

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0301937

מפעל אמוניה ומוצרים נלווים - מישור רותם

דרום

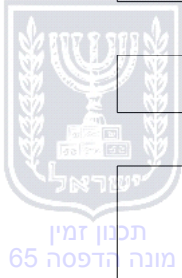
מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בשנת 2013 התקבלה החלטת ממשלת ישראל (מס' 766) להקמת מפעל לייצור אמוניה ומוצרים נלווים במישור רותם שבנגב.

איתור השטח למפעל אמוניה ומוצרים נלווים במישור רותם נעשה לאחר ביצוע הערכות סיכונים ובחינת חלופות.

היתרון שבבחירת החלופה להקמת מפעל אמוניה ומוצרים נלווים באזור התעשייה במישור רותם מבוסס על מס' עקרונות וכמפורט להלן:

-אזור קיים לתעשייה כימית לפי הייעוד בתכנית המתאר 35/100/02/10.

-איתור מגרש בשטח של כ-200 דונם באזור מרוחק ממרכזי אוכלוסיה.

-שכנות לצרכנים מקומיים של תוצרת המפעל.

-נגישות טובה לאמצעי תחבורה יבשתיים לרבות מסילת ברזל.

-נגישות ל גז טבעי.

מפעל האמוניה שיוקם עתיד לייצר 125,000 טון בשנה ויאחסן 3700 טון.

תכנית זו מסדירה את התשתית התכנונית להקמת המפעל לייצור אמוניה ומוצרים נלווים באזור תעשייה מישור רותם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מפעל אמוניה ומוצרים נלווים - מישור רותם

ומספר התכנית

656-0301937

מספר התכנית

637.817 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תמר קואורדינאטה X 217418

קואורדינאטה Y 552524

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מישור רותם, מגרש מס' 16

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה מישור רותם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100113	מוסדר	חלק		2
100116	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/1999	4726	4784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/14 /1. הוראות תכנית תמא/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/14 /1
05/11/2007	410	5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37 /א/1 /4. הוראות תכנית תמא/37 /א/1 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37 /א/1 /4
21/07/1983	596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100/02 /10. הוראות תכנית 100/02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 /02 /10
08/12/2005	749	5467	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 100/02 /10. הוראות תכנית 100/02 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	100 /02 /10 /35
28/06/2016	8277	7294	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 78/100/02/10 הוראות תכנית 78/100/02/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	78 /100 /02 /10

הערה לטבלה:

כוחה של תכנית זו עדיף על כל תכנית אחרת אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זאת.

תכנית זו כפופה לתכנית עבודה מס' דר/10/גזחל/123 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית דר/10/גזחל/123. הוראות תכנית דר/10/גזחל/123 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי בן גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי בן גור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח ניקוז - טבלת ספיקות	02/08/2018	רמי לביא	17/05/2018		1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח סיכוני גז טבעי	28/10/2018	ענת צור	28/10/2018		1: 1	מנחה	דו"ח סביבה
לא	תסקיר השפעה סביבתית - מפעל אמוניה	27/05/2018	סיגלית שחר	02/04/2018		1: 1	רקע	דו"ח סביבה
לא	מפעל האמוניה נספח ניקוז - חוברת	02/08/2018	רמי לביא	01/05/2018		1: 1	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 1- מפת אגני היקוות	02/08/2018	רמי לביא	01/11/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 2- נספח ניקוז - חלופה א	02/08/2018	רמי לביא	01/09/2017		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 3- נספח ניקוז - חלופה ב	02/08/2018	רמי לביא	01/04/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 4- נספח ניקוז - חלופה ג	02/08/2018	רמי לביא	01/05/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	גיליון 5- נספח ניקוז - חלופה ד	02/08/2018	רמי לביא	01/05/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז - גליון חתכים	02/08/2018	רמי לביא	01/04/2018		1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	חתכי תעלת הניקוז	02/08/2018	רמי לביא	01/11/2017		1: 100	מנחה	ניקוז
לא	רקע תכנוני - יחס לתכניות שחלות במקום ותשריט מצב מאושר	25/10/2018	אבי בן גור	25/04/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	מסמך מס' 1 - מפת תכניות ארציות	21/06/2017	בדיר מועאד	21/06/2017	1	1: 25000	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית
לא	מסמך מס' 2 - מפת שימושי קרקע	01/11/2018	בדיר מועאד	05/04/2017	1	1: 25000	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	מסמך מס' 3 - קומפילציה	21/06/2017	בדיר מועאד	21/06/2017	1	1: 10000	רקע	קומפילציה

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	מסמך מס' 4 - מפת סביבה בקנ"מ 1: 50,000	21/06/2017	בדיר מועמד	21/06/2017	1	1: 50000	רקע	טופוגרפיה/תוכנית מצבית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה אזורית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688840		guy@ma- tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ועדה מקומית לתכנון ובניה תמר, כתובת: נווה זוהר ים המלח מיקוד 86910.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה תמר	נוה זהר	(1)		08-6688840		guy@ma-tamar.co.il

(1) כתובת: נווה זוהר ים המלח מיקוד 86910.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מדינת ישראל			רשות מקרקעי ישראל - דרום	באר שבע	התקוה (1)	4	02-5456158		a- darom@land.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי בן גור	35633	גיא בן גור אדריכלות בע"מ	ירושלים	הסורג (1)	2	02-5950099	02-6287755	office@geo-bengur.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	רמי לביא	111	לביא נטיף מהנדסים יועצים בע"מ	נשר	דרך השלום	17	04-8325647	04-8227101	haifa@lavinatif.co.il
מודד מוסמך	מודד	בדיר מועאד	1426	Sight Vision	כפר סבא	(2)	16	09-7908977	09-7908988	netap@sightvision.co.il
עורך תסקיר השפעה לסביבה	יועץ	ענת צור		הזמט	ראש העין	פארק תעשייה אפק	11	03-9037141		anat_t@hazmat.co.il
עורך תסקיר השפעה לסביבה	יועץ	סיגלית שחר		הזמט	ראש העין	(3)	19	03-9037141	03-9032717	hazmat@hazmat.co.il

(1) כתובת : קומה 1.

(2) כתובת : ת.ד 2060.

(3) כתובת : פארק אפק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אמוניה	גז המכיל תרכובת חנקן ומימן (NH_3) המשמש לתעשיית המזון והדשנים.
בעל הרישיון	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002, או בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט - 1989.
גז טבעי	תערובת של גזים פחמימניים ולא פחמימניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH_4) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספרי נמצאת במצב צבירה של גז.
הוועדה	הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תמר
המהנדס	מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תמר
לחץ	Operation Pressure כהגדרתו בצו הבטיחות.
מערכת הולכה	צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ גבוה (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מערכת חלוקה	צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ נמוך (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) בתת הקרקע וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מפעל לייצור אמוניה ומוצרים נלווים	מערכת של כלל המתקנים והמבנים המיועדים לייצור האמוניה ומוצרים נלווים.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב - 2002, או "היתר" בהתאם לקבוע בסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט - 1989.
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
מתקן גז	"מתקן גז" מתקן המשמש לקליטה, להולכה, לחלוקה, להספקה, לאחסון, למדידה, או לשינוי לחץ של גז, לרבות צינורות, מבנים, מכונות, מכשירים, אביזרים וציוד גז קבוע או מיטלטל, הקשורים במיתקן כאמור ואינם לשימוש ביתי.
מתקן גט"ן	"מיתקן גט"ן" - מתקן המשמש לטעינה או לפריקת גז טבעי נוזלי אל וממכלית גט"ן, לקליטתו, לאחסונו ולהפיכתו לגז טבעי במצב צבירה של גז ו/או להפיכתו למצב צבירה של נוזל, לרבות צינורות, מבנים, מכונות, מדחסים ומתקני הפחתת לחץ, מכשירים, אביזרים וציוד גז קבוע או מיטלטל, הקשורים במתקן כאמור, עד לנקודת חיבורו למערכת ההולכה.
מתקן לייצור אנרגיה	מתקן המיועד לשרת את מפעל האמוניה שמטרתו יצור אנרגיה למפעל ולסביבה
צו הבטיחות	צווי בטיחות לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט - 1989.
קווי תשתית	קווי תשתית ומתקנים נלווים קטנים הנדרשים לפעולתם ובכלל זה קווי חשמל, גז טבעי, גפ"מ, כימיקלים ודלק, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת, לרבות מתקני תקשורת קטנים
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002.
רשות רישוי למתקני גז טבעי	כמשמעה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965.
תוכנית בינוי	תוכנית המציגה את הפיתוח והבינוי במגרש ערוכה בקני"מ 1: 250 או 1: 500 לפי החלטת המהנדס. התוכנית תציג דרכי גישה וחנייה למגרש, בינוי לרבות מרחקים בין מבנים ומתקנים, מעברים ודרכים בתוך המגרש, פיתוח שטח, תשתיות

מונח	הגדרת מונח
	ראשיות וכיו"ב.
תחנת גז	מתקן שהוא כולו או חלקו מעל פני הקרקע והמשמש לאחת או יותר מהפעולות האלה: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינונו, מדידתו, הוספת ריח לגז, או לכל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות ההולכה והחלוקה, ולמעט מתקני גז שמתחת לפני הקרקע, המתחברים למתקן כאמור ולמעט מתקן כאמור שהחלק שבו מעל פני הקרקע הוא מגוף או מונה בלבד.

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מפעלים לייצור אמוניה ולמוצרים נלווים בהתאם להחלטות הממשלה בנושא.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- ייעוד שטח תעשייה מאושר להקמה, תפעול ותחזוקה של מפעלים לייצור אמוניה ומוצרים נלווים.
- קביעת שימושים מותרים בשטח התכנית.
- קביעת זכויות בנייה וקווי בניין, וקביעת הוראות בינוי.
- קביעת הוראות בנושא איכות הסביבה.
- קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה.
- קביעת ייעוד קרקע, שימושים ומגבלות לתחנת גז ולצנרת הגז הטבעי בתחום התכנית.
- קביעת תנאים להקמת והפעלת מערכת ההולכה והחלוקה.
- קביעת הוראות לגבי גמישות מיקום מערכת הגז הטבעי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201, 200
מגבלות בניה ופיתוח	400
מתקנים הנדסיים	17
רצועת תשתיות	303 - 301
שטח ציבורי פתוח	300
תעשייה	16A, 16B, 100 - 104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	17
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	400
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	17
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	303 - 301
גבול מגבלות בניה	תעשיה	16A, 16B, 100 - 104
גבול מסדרון תשתיות עילי	דרך מאושרת	200
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	400
גבול מסדרון תשתיות עילי	רצועת תשתיות	303, 302
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	300
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשיה	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	400
גבול מתחם	דרך מאושרת	201, 200
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	400
גבול מתחם	מתקנים הנדסיים	17
גבול מתחם	רצועת תשתיות	303 - 301
גבול מתחם	תעשיה	16A, 16B, 100 - 104
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	201
הנחיות מיוחדות	תעשיה	104
זיקת הנאה	מגבלות בניה ופיתוח	400
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	17
זיקת הנאה	רצועת תשתיות	303, 302
זיקת הנאה	תעשיה	16A, 16B
קו חשמל מתח גבוה	רצועת תשתיות	303, 301
קו חשמל מתח גבוה	שטח ציבורי פתוח	300
קו חשמל מתח גבוה	תעשיה	16A
קו חשמל מתח עליון	תעשיה	100
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	201, 200
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	400
קו מים 4" ומעלה	רצועת תשתיות	303
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	300
קו מים 4" ומעלה	תעשיה	16A, 16B, 100, 101, 103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

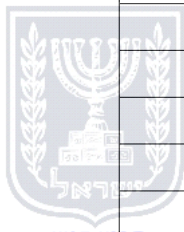
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	113,436.46	17.79
מתקנים הנדסיים	3,500.4	0.55
שטח ציבורי פתוח	40,140.93	6.29
תעשייה	480,739.61	75.37
סה"כ	637,817.4	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	113,436.43	17.79

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.88	24,727.31	מגבלות בניה ופיתוח
0.55	3,500.41	מתקנים הנדסיים
4.75	30,292.51	רצועת תשתיות
6.29	40,140.93	שטח ציבורי פתוח
66.75	425,719.79	תעשייה
100	637,817.39	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח מס' 16A ו-16B</p> <p>א. כל השימושים, התכליות, המבנים והמתקנים הדרושים לצורך הקמה, פיתוח, תפעול ותחזוקה של מפעלים לייצור אמוניה ומוצרים נלווים לרבות: מכלי דלק וגז, צנרת גז, צנרת ומתקני גז טבעי, מתקני גז"ן לרבות שימוש בגז"ן, שמטרתם לשרת את מפעל האמוניה ומוצריה. מערכות ניקוז עילי ותת קרקעי, תחנות ומבני טרנספורמציה. כל הדרוש להולכה ולאספקת חשמל ותקשורת, דרכים תפעוליות, חניות, קווי מי תעשייה, סדנאות ובתי מלאכה, מתקן מקומי לייצור אנרגיה, קווים ומתקנים נלווים להולכת ביוב. מתקני טיפול וסילוק שפכים וכיו"ב.</p> <p>ב. כל השימושים, התכליות המבנים והמתקנים הנדרשים לפעילות מפעלי תעשיה.</p> <p>ג. מבני מנהלה ומבני עזר לשרות המפעלים לרבות: משרדים, אחסנה, שירותים, מבני פיקוד ובקרה, מתקנים לצורך עירום ופריקת חומרי גלם וכיו"ב.</p> <p>ד. מרכז מבקרים</p> <p>ה. דרכים ופיתוח נופי.</p> <p>ו. בזמן ההקמה יותרו אתרי קבלן, מחנות קבלן זמניים, ערום עפר לצורך העבודות.</p> <p>ז. תחנת דלק לשימוש עצמי.</p> <p>ח. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשיה.</p> <p>ט. חיבור לקווי חשמל.</p> <p>י. הקמת תחמ"ג בתאום עם נתג"ז.</p> <p>תאי שטח 100,101,102,103</p> <p>א. כל השימושים וההוראות עפ"י תכנית מאושרת מס' 35/100/02/10 והשינויים לה</p> <p>תא שטח 104 - תעשיה עם הוראות מיוחדות</p> <p>א. כל השימושים וההוראות עפ"י תכנית מאושרת מס' 35/100/02/10 והשינויים לה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>תאי שטח מס' 16A ו-16B</p> <p>הבינוי והעיצוב האדריכלי של המבנים, המתקנים והמפעלים ייקבעו בתוכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר הבנייה.</p> <p>א. מבני התעשייה שיוקמו על פי תכנית זו יחופו בחיפוי קשיח מחומרים עמידים וברי קיימא כגון מתכת, טיח ובטון התואם את צרכי התפעול של המתקנים, ולשביעות רצון מהנדס הועדה.</p> <p>ב. היתר בנייה יכלול: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכ"ו, כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים.</p> <p>ג. חניה מקורה תחשב במסגרת אחוזי הבנייה המותרים במגרש ובהתאם לתכנית הבינוי.</p> <p>ד. שיקום נופי: היתר הבניה יכלול תכנית שיקום נופי והסדרת פני הקרקע באתר וסביבתו לאחר ביצוע העבודות.</p> <p>ה. גובה מתקנים: גובה המתקנים יקבע בהתאם לצרכי המפעל. יבוצע תיאום עם הגורמים הרלוונטיים כגון רשות התעופה האזרחית, המשרד להגנת הסביבה, קמ"ג וכיו"ב.</p> <p>ו. ניתן לחלק את תאי השטח או לשנות את הגבול בין תאי השטח בייעוד תעשיה בדרך של תשריט</p>

4.1

תעשייה

איחוד וחלוקה מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובתנאי שקווי הבניין בין תאי השטח החדשים יהיו 10 מ' מגבול המגרשים החדשים.

ז. אספקת הדלק לתחנת התדלוק העצמי תעשה שלא על בסיס מסחרי ולא יסופק בתחנת התדלוק דלק לציבור

ח. לא יותר להקים בתחנת התדלוק מבנה כלשהו למעט עמדות תדלוק, מכלי דלק, גגון לעמדות התדלוק, עמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים.

ט. תנאי להקמת תחנת התדלוק לשירות פעילות המפעל בלבד.

י. עבודה בתחום תמא 4/1/א/37/ ותיאום מול נתג"ז :

1. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א/37/א/1/4 ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז.
2. ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.
3. בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.
4. ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.
5. ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.
6. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי.
7. לא תופקד תכנית ולא ינתן היתר בנייה ולא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, בתחום קו הבניין של התכנית אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון ולאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי התכנית או ההיתר תואמים את דרישות צו הבטיחות.
8. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את ייעודי הקרקע בתחום מגבלות בנייה ופיתוח.

תאי שטח 100,101.102,103,104

א. כל השימושים וההוראות עפ"י תכנית מאושרת.

ב

בטחון ובטיחות

סימון מהתשריט : **גבול מגבלות בניה**

גבול מגבלות בניה : מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום

רצועה ברוחב של 25 מ' מגבול מסדרון תשתיות ת"ק (מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום ו/או בקו אפור מרוסק)

1. בתחום זה תיאסר בניה למעט הקמת קווי תשתיות.
2. יותרו ושימושים נוספים כגון : הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בנייה אחרת, בתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.
3. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.
4. תותר חציית תשתיות ודרכי גישה לטובת שטחי התעשייה
5. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.

4.1	תעשיה
ג	<p>בטחון ובטיחות סימון מהתשריט : גבול מתחם מסומן בתשריט בקו אפור מרוסק, התחום שבין רצועת תשתיות לגבול תכנית (75 מ').</p> <p>1. הוגשה למוסד תכנון תכנית או בקשה להיתר בתחום מגבלות בנייה ופיתוח של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יאשר ולא ייתן מוסד התכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי ובעל רישיון ההולכה אישרו בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>2. מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.</p> <p>3. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 2 לעיל, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>4. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות עם בעל הרישיון, להחליט על צמצום מגבלות בנייה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p> <p>5. תנאי להקמת תשתיות אחרות בתחום זה, הינו תיאום עם בעל רישיון ההולכה חב' נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את ייעודי הקרקע בתחום מגבלות בנייה ופיתוח.</p> <p>7. באזור תחום הסקירה החופף למגבלות שנקבעו בתכנית גז טבעי מאושרת (אם חלה), יחולו הוראות התכנית (הרלוונטית באזור זה).</p>
4.2	<p>מתקנים הנדסיים</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 17</p> <p>א. יותרו השימושים המותרים בשטח תחנת גז כפי שנקבעו בתמ"א 4/1/א/37 וכלהלך : תחנות גז להפחתת גז ומדידה (PRMS) וכל מתקן, מבנה או תשתית הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה בהתאם לצו הבטיחות, כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת-קרקעיות ומשמשים את מערכת ההולכה והחלוקה, עבודות ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>ב. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשיה ככל וצנרת זו לא תפגע ביכולת להקים ולתחזק את מתקן ה PRMS וצנרת הגז הטבעי.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א. תחנת הגז להפחתת לחץ ומדידה (PRMS) תתוכנן ככל שניתן כך שמירב המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע. יוקמו מתקנים עיליים לרבות מבנה (סככה, חדר דוודים, חדר בקרה, חדר חשמל, ממ"ד חומה היקפית וגדר וכד').</p> <p>ב. תחנת הגז (PRMS) תתוכנן כך שתכלול את אפשרות חיבורה של מערכת החלוקה למערכת</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

4.2	מתקנים הנדסיים
	<p>ההולכה, לאחר התייעצות עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה.</p> <p>ד. בתחנת הגז (PRMS) תוצב גדר בטון בהתאם להנחיות הביטחון.</p> <p>ה. בתחום תחנת הגז (PRMS) ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל שטח התחנה.</p> <p>ו. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>ז. גובה פלומת הנישוב לא יעלה על 42 מ' מעל פני השטח. רדיוס נישוב סביב המתקן יהיה ע"פ סקר הסיכונים ובלבד שרדיוס זה לא יחרוג מתחום מגבלות הבניה והפיתוח של תחנת הגז. נישוב לא יזום בחירום. נישוב יזום ומתוכנן החורג מנתונים אלה ידווח על יד בעל הרישיון מידיית למרכז השליטה של חיל האוויר.</p> <p>ח. על מנת להימנע ממגבלות פיתוח עתידי של מפעלים סמוכים, יש לכלול בשלב התכנון המפורט של המתקן ההנדסי גג סככה, תוך שמירה על דרישות האוורור של התחנה המפורטים בתסקיר ההשפעה על הסביבה.</p> <p>ט. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א/37/א/1/4 ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז. ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.</p> <p>י. בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים. ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>יא. ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.</p> <p>יב. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי.</p>

