

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 254-0538645**

**מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנת הגז כפר ברוך**



**מחוז** צפון  
**מרחב תכנון מקומי** יזרעאלים  
**סוג תכנית** תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תחנת הגפה "כפר ברוך" הוקמה מתוקף תמ"א/37/ב ומהווה חלק ממערכת ההולכה הארצית. התחנה משמשת בין היתר להגפה, ויסות, בקרה, וניתוק בזמן חירום.

לאור העליה בביקושים לגז טבעי והצורך בהגדלת ספיקות גז טבעי עתידיות לצפון הארץ וליצוא הגז למדינת ירדן, עולה צורך בהכפלת מערכת ההולכה במקטע תל קשיש-דברת והרחבת תחנות הגז במקטע בכלל זה הרחבת תחנת ההגפה כפר ברוך. במקטע קיים צינור בקוטר 18" ולצידו יונח צינור נוסף בקוטר 36". הרחבת התחנה תקלוט את הצינור הנוסף 36".

התחנה קיימת בגודל של כ 200 מ"ר וההרחבה המוצעת לכ 200 מ"ר נוספים קו בניין: 85 מ' מקצה התחנה. תחום סקירה: 115 מ' מקצה התחנה.

בתחנת הגפה כפר ברוך הקיימת אין וונט ונישוב גז ולא מתוכנן וונט בהרחבת התחנה, בהתאם אין רדיוס נטול מקורות הצתה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנת הגז כפר ברוך

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

254-0538645

מספר התכנית

60.540 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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	יזרעאליים
קואורדינאטה X	218850
קואורדינאטה Y	728700

### 1.5.2 תיאור מקום

צפונית למושב כפר ברוך

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

עמק יזרעאל - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17275	מוסדר	חלק		29
17278	מוסדר	חלק		1, 4
17414	מוסדר	חלק		1, 32

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 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /1. הוראות תכנית תמא/ 37 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /1
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ב
05/11/2007	410	5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ב/ 1
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ב/ 6
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ת. הוראות תכנית תמא/ 37 /ת תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ת
05/10/2006		5587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 /6. הוראות תכנית תתל/ 2 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 2 /6 /13
17/07/2013	6894	6629	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית יז/ מק/ 01 /38. הוראות תכנית יז/ מק/ 01 /38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	יז/ מק/ 38 /01
18/04/1990	2472	3759	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משצ/ 38. הוראות תכנית משצ/ 38 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משצ/ 38

## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				איל טאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איל טאובר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מנחה		25	25/07/2017	דוד מנינגר	25/07/2017	נספח שיקום וטיפול נופי	לא
סקר סיכונים	מחייב		31	07/08/2017	יוסי וובר	07/08/2017	סקר הערכת סיכונים	לא
בינוי	מנחה	1: 200	2	23/05/2017	איל טאובר	23/05/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	09/11/2017	איל טאובר	12/11/2017		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**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
מתכנתת ערים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רחל לוטן		נתיבי הגז הטבעי	תל אביב- יפו	קרית עתידים		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, רחל לוטן		נתיבי הגז הטבעי	תל אביב- יפו	קרית עתידים		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-5660521	tzafontichnun@mami .gov.il

(1) כתובת: ת.ד. 580 נצרת עילית 17000.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	איל טאובר	8953255	TMNG	אור יהודה	יהדות קנדה		03-6924414		shuri- i@tmng.co.il
מהנדס כימיה	מהנדס	יוסי וובר	32886	ובר הנדסת בטיחות בע"מ	חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		weberyos@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאומורפו לוג/ אקולוג	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גאו טבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geote va.co.il
מודד מוסמך	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**1.9 הגדרות בתכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
בעל הרישיון	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, או בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989
גבול מגבלות בניה (רצפטור ציבורי)	כהגדרתו בחוזר מנכ"ל המשרד להגנת הסביבה בנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים על עדכוניו מעת לעת.
גז טבעי	תערובת של גזים פחמימניים ולא פחמימניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH <sub>4</sub> ) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספרי נמצאת במצב צבירה של גז.
לחץ	Operation pressure כהגדרתו בצו הבטיחות
מערכת הולכה	צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מערכת חלוקה	צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
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
צו הבטיחות	צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989 הנוגע לעניין או תקני הבטיחות הרלוונטיים
קו בנין	בתחום זה תיאסר בניה למעט הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון: רפת, לול, חממה או הקמת גן שעשועים, ספסלים, שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, בתאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.
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
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 מיתקני גז שמתחת לפני הקרקע המתחברים למיתקן כאמור ולמעט מיתקן 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**

הרחבת תחנת הגז (הגפה) הקיימת "כפר ברוך" וחיבורה למערכת ההולכה ע"פ תמ"א 37/ ב ו 1/37, וכן הרחבת רצועת התשתיות הנלווית לה, לאור הגדלת ספיקות הגז הטבעי באזור הצפון לצרכני קצה.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. ייעוד קרקע לתחנת גז ולצנרת הגז הטבעי בתחום התכנית.

ב. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.

ג. קביעת תנאים להקמת מערכת ההולכה והחלוקה.

ד. קביעת תנאים להפעלת מערכת ההולכה וחלוקה.

ה. קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכת ההולכה והחלוקה.

ו. מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת הולכת הגז הטבעי והוראות להסדרת השטח ושיקומו.

ז. קביעת מגבלות, על שימושי הקרקע, הנובעות ממערכת הזג הטבעי.

ח. קביעת הוראות לגבי גמישות מיקום מערכת ההולכה בהתאם לתמ"א 37/ב/1



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102
מגבלות בניה ופיתוח	103 - 105
מתקנים הנדסיים	101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	105, 104
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	104, 103
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	104, 103
הנחיות מיוחדות	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	102
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	104, 103
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	101

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	58,170.42	96.09
שטח פרטי פתוח	2,164.15	3.58
תחנת גז	206	0.34
סה"כ	60,540.57	100



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
0.34	206	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
99.32	60,128.57	מגבלות בניה ופיתוח
0.34	206	מתקנים הנדסיים
<b>100</b>	<b>60,540.57</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח 101- השימושים המותרים בשטח תחