI Arb

דפנה פישר	ענבל אהרן
רם תורן, נוטריון	עופר רוזניק
נעמה זר-כבוד	לימור עמית
רפאל יולזרי	חיים שרביט
דן שווע	ורד בר
אמתי נוה	משה זוארץ
רז אבן-הר	מיכאל ויטן
הילה צאירי	אורון משה
שירה פרידון	גלי ביטון
מתן גרינגר	שי כהן

כ"ב טבת, תשע"ח  
9 ינואר, 2018

**לכבוד**  
**מזכיר המועצה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות**  
**מינהל התכנון**  
**משרד האוצר**

**בדוא"ל: [ti-tashtiyot@iplan.gov.il](mailto:ti-tashtiyot@iplan.gov.il)**

, א.נ.

### **הנדון: השגת הוועדה המועצה האזורית עמק לוד והוועדה המקומית לתכנון ולבניה עמק לוד** **לתכנית על תשתית לאומית תת"ל 33 - מסילה רביעית באיילון**

בשם המועצה האזורית עמק לוד והוועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק לוד" (להלן: "המשיגות") בתחומן מצויה תכנית תשתית לאומית תת"ל 33 – מסילה רביעית באיילון (להלן: "התכנית"), הרינו להגיש השגות והערות לתכנית.

מנימוקי ההשגה, מתבקשת המועצה הארצית לתכנון ולבניה של תשתיות לאומיות לקבל את ההשגות וההערות ולערוך תיקונים ושינויים על פי המוצע או אף להביא לביטול התכנית עד להכנת תכנית כוללת למערכת התחבורה באזור והכל כמפורט בנימוקים להלן.

Parlex offices: USA | China | England | France | Germany | Italy | Spain | Switzerland | Netherlands | Sweden | Austria | Belgium | Cyprus | Luxembourg | Norway | Denmark | Poland | Greece | Turkey | Scotland | Czech Republic | Iceland

Azrieli Center, Triangular Tower, Floors 39 & 40  
Tel Aviv 6701101, Israel

TEL: 972-3-6913999  
FAX: 972-3-6913998

office@fisher-lawfirm.com  
www.fisher-lawfirm.com

ראשית, כבר בפתח הדברים יובהר כי המשיגות מצטרפות ותומכות בהשגות המוגשות מטעם היישובים גנות, משמר השבעה, אחיעזר וכפר חב"ד ובנימוקים שהועלו על ידם. על מנת שלא להכביר מילים ולחזור על הטענות שם, יובאו להלן הנקודות המרכזיות שהמשיגות מבקשות להביא ולהוסיף על השגות היישובים גנות, משמר השבעה, אחיעזר וכפר חב"ד כמפורט להלן.

### פתח דבר

עניינינו בתכנית המוגשת על ידי המועצה הארצית ביזמת החברה הממשלתית חברת נתיבי ישראל, מטרת תכנית זו הנה הוספת מסילה רביעית למסילת החוף בקטע המשתרע בין מחלף ההלכה עד למחלף קיבוץ גלויות והוספת שתי מסילות בקטע המשתרע בין מחלף קיבוץ גלויות לתחנת לוד דרך פרוזדור כביש מס' 1 על מנת לאפשר את ביצוע המסילה הרביעית בקטע של נתיבי איילון. מטרת התכנית כמוצג במסגרת התכנית, הוספת מסילה רביעית מתחנת תל אביב מרכז (סבידור) ועד מתחם תל אביב – דרום והוספת מסילה שלישית ורביעית ממתחם תל אביב-דרום ועד לוד תוך שינויים בהתוויית צירים מסילתיים קיימים.

בקטע המסילה שבתחום שיפוט המועצה האזורית עמק לוד עוברים קווי רכבת המשרתים יעדים בצפונה ובדרומה של הארץ וכן באזור נתב"ג, ירושלים ומודיעין.

הקווים הרבים המקשרים בין מטרופולין גוש דן לבין הפריפריה ושאר חלקי הארץ עוברים בפרוזדור איילון וכביש מס' 1 ועל מנת לתת מענה לביקושים הצפויים בעתיד, מבקשת המדינה להגדיל את מספר המסילות.

כיום, בפרוזדור כביש מס' 1 עוברות שתי מסילות, כאשר במסגרת ביצוע פרויקט הנתיב המהיר הונחה תשתית חלקית להנחת מסילה שלישית.

בקטע מסילת הרכבת לוד - כפר חב"ד קיימות כיום 2 מסילות.

השפעת התכנית על קטע זה ותוספת המסילות המוצעת במסגרת התכנית תגרום בהכרח למפגעים אקוסטיים ותכנוניים לתושבי היישובים הגובלים עם מסילת הברזל ובהם כפר חב"ד, אחיעזר וצפריה בגוש המזרחי שבין יישובי המועצה וכן לתושבי היישובים משמר השבעה וגנות הממוקמים בגוש המערבי.

ראוי לציין ולהדגיש כי במקביל לתוכנית זו, הוגשו תכניות נוספות – תכנית אחת היא תמ"א 2/א/2/4 המכונה "מחלף כניסה מערבי לנתב"ג" שהוגשה גם היא על ידי חברת נתיבי ישראל בעניינה הגישו המשיגות התנגדותן.

העתק התנגדות המשיגות לתמ"א 2/א/2/4 מצ"ב נספח א'.

כל התכניות הן על אותו תא שטח וגם הן נדרשות לאישור המועצה הארצית כאשר קיים קושי לוודא מהו היקף ההתנגדות הנדרש עקב העובדה כי המדובר במספר תוכניות שונות ולא ניתן לדעת מהו התיאום, ואם בכלל קיים תיאום בין כל התוכניות העוסקות באותו עניין התווית מערכת תחבורתית אשר יש בניהן זיקה ישירה.

מן הראוי היה כי המדינה, על ידי גורמיה השונים, תכין תכנית תחבורתית אחת לכל מערך התחבורה שתביא במניין השיקולים את כל ההבטים התכנוניים-תחבורתיים. המשיגות תדגשנה כי מוסד התכנון העליון של מדינת ישראל חייב לפעול לראיה כוללת הוליסטית ולתאום בין הזרועות השונות של מדינת ישראל. הרי נאמר לא פעם כי יש מדינה אחת וראוי כי היא תדבר בקול אחד. לכן, מתבקשת המועצה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות לפעול לתכנון הקרקע בהתאם לכך בתוכנית אחת כוללת ולא במספר תכניות במקביל.

כמפורט להלן, למשיגות טעמים ענייניים, מהותיים ותכנוניים בשל מפגעים אקוסטיים, ויזואליים, הגבלת קו בניין ומפגעי נגישות.

### ואלה נימוקי ההשגה:

1. כפר חב"ד - היישוב מונה כ- 8,000 תושבים המתגוררים ב- 1,100 בתי אב וכן 42 מוסדות חינוך ותרבות. מבני המגורים הסמוכים ביותר למסילות ממוקמים במרחק של כ- 30-40 מטרים בלבד, מרביתם בתים פרטיים בני 1-3 קומות.
2. מושב אחיעזר - היישוב מונה כ- 2,100 תושבים המתגוררים ב- 410 בתי אב. בתי היישוב הינם בתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות. הבתים הסמוכים ביותר למסילות מצויים במרחק של כ- 80 מטרים בלבד ובהם שכונת ההרחבה לבנים ממשיכים של היישוב הממוקמת בחלקו המערבי של היישוב.
3. מושב משמר השבעה- ממוקם בין ארבעה כבישים ראשיים: כביש 1 (ת"א- ירושלים) מצפון; כביש 4 (ת"א- אשדוד) ממזרח; כביש 44 (יפו-רמלה) מדרום; וכביש 412 (יהוד-ראש"ל/צ) ממערב. בנוסף מצוי מושב משמר השבעה בסמיכות לנמל התעופה בן-גוריון, וחוצים אותו קווים ראשיים של ביוב (שפד"ן) ודלק (של חברת תשתיות נפט בע"מ). לצורך תשתיות ארציות אלה העוטפות את המושב והחוצות אותו נדרש המושב במהלך השנים להפקעת קרקעות ולהטלת מגבלות חמורות על הבנייה והשימוש בתחומו.
4. המשיגות תטענה כי הרחבת המסילה שבקטע תחנת כפר חב"ד בואך העיר לוד הינו מיועד להיסלל בסמוך לבתי התושבים ביישובים כפר חב"ד, אחיעזר וצפריה. כמו כן, אמצעי המיגון האקוסטי הנדרשים והעיצוב הנופי מחייבים התייחסות למרחב הכפרי בו פועלת התכנית ובהתאמה לנוף הייחודי ליישובים אלו.
5. מתכנני התכנית לא הביאו במניין השיקולים את המפגעים הצפויים בהכרח מהרחבת המסילה (נזקי רעש, זיהום אויר, שינוי ציביון האיזור, נוף ועוד), ואת הנזקים שייגרמו לתושבי היישובים בהם מתגוררים 12,500 תושבים בכ- 1,700 בתי אב הסמוכים מאוד כאמור למסילה.

# GIDEON FISHER & Co.

## Law Offices and Notary

PARLEX INTERNATIONAL LAW GROUP

6. בהתאם לתמ"א 23 – שינוי מס' 9, רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל – הנמנית עם רשת מסילות הברזל הארציות, יהיה 240 מטר. גבולות הרצועה לתכנון ייקבעו על ידי מדידת 120 מטר לכל צד מציר המסילה. כדלקמן:

### 7. הרצועה לתכנון

7.1. רוחב הרצועה לתכנון מסילת ברזל, הנמנית עם רשת מסילות הברזל הארצית, יהא 240 מטר.

7.2. גבולות הרצועה לתכנון ייקבעו על-ידי מדידת 120 מטר לכל צד מציר המסילה.

7.3. כל עוד לא נקבעה רצועת מסילה בתכנית מתאר מקומית או בתכנית מפורטת, לא תאושר כל תכנית בתחום הרצועה לתכנון.

7. כן נקבע, בסעיף 8.2 לתמ"א 23 שינוי מס' 9 - כי רוחבה המירבי של המסילה יהיה 50 מטרים. וכי קו הבניין מציר המסילה יהיה 120 מטר ולא יפחת מ- 60 מטר.

8. כמפורט לעיל, ביישובים אחיעזר וכפר חב"ד קיימים מבני ציבור ומגורים במרחק של כ-30-45 מטרים בלבד מקו מסילת הברזל המתוכננת.

9. המשיגות עומדות על כך שייקבעו פתרונות אקוסטיים ברורים במסגרת התכנית (ולא במסגרת תנאים להיתר בניה). המשיגות עומדות על הדרישה להקמת מיגון אקוסטי איכותי ונופי שייתן מענה לתושבי היישובים כפר חב"ד, אחיעזר וצפריה אשר בתיהם סמוכים לדרך.

10. המשיגות דורשות כי במסגרת ההשפעות הסביבתיות ובהן הרחבת מסילות הברזל וכן הוספת מסילה רביעית הצפויה להיות מופעלת באמצעות הינע חשמלי עילי, תוגדר רצועה ירוקה לאורך קטע המסילה שבין כפר חב"ד לעיר לוד ומשני צדדיה, שתכלול פיתוח סביבתי לרבות שביל להולכי רגל ולרוכבי אופניים. הרצועה הנדרשת תהווה אמצעי להרחבת הנגישות מהיישובים אחיעזר וכפר חב"ד לדרכים קיימות ומתוכננות בעתיד.

11. המשיגות תטענה לאי הקפדה על טווחי הבטיחות לבתי המשפחות ועקנין ושיפרוט במשמר השבעה. על פי מסמכי התכנית, בתחום רצועת כביש מס' 1 עובר כיום קו מתח עליון 161 ק"ו, מדרום למסילה של כביש 1 בתחום רצועת ההכרזה. בעקבות הוספת נתיב נסיעה נוסף והרחבת כביש מס' 1 לכיוון דרום יש כוונה להעתיק את קו החשמל דרומה אל קרקעות מושב משמר השבעה, ולצורך כך

Parlex offices: USA | China | England | France | Germany | Italy | Spain | Switzerland | Netherlands | Sweden | Austria | Belgium | Cyprus | Luxembourg | Norway | Denmark | Poland | Greece | Turkey | Scotland | Czech Republic | Iceland

Azrieli Center, Triangular Tower, Floors 39 & 40  
Tel Aviv 6701101, Israel

TEL: 972-3-6913999  
FAX: 972-3-6913998

office@fisher-lawfirm.com  
www.fisher-lawfirm.com

סומנה רצועה חדשה לתשתיות חשמל בקרקעות המושב. בהתאם להוראות התכנית, סימון קו החשמל מתייחס לקו עילי או לקו תת-קרקעי, אלא שבנספח הנופי שצורף למסמכי התכנית מוצג קו החשמל המתוכנן בתחום שטחי המושב במרחק עד 10 מ' דרומית לחומה האקוסטית המתוכננת, וזאת עד לעמוד מס' T 2551 בסמוך לבית מגוריה של משפחת שיפרוט, בקצה רחוב השיטה, שם סומן "NEW TERMINAL", שלהבנתנו משמעות הסימון הטמנת קו החשמל מנקודה זו ואילך.

בית משפחת שיפרוט – המצוי בחלקה 27, והינו מאוכלס ומשמש למגורי משפחת שיפרוט. מעט לפני בית זה הופך קו המתח מעילי לתת-קרקעי ולמן נקודה זו, (עמוד מס T 2551) עובר קו המתח מתחת לבית המגורים ממש.

בית משפחת ועקנין – המצוי בחלקה 72, ואף הוא מאוכלס ומשמש למגורי משפחת ועקנין. בסמיכות רבה מאד לבית מגוריה של משפחה זו מתוכנן לעבור קו המתח כשהוא עילי. בהתאם למדריך המשרד להגנת הסביבה, קו מתח עילי מחייב מרחק בטיחות של 20 מ' לכל הפחות מבית מגורים מאוכלס, וניכר כי מרחק בטיחות מינימלי זה אינו נשמר במקרה זה של בית משפחת ועקנין. לנוכח העובדה כי מדובר בבתי מגורים המאוכלסים בידי משפחות תושבי המושב, אין לאפשר מעבר קווי מתח עליון 161 ק"ו מתחת לבית מגורים או בסמיכות רבה אליו, שכן מצב זה מהווה סיכון בטיחותי ותברואתי של ממש, ויש למצוא את הפתרונות להרחקתו של קו מתח זה משני בתי מגורים אלו אל מחוץ לגבולות מגרשי המגורים ואף מעבר למרחק הבטיחות המינימלי הדרוש, ולתקן את מסמכי התכנית כנדרש.

12. המשיגות תטענה כי יש להורות על ביטול מגבלות הבניה והשימושים ברצועת הקרקע בחלקו הצפוני של מושב משמר השבעה- התכנית מסמנת רצועה ברוחב 70 מ' מגבול רצועת הדרך המאושרת ודרומה בתוך קרקעות מושב משמר השבעה כאזור למגבלות בניה ופיתוח (עם קטעים בהם מצטמצמת הרצועה עד אפס בנקודות ממשק עם מבני מגורים הסמוכים לכביש 1) זאת ברצועה הנוגסת מ-24 נחלות באורך מצטבר של כ-1,500 מטר, ובסה"כ נוגסת רצועת הגבלות זו שטח כ

100 דונם! מקרקעות המושב בצדו הצפוני. רוחב משמעותי כזה של רצועה לא ברור על מה נסמך, וניכר כי מטיל מגבלה מוגזמת השוללת אפשרות למימוש זכויות קיימות על פי תכניות מאושרות.