4.3	רצועת תשתיות
4.3.1	שימושים
	<p>תא שטח 301 בין תא שטח מס' 16A לבין גבול התכנית ממערב:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו מבנים ומתקנים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית. 2. תותר חצייה של תשתיות גז, גשרים, דרכי גישה ומעברים מתחנת הכוח ממערב (OPC) לתא שטח מס' 16 בייעוד תעשייה. 3. תותר הקמת תעלת ניקוז ומתקני ניקוז נלווים. 4. יותרו עבודות פיתוח ונוף. 5. כל תשתית אחרת הנדרשת לתפעול ותפקוד אזור התעשייה. <p>תא שטח 302 בין גבול מסדרון תשתיות ת"ק (תא שטח 400) לבין גבול תא שטח בייעוד לתעשייה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו שימושים נוספים כגון: הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור. 2. תותר הקמת תעלת ניקוז ומתקני ניקוז נלווים. 3. תותר זיקת הנאה לטובת השטחים בייעוד תעשייה לצורך מעבר תשתיות ודרכי גישה. 4. יותרו עבודות פיתוח ונוף. 5. כל תשתית אחרת הנדרשת לתפעול ותפקוד אזור התעשייה. 6. ברצועות להולכת גז מאושרות יבוצע תיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד 7. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.

4.3	רצועת תשתיות
	<p>8. תתאפשר הקמת צנרת גז טבעי בלחץ גבוה.</p> <p>תא שטח 303 בין תא שטח מס' 16B לבין גבול התכנית ממזרח:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותרו מבנים ומתקנים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית. 2. תותר הקמת תעלת ניקוז ומתקני ניקוז נלווים. 3. יותרו עבודות פיתוח ונוף. 4. כל תשתית אחרת הנדרשת לתפעול ותפקוד אזור התעשייה. 5. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>בתאי שטח 301, 302, 303 יחולו ההוראות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א/37/א/1/4 ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז. ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז. 2. בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים. ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה. 3. ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה. 4. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי.
4.4	מגבלות בניה ופיתוח
4.4.1	שימושים
	<p>תא שטח 400 - קו גז תת קרקעי</p> <p>מסדרון תשתיות ת"ק (ברוחב של 15 מ'), כמסומן בתשריט בגבול ע"י קו נקודה בצבע סגול, ומילוי בקווים אלכסוניים לבנים וכחולים יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים נלווים ו/או אחרים המשרתים במישורין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, כגון: מתקנים להגנה קתודית, מתקנים סולאריים, ארונות חשמל. 2. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה, בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה. 3. שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי, כגון: עירום עפר, דרכי גישה ואחסנה. 4. כל השימושים המותרים בייעודי קרקע מאושרים או כל שימוש שנעשה כדין ערב תכנית זו, בכפוף להוראות צו הבטיחות, בתיאום עם בעל הרישיון ובאישור רשות הגז הטבעי. 5. בתחום תא שטח זה מסומנת זיקת הנאה לטובת חציה של תשתיות והתוויה של דרך כניסת מוצר. 6. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.
4.4.2	הוראות
א	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מתחם</p>



4.4	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>תחום השפעה, שטח נטול מקורות הצתה - מסומן בתשריט בקו אפור מרוסק ברדיוס של 21 מ' ממתקן הנדסי.</p> <p>1. שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה, בשטח זה תיאסר כל פעילות ו/או שימושים הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה לרבות תנועת כלי רכב.</p> <p>2. רשאי מוסד תכנון, לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי, להתיר פעילות או שימוש כאמור, אם שוכנע כי ככלל ויידרש, ניתן יהיה להבטיח את הפסקתה בעת שחרור יזום של גז מתחנת הגז.</p> <p>3. התיר מוסד תכנון פעילות כאמור, יכללו בהיתר לאותו שימוש תנאים המבטיחים הפסקת פעילותו של מקור הצתה או פינוי טרם שחרור יזום של גז.</p> <p>4. התיר מוסד תכנון שימוש כאמור, ישלח הודעה על כך לרשות הגז הטבעי ולבעל רישיון ההולכה.</p> <p>5. בתכנון מפורט ניתן להסיט את תחום ההשפעה, שינוי זה לא יהווה שינוי לתכנית.</p>
ב	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה, מסומן בתשריט בקו אדום מרוסק</p> <p>תחום השפעה למניעת רצפטורים ציבוריים : השטח בין קו הבניין גבול מתקן הנדסי (PRMS) לבין תחום סקירה (מסומן בתכנית בקו אדום מרוסק במרחק 80 מ' ממתקן הנדסי):</p> <p>1. יותרו מבנים ומתקנים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית.</p> <p>2. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי הקרקע מתכניות מאושרות קודמות ועפ"י תכנית זאת למעט מבני קבע המשמשים לאכלוס קבוע כגון: משרדים, חדרי מעבדה, שירותים, חדרי בקרה וכו'.</p>
ג	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם</p> <p>מגבלות בנייה ופיתוח (תחום סקירה) - התחום שבין רצועת תשתיות לגבול תכנית (75 מ'), והשטח במרחק 110 מ' ממתקן הנדסי (PRMS) מסומן בתשריט בקו אפור מרוסק:</p> <p>1. הוגשה למוסד תכנון תכנית או בקשה להיתר בתחום מגבלות בנייה ופיתוח של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יאשר ולא ייתן מוסד התכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי ובעל רישיון ההולכה אישרו בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>2. מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.</p> <p>3. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 2 לעיל, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבנייה.</p> <p>4. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות עם בעל הרישיון, להחליט על צמצום מגבלות בנייה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p>



4.4	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>5. תנאי להקמת תשתיות אחרות בתחום זה, הינו תיאום עם בעל רישיון ההולכה חבי' נתיבי הגז הטבעי.</p> <p>6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את ייעודי הקרקע בתחום מגבלות בנייה ופיתוח.</p> <p>7. באזור תחום הסקירה החופף למגבלות שנקבעו בתכנית גז טבעי מאושרת (אם חלה), יצוין: יחולו הוראות תכנית (הרלוונטית באזור זה)</p>
ד	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מתחם</p> <p>סימון מהתשריט : מגבלות בניה, קו בניין מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום - (השטח שבין גבול מסדרון תשתיות ת"ק לבין קו הבניין) תאי שטח 16A ו-16B והשטח ממרחק 80 מ' מתא שטח 17 (תחנת PRMS)</p> <p>1. לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר בנייה ולא תבוצע כל עבודה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, בתחום קו הבניין של התכנית אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון ולאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי התכנית או ההיתר תואמים את דרישות צו הבטיחות.</p> <p>2. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות עם בעל הרישיון, להחליט על צמצום קו הבניין כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p> <p>3. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום קו הבניין.</p> <p>4. באזור קו הבניין החופף למגבלות שנקבעו בתכנית גז טבעי מאושרת יחולו הוראות תכנית תמ"א 4/1/37.</p>
ה	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p> <p>מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום תאי שטח 100,101,102,103 רצועה ברוחב של 25 מ' מגבול מסדרון תשתיות ת"ק (מסומן בתשריט בקו בצבע אדום ו/או בקו אפור מרוסק)</p> <p>1. בתחום זה תיאסר בניה למעט הקמת קווי תשתית.</p> <p>2. יותרו ושימושים נוספים כגון: הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בנייה אחרת, בתיאום עם רשות הגז הטבעי ובע ל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</p> <p>3. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכות הגז הטבעי לרבות עירום עפר, שטחי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>4. תותר חציית תשתיות ודרכי גישה לטובת שטחי התעשייה</p> <p>5. תתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.</p>
ו	<p>תנאי להקמה</p> <p>סימון מהתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65



תכנון זמין
מונה הדפסה 65

מגבלות בניה ופיתוח	4.4
<p>גבול מסדרון תשתיות ת"ק - (מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע סגול) :</p> <p>1. מעל לצינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מטר ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>2. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>3. באזור מסדרון תשתיות ת"ק החופף למגבלות שנקבעו בתכנית גז טבעי מאושרת יחולו הוראות תכנית תמ"א 4/1/א/37</p>	
דרך מאושרת	4.5
שימושים	4.5.1
דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 למעט מסילת ברזל.	
הוראות	4.5.2
<p>א</p> <p>דרכים</p> <p>א. ביצוע ותכנון הדרך לרבות כניסות ויציאות למפעל ייעשה לעת הוצאת היתר הבנייה, בהתאמה לעבודות הפיתוח בשטח המגרש לתעשייה.</p> <p>ב. תיאסר כל בניה בשטח הדרך.</p> <p>בתאי שטח 200,201 יחולו ההוראות הבאות :</p> <p>א. תכנון מפורט וביצוע כל עבודה בתחום תמ"א/37/א/1/4 ושינוייה יתואם מול נתג"ז ורשג"ז.</p> <p>ביצוע כל עבודה בתחום רצועת הצינור בתמ"א יהיה בכפוף לקבלת היתר חפירה מנתג"ז.</p> <p>ב. בזמן העבודות ולאחריהן ישמרו הנגישות לאורך תוואי הולכת הגז הטבעי והשילוט הקיים.</p> <p>ביצוע עבודות בסמוך לתחנת הגז יתואם מול נתג"ז לשמירה על דרישות צו הבטיחות ורדיוס נטול מקורות הצתה.</p> <p>ג. ביצוע שיקום נופי במקום ששוקם ע"י נתג"ז, יבוצע בהתאם לשיקום הקיים להבטחת הטמנת קו הולכת הגז בקרקע ולמניעת התחפרות וארוזיה.</p> <p>ד. תכנית זו לא תסכל את הכפלת מערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>ה. מעל לצינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ 1.2 מטר ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ו. יתאפשר ביצוע פתרון הניקוז לנחל חברבר לפני הנחיית נספח הניקוז.</p>	
שטח ציבורי פתוח	4.6
שימושים	4.6.1
ישמש לנטיעות, עבודות ניקוז, העברת מערכות תשתית הנדסית ומתקנים הקשורים בה ותתאפשר העברת צנרת אמוניה לטובת מפעלים שכנים באזור התעשייה.	
הוראות	4.6.2
<p>א</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. תכנון שטח ציבורי פתוח לרבות מפלסים סופיים ייעשה כמקשה אחת ובהתאמה לתכנון שטח התעשייה</p> <p>ב. היתר הבנייה למפעלים יחיל התייחסות תכנונית לכל הנושאים הרלוונטיים המצויינים בסעיף 4.2.1</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים
												רצועת תשתיות
												רצועת תשתיות
												רצועת תשתיות
10	10	10	10	4	20 (4)	70	10%	10%	20%	80%	214315.68	תעשייה
10	10	10	10	4	20 (2)	70	10%	10%	20%	80%	121517.1	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) במגרש זה יוקם מתקן PRMS בלבד..
- (2) ראה סעיף 4.1.2 ה' לעניין גובה המתקנים. הגבלת הגובה אינה מתייחסת לגובה הארובות.
- (3) למתקנים זמניים בלבד.
- (4) ראה סעיף 4.1.2 ה' לעניין גובה המתקנים. הגבלת הגובה אינה מתייחסת לגובה הארובות..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במגרש יהיה הכנת תוכנית בינוי כולל למגרש.
- ב. אישור משרד הגנת הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה. לרבות הצגת תנאים ופתרונות בדבר ביצוע האמצעים למניעת מפגעים סביבתיים ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ג. הבנייה יקבע על-ידי המשרד להגנת הסביבה הצורך בביצוע סקר ריח וביצוע בהתאם.
- ד. בהתאם לטכנולוגיה שיבחר היזם, יריץ היזם מודלים מעודכנים לאיכות אוויר כפי שיקבע על-ידי המשרד להגנת הסביבה (ובכלל זה מימן גופרתי ואמוניה).
- ה. מפעל יצור האמוניה יעמוד בתנאי היתר פליטה בהתאם לחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008.
- ו. טכנולוגיית הייצור שתבחר תהיה בהתאם ל BAT וכן המפעל ינקוט באמצעים טכנולוגיים בהתאם ל- BAT (Best available technology) בהתאם ל- Brefs המתאימים לסוג התעשייה.
- ז. אנרגיה באתר תבוסס על יצור עצמי או חשמל (מרשת החשמל) בלבד אלא במקרה תקלה או חירום (בהם יתאפשר שימוש בסולר) בכפוף לקבלת אישורים כדן.
- ח. יותקנו אמצעי ניטור, לרבות ניטור סביבתי באויר, בהתאם למה שיקבע בתנאים להיתר פליטה של המפעל ובהתאם להוראות הממונה בתוקף חוק אויר נקי.
- ט. אישור תוכנית תנועה וחנייה בתחום המגרש לרבות אישור תכנית הסדרי תנועה בצומת הכניסה למגרש על ידי רשות התמרור המקומית.
- י. תכנית הגשה להיתר בניה תכלול את האלמנטים שיידרשו על ידי המהנדס ובתוכם תכנית פיתוח נוף, שתראה טיפול במילוי, תכנית נטיעות ושתילה, פרטי פיתוח כולל סוגי גדרות, קירות תמך וסוללות עפר.
- יא. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם המהנדס.
- יב. תאום תשתיות עם המהנדס : קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין, כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר ייקבע ע"י הרשות.
- יג. אישור רשות ניקוז ים המלח לפתרונות בנספח ניקוז.
- יד. אישור משרד הבריאות לפתרונות הביוב והמים- נספח סניטרי.
- טו. הגשת בקשה להיתר פליטה ומסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד להגנה"ס ו/או היחידה הסביבתית בהתאם לתכנון בפועל, שיטות וטכנולוגיות, מסמכי HAZOP, פריסת מבנים וציוד, עמידות הציוד, אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים ומרחקי הפרדה של המפעל גז טבעי ואנרגיה, מוצרי המשך ומערכות יצור אחרות, חיבור לתשתיות, התייחסות לשינוע ברכבת, מערכות הולכת הגז והאמוניה, טיפול ופתרון קצה לשפכים, ומידע נוסף כפי שיידרש וכפי שמפורט בתכנית זו.
- טז. דרישות המכון הגיאולוגי לגבי פרק רעידות אדמה יבוצעו במסגרת היתר הבניה כמפורט בסעיף 6.10.
- יז. כתנאי להיתר בניה יוגשו מפרטים טכניים של מערכות אלו, נתונים על עמידתו של הציוד, נתונים על מערכות בקרה, ביצוע סקר HAZOP וסקרים נוספים על פי דרישת המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית.
- יח. בשלב היתר הבניה תיידרש בדיקה פרטנית על חשבון היזם לסיכון הנובע מהולכת גז טבעי לפי

תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>הוראות תמ"א 37 על תיקוניה וחוק הגז.</p> <p>יט. הקמת מתקני גט"ן מותנית בעריכת סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>כ. תיאום בין מערכת החשמל למערכת האמוניה והגז הטבעי- לאור סמיכות המערכות חובה לבצע תיאום בין מערכות החשמל למערכות המפעל והגז.</p> <p>כא. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום התשתיות למניעת זיהום והגנה על מי תהום בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p> <p>כב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 17 יהיה הבטחת גישה תחבורתית לרכבים מדרום.</p> <p>כג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 17 יהיה הקצאה, תכנון וסימון רחבת כיבוי אש עפ"י התקנות.</p> <p>כד. תנאי לקבלת היתר בניה למפעל האמוניה יהיה ביצוע בפועל של הנדרש לצורך הגנה בפני שטפונות על המגרש ובפרט מעביר נחל חברבר.</p> <p>כה. אישור מול רשות ניקוז ים המלח את הפתרונות שבנספח הניקוז.</p> <p>כו. תנאי למתן היתר יהיה תיאום עם מערכת הביטחון לנושא גובה מכשולי הטיסה וסימונם, לרבות עגורנים בשלב ההקמה.</p> <p>כז. לאור הימצאות התכנית בשטח טיסה נמוכה, הקמת ארובות ו/או כל מתקנים מעל לגובה הבינוי המאושר בסעיף 5 להוראות, תעשה לאחר תיאום עם נציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה.</p> <p>כח. לשם תיאום מיקום וגובה הארובות, יעביר מגיש ההיתר לנציג שר הביטחון בועדה המחוזית לתכנון ובניה את נתוני הארובות ונתוני התמרות.</p> <p>כט. גובה ומיקום הארובות והמתקנים יסוכמו בהתאם לתנאים הפיזיים בשטח, תוך פגיעה מינימלית בשטחי הטיסה וצמצום הסכנה לכלי הטיס הפועלים באזור.</p>	

תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : בלוק מתקן גז	6.2
--	-----

<p>תנאים למתן היתר בנייה לתחנת PRMS</p> <p>היתר בנייה יינתן ע"י רשות הרישוי למתקני גז טבעי ע"פ הוראות תכנית זו ולאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור מפרט הנדסי</p> <p>1. לא ייתן מוסד תכנון היתר להקמת מערכת ההולכה, או קטע ממנה, ולא יוחל בביצועה של מערכת ההולכה כאמור, אלא לאחר שהמפרט ההנדסי למערכת ההולכה או לקטע בגינו מבוקש ההיתר, אושרה על ידי רשות הגז הטבעי, בהתאם לסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, ניתן לבצע, ללא אישור מפרט הנדסי, עבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת גז טבעי או חלק ממנה, כגון: חישוף השטח, הקמת גדר, עבודות יישור וחפירה, לרבות הקמת מבנים וכדומה.</p> <p>3. התכנית ההנדסית שאושרה על ידי רשות הגז הטבעי תצורף להיתר הבניה ותהיה חלק מתנאיו.</p> <p>4. רשות הגז הטבעי תאשר את התכנית ההנדסית בהתחשב בתכניות המאושרות והתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים ההנדסיים לכל קטע ייקבעו ע"פ צו הבטיחות ותנאי השטח בו מצוי הקטע וקיומן של תשתיות אחרות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לתשתית הגז הטבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על עליון יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל רישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי</p>	
--	--

<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה סימון בתשריט : בלוק מתקן גז</p>	<p align="right">6.2</p>
<p>הפרויקט.</p> <p>ב. אישור תכנית עבודה</p> <p>1. תכנית עבודה המתייחסת לתחנה הכוללת חציית מתקני תשתית קיימים או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף. במידה והקרבה בין מתקני מונה הדפסה 65 תכנון זמין</p> <p>התשתית הקיימים לצנרת הגז מחייבת הגנות, הן תבוצענה על צנרת הגז, על חשבון בעל הרישיון.</p> <p>2. תכנית עבודה, תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה.</p> <p>3. תכנית העבודה תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים, ורצועת עבודה ואלו לא יחרגו מתחום התכנית, אלא אם כן שוכנע מוסד התכנון נותן ההיתר כי מטעמים הנדסיים, ביטחוניים או שמירה על איכות הסביבה יש למקם את שטחי האחסנה וההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית. שטחי האחסנה וההתארגנות ימוקמו בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה לתשתית הגז הטבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ועליון יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל הרישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי הפרויקט. ככל שתידרש התקנת הגנה קתודית על צינור הגז, היא תעשה בתאום עם ח"י.</p> <p>5. מסמכי ההיתר יכללו תנוחה וחתכים של תחנת הגז.</p> <p>6. יירשם בהיתר כי שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות בתחנות, תשלח הודעה על הקמה למשרד הביטחון.</p> <p>ג. נספח שיקום נופי לתחנת PRMS.</p> <p>ד. אישור רשות הכבאות לתחנת PRMS.</p>	
<p align="center">תנאי להקמה</p> <p>1. תנאי להקמה של מערכת ההולכה, יהיה אישור מפרט הנדסי על ידי רשות הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק המשק הגז הטבעי.</p> <p>2. על אף האמור לעיל, ניתן לבצע, ללא אישור מפרט הנדסי, עבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת גז טבעי או חלק ממנה, כגון: חישוף השטח, הקמת גדר, עבודות יישור וחפירה, לרבות הקמת מבנים וכדומה.</p> <p>3. רשות הגז הטבעי תאשר את המפרט ההנדסי בהתחשב בתכניות המאושרות והתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים ההנדסיים לכל קטע ייקבעו על פי צו הבטיחות ותנאי השטח בו מצוי הקטע וקיומן של תשתיות אחרות.</p> <p>4. תנאי להקמת תשתית גז טבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ומתח עליון יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני בטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל רישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי הפרויקט.</p>	<p align="right">6.3</p>
<p align="center">גמישות לתכנית</p> <p>1. רשות הרישוי לגז טבעי רשאית לאשר, על פי בקשת בעל רישיון ההולכה, בתחום מגבלות</p>	<p align="right">6.4</p>