13. המשיגות תטענה כי יש לתקן את ההוראות לעניין שטחי ההתארגנות בתחום

משמר השבעה (תא שטח 008)

תא שטח 008 המהווה את חלקה הצפון-מזרחי של משבצת מושב משמר השבעה יועד לשטחי התארגנות, בהם הותרו שימושים נרחבים ובהם גם: מבנים ומתקנים שיידרשו לקבלן המבצע, עירום ואגירת חומרי עבודה וגלם, שינוע וטיפול בחומרים אלה, מתקנים לייצור בטון ולגריסה, משרדים זמניים לקבלן המבצע ועוד. מרשימת השימושים ניכר כי תא שטח זה מיועד לשמש אתר בנייה וטיפול בחומרי חציבה ועפר בהיקפים גדולים למשך תקופת ביצועו של הפרויקט, אשר כפי הנראה יארך מספר לא מבוטל של שנים. יש לתת את הדעת לקרבה הרבה של תא שטח זה לבית המגורים של משפחת שיפרוט בחלקה 27 ממערב, וכן לבית המגורים של משפחת סירוטה בחלקה 45 מדרום, שניהם מצויים בצמוד לתא השטח הנ"ל.

14. נוכח כל האמור, מתבקשת המועצה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

לדחות התכנית במתכונתה ולהורות על תיקונה על פי האמור בהשגה זו.


15. מצורף בזה תצהיר מטעם המשיגות לתמיכה בעובדות המפורטות בהשגה.


16. נבקשכם כי כל בקשה ו/או הודעה ו/או זימון ו/או כל תכתובת בעניין יועברו למשרדנו.

17. אין מכתב השגה זה כדי למצות את טענות מרשותנו והן שומרות על זכותן להעלות

טענות נוספות ו/או להציג מסמכים נוספים.

בכבוד רב ובברכה,

  
שירה פרידון, עו"ד

  
ליאור דך, עו"ד ואדריכל

גדעון פישר ושות', עו"ד

## תצהיר

אני הח"מ, שאול צבעוני נושא ת.ז. שמספרה 059638825 לאחר שהוזהרתי כי עלי להצהיר אמת וכי אם לא אעשה כן אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. אני עושה תצהירי זה בתמיכה ולאימות האמור בהשגת המועצה האזורית עמק לוד והוועדה המקומית לתכנון ולבניה "עמק לוד" כנגד תכנית תשתית לאומית תת"ל 33 – מסילה רביעית באיילון.
2. הנני מנכ"ל המועצה האזורית עמק לוד ומכוח תפקידי זה הנני בקיא בכל העובדות הכלולות בהתנגדות והן בידיעתי האישית.
3. כל הטענות המשפטיות והתכנוניות הינן נכונות לפי מיטב ידיעתי ואמונתי והמקור להן הוא ביועצים המשפטיים ובמתכננים.
4. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

שואל צבעוני  
מנכ"ל  
מועצה אזורית עמק לוד  
שואל צבעוני

## אישור

אני הח"מ, עו"ד רון שול, מאשר/ת בזאת כי ביום 8.1.2018 הופיע בפני מר שאול צבעוני (המוכר לי באופן אישי) ולאחר שהוזהרתי כי עליו להצהיר את האמת כולה ואת האמת בלבד, וכי יהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק באם לא יעשה כן, אישר את נכונות הצהרתו דלעיל וחתם עליה

רון שול, עו"ד  
מ.ר. 46643  
דניאל משפטי  
מועצה אזורית עמק לוד

9.1.18

תאריך

, עו"ד