גמישות לתכנית	6.4
<p>בנייה ופיתוח סטייה מגבול מסדרון תת"ק או במיקום תחנת הגז, עד 25 מטר לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר קבלת אישור רשות הגז והיוועצות עם בעל רישיון ההולכה לאותו קטע.</p> <p>2. נקבעה סטייה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה לאותו קטע.</p> <p>3. אושרה סטייה כאמור בסעיף 1 שלעיל, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין ולרשות הגז הטבעי.</p> <p>4. הוראות התכנית בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.</p> <p>5. התחנה תבנה על פי המימדים המצוינים בתשריט. ניתן להתיר סטייה של עד 25% במימדים אלו.</p>	
הנחיות מיוחדות	6.5
<p>1. ככל ויידרש היתר בניה ע"פ דין או ע"פ בקשת בעל רישיון ההולכה, אזי תנאים להקמה כמפורט בסעיף 6.2 לעיל, ישמשו כתנאים להיתר הבניה. המפרט ההנדסי יצורף להיתר הבניה ויהיה חלק מתנאיו.</p> <p>2. הפעלה - תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. שילוט - בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה.</p> <p>לאורך מערכת ההולכה יוצגו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו ככל ורלוונטי ביחס למצב הקיים.</p> <p>4. סטיות ואי התאמות הנובעות מקנה מידה של התשריט, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח, תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.</p> <p>5. בכל שטח התכנית לרבות בתחום הדרך ניתן להעביר קווי תשתית לטובת מפעלי התעשייה, לרבות: צינור אמוניה, צינור גז, צינור חומצה, צינור נקז וצינור תמלחת ובכפוף לאישור נתג"ז.</p>	
עתיקות	6.6
<p>אין בשטח התכנית תחום עתיקות מוכרז. במידה וייתגלו עתיקות בתחום התכנית יש ליידע ולדווח לרשות העתיקות. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין.</p>	
איכות הסביבה	6.7
<p>א. אחסון חומרים מסוכנים : תכנית מפורטת לאחסון חומרים מסוכנים תוגש לאחר תכנון מפורט של המפעל כתנאי לקבלת היתר בנייה.</p> <p>ב. מכלי חומרים מסוכנים : מיכלי חומרים מסוכנים יאוחסנו בהתאם לתנאים בהיתר רעלים, דרישות היתר פליטה ודרישות פיקוד העורף .</p> <p>מאצרות לחומרים מסוכנים יבנו בהתאם לנדרש על ידי פיקוד העורף וכן בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>במידה והיזם יחליט על שינוי גודל מיכל אחסון אמוניה (מעל 3700 טון) יש להגיש סקר סיכונים מעודכן למשרד להגנת הסביבה.</p>	

<p>איכות הסביבה</p> <p>ג.אופן חישוב מרחק הפרדה מירבי של 4200 מטר מפורט בתסקיר השפעה על הסביבה ובנספח.</p>	<p>6.7</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>ד. גז טבעי:</p> <p>יש לפעול לפי הוראות רשות הגז הטבעי בכל הקשור להטמנה ומיגון, סימון, מיקום ביחס למערכות חשמל, מגבלות לגבי מקורות הצתה וכד' של צנרת הגז.</p> <p>במסגרת התכנון המפורט יוצגו השלבים הבאים, תוך קבלת הנחיות מיועץ גז:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תחנת PRMS למפעל (כולל רדיוס נטול מקורות הצתה) עם חיבור מהרצועה המאושרת. - קביעת מגבלות בנייה במפעל ממערכת הולכת הגז. - קיימות עדיפות לכך שכניסת צנרת הגז לשטח המפעל תבוצע מחלקו הדרומי של המפעל דרך רצועת הגז במסדרון התשתיות הקיים. - תכנון חלופות מיקום צינור שחרור אמוניה או גז טבעי יבוצע בתכנון המפורט של המפעל באישור המשרד להגנת הסביבה ויהווה כתנאי לקבלת היתר הבנייה. - להלן המלצות להפחתת הסיכון: ביצוע הערכת סיכונים על פי המפרט הבא: חישוב השפעה החדדית בין PRMS לבין תחנת המגופים במפעל, ובין תחנת המגופים במפעל לבין צרכני הקצה כולל ביצוע אנליזת סיכונים מסוג HAZOP למערך הגז הטבעי במפעל מכניסתו למפעל ועד למתקני הקצה במפעל. ביצוע סקר סיכוני אש לרשות הכבאות. הגדרת טווחי סיכון לאווירה נפיצה (אזורי סיכון) מסביב למערך הגז הטבעי במפעל בהתאם לת"י 60079 ו/או תקן בריטי IGEM/SR/25 או תקנים 	<p>6.8</p>
<p>איכות הסביבה</p> <p>ט. בקרה וניטור</p> <p>תוכנית ניטור ובקרה תכתב ותיושם על-ידי היזם בהתאם להנחיות שיקבעו בהיתר פליטה ותנאים ברישיון העסק.</p> <p>י. הנחיות לתפעול</p> <p>היזם יכין נהלי תפעול המבטיחים שמירה על בטיחות ואיכות הסביבה ומניעת נזק סביבתי ויפעל בהתאם לחוקים, תקנים ישראליים וכן הנחיות יצרן לציוד ואמצעים.</p> <p>יא. שינוע</p> <ul style="list-style-type: none"> - תינתן עדיפות לשינוע אמוניה בצנרת למפעלים סמוכים וברכבת אל היעדים בהם ישנה תשתית רכבת מחוץ לאזור התעשייה. - שינוע חומרים מסוכנים וחומרי גלם למפעל וממנו יבוצעו בהתאם להנחיות יועץ תחבורה אשר יאושרו במסגרת היתר הבנייה למפעל. <p>יג. הוראות נוספות</p> <ul style="list-style-type: none"> - למפעל תוגש בקשה להיתר רעלים כנדרש בחוק חומרים מסוכנים 1993. - המפעל ינקוט באמצעי מניעת דליקות וכיבוי אש בהתאם להנחיות שירותי כבאות והצלה. - המפעל ימגן את החומרים המסוכנים בו בהתאם להנחיות פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה. - היזם יפעל בהתאם לדרישות כל דין, חוקים, תקנות, הוראות מנכ"ל, תקנים רישמיים וכן 	<p>6.9</p>



<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.9</p>
<p>תנאים בהיתרים סביבתיים.</p>	
<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.10</p>
<p>יד. ניטור אבק</p> <p>- בעת עבודות העפר ימנעו אבק בדרכים הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יורטבו משטחי העבודה והדרכים. 2. בתוך גבול התוכנית תוגבל מהירות המשאיות המובילות אדמה והכלים הכבדים ל- 20 קמ"ש 3. העמסת ושפיכת חומרים, תעשה מגובה נמוך. 4. מאזן חומרי חפירה ומילוי במרחב התוכנית- פירוט כמויות עודפי העפר והדרכים לסילוקם יימסרו במסגרת המידע שיידרש בהיתר הבנייה. 5. היזם יכין נהלי תפעול המבטיחים שמירה על בטיחות ואיכות הסביבה ומניעת נזק סביבתי ויפעל בהתאם לחוקים, תקנים ישראליים וכן הנחיות יצרן לציוד ואמצעים. 	
<p>ביו, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. מים ושפכים</p> <p>- השפכים הסניטריים יטופלו במערכת טיפול פנים מפעלית תוך הפניית הקולחין להשקיה ובאופן שימנעו מטרדי ריח. פתרון לשפכים הסניטריים כאמור יוצג ליחידה הסביבתית כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>- בכל המתחמים בהם עלולים להיווצר תשטיפים המכילים שמן או דלק כתוצאה מנזילות, יפונו משטחים אטומים לדלק ושמן שינוקזו במערכת נפרדת למפריד השמן והדלק.</p> <p>- שמן ושמן משומש יאוחסנו במכלים או בחביות שיוצבו בתוך מאצרות. שמן משומש ישלח למחזור במפעל מאושר למחזור שמן.</p> <p>- נקז הדודים ייאגר במיכל ייעודי שיפונה למוצא מאושר על פי כל דין.</p> <p>- לא תתקיים הזרמת שפכים תעשייתיים חומציים ו/או מכילים מזהמים נדיפים לבריכות פתוחות.</p> <p>- שפכים תעשייתיים - כתנאי להיתר בנייה יהיה צורך להציג כמות השפכים הצפויה מכל שלבי התהליך, איכותן, חלופות לפתרונות הקצה לרבות חלופות להשבה מלאה של השפכים לתהליכים או למטרות אחרות/מפעלים אחרים להשבה, או פתרון אחר באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>- בכל מקרה בו תבחר חלופה של הזרמת תמלחות לים המלח, זו מצריכה אישור המשרד להגנת הסביבה ומציאת פתרון לצנרת הזרמה.</p> <p>ב. הידרולוגיה וניקוז</p> <p>מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים טכנולוגיים והנדסיים תוך שימוש באמצעים למניעת זיהום מי נגר.</p> <p>- אספקת מים תהיה ממפעל מים אזורי בהתאם לדרישות הועדה המקומית לתכנון ובנייה לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>- מי הנגר משטח התכנית שאינם בעלי פוטנציאל לזיהום יופנו לעבר עורק הניקוז המקומי בהתאם לנספח הניקוז שיצורף להיתר הבנייה.</p> <p>ג. זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>- שטחי פריקה וטעינה יבנו באופן שימנעו חלחול שפכים תעשייתיים וחומרים מסוכנים לקרקע.</p> <p>- כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרה בנפח של 110% מנפח המיכל.</p>	



<p>6.11</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p>	<p>6.11</p>
<p>- תבוצע בקורת דליפות ממיכלי חומ"ס ודלקים יומית ע"י מפעילים בבדיקה חזותית ואחת לחמש שנים ייבדק כל מיכל באופן יסודי.</p> <p>- אזורי יצור ואחסון עם חומרים מסוכנים יבנו כך שלא יאפשרו הגעת שפכים תעשייתיים או שפכי חומרים מסוכנים לקרקע.</p> <p>- כתנאי להיתר הבנייה יפורטו התשתיות למניעת זיהום והגנה על מי תהום בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.</p> <p>- אחסון תת קרקעי של חומרים מזהמי קרקע ובורות תת קרקעיים לניקוז שפך של חומרים מזהמי קרקע יהיו בעלי דופן כפולה ויכללו בקרת דליפות.</p> <p>ד. תשתית מים קיימת חברת מקורות</p> <p>- מעל קווי מקורות אשר בתחום התכנית ובמרחק של לפחות 5 מ' מהם יאושרו מצעים וריצוף באבנים משתלבות בלבד.</p> <p>- במידה ויהיה צורך להעתיק ו/או למגן את קו "מקורות" תכנון וביצוע יהיה ע"י חברת "מקורות" ועל חשבון היזם.</p> <p>ה. אמצעים למניעת נזקים</p> <p>- תעלות הניקוז יתוכננו להסתברות 1% (תקופת חזרה 100 שנה) עם בלט 30 ס"מ לפחות.</p> <p>- התעלות ידופנו להגנתן בפני חתירה. מוצע דיפון בכוורות עם מילוי בטון בצבע אדמה, אך אפשריים אמצעים אחרים.</p> <p>-מפתניים במוצא תעלת נחל חברבר.</p> <p>- פני השטח בגבול התעלות יהיו גבוהים מפני המים המחושבים בתעלה בחצי מ' לפחות. רצפות המבנים יהיו גבוהות ב 1.0 מ' מפני המים המחושבים.</p> <p>-התעלה הדרומית לאורך הכביש (במפלס גבוה מעל משטח המפעלים) תאטם ע"י יריעת H.D.P..</p> <p>E</p>	



<p>6.12</p> <p>סקר סייסמי</p>	<p>6.12</p>
<p>סיכונים סייסמיים :</p> <p>- כתנאי להיתר בנייה יושלמו הפעולות הבאות :</p> <p>סקר תגובת אתר ספציפי לרבות ביצוע קידוח ניסיון לאפיון שכבות העליונות של הקרקע וכן התייחסות לנושא הסיכונים מגלישת מדרון.</p> <p>ביצוע השלמות התכן למיגון הסיסמי למתקני המפעל ומבניו בהתאם לתי 413 ודרישות המפורטות באתר האנטרנט של המשרד להגנת הסביבה להערכות ושיפור עמידות מפעלי חומ"ס לרעידות אדמה.</p> <p>טרם הפעלת האתר יוכן נוהל היערכות לרעידות אדמה אשר יהיה חלק מנהלי החירום והתגובה במפעל.</p>	
<p>6.13</p> <p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.13</p>
<p>א.מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו, לאישור יו"ר הוועדה המקומית.</p> <p>ב.לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח.</p> <p>ג.תחנת הגז PRMS תהווה יחידת רישום עצמאית.</p>	



חשמל	6.14
<p>מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל האזורית. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 2.00 מ' 2.25 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 1.50 מ' 1.75 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ' ----</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח 20.00 מ' ---- (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו ---- 35.00 מ'</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
תקשורת	6.15
<p>שטח התכנית יהיה קשור למערכת תקשורת הקווית הארצית.</p>	
אקוסטיקה	6.16
<p>מניעת רעש, קרינה.</p>	

6.16	אקוסטיקה
	<p>-בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בניה, יגיש יזם ליחידה הסביבתית התוכנית נספח אקוסטי, שיוכח על ידי יועץ אקוסטי מוכר, אלא אם קיבל פטור לכך.</p> <p>-בכל מצב בו מפלסי הרעש המחושבים גבוהים ממפלסי הרעש המותרים בהתאם להוראות התקנות למניעת מפגעים, יוצגו האמצעים להפחת הרעש במטרה להבטיח עמידה בדרישות התקנות.</p> <p>-בשלב התכנון המפורט, וכתנאי לקבלת היתר בניה היזם יבצע סקר קרינה אלקטרומגנטית עקב המצאות אמצעים חשמליים בעלי פוטנציאל פליטת קרינה ושדות מגנטיים.</p>
6.17	פסולת בניין
	<p>תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הביין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
6.18	היטל השבחה
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק למעט תא שטח 17.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>
6.19	חומרי חפירה ומילוי
	<p>ניתן יהיה לכרות חול בשטח התכנית מבלי שהדבר יהווה סטיה לתכנית ובמגבלות ההנדסיות, ההידרולוגיות והתכנוניות להקמת המפעל המיועד.</p>
6.20	הפקעות ו/או רישום
	<p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>
6.21	חניה
	<p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	<p>התוכנית מיועדת למימוש בתוך 7 שנים.</p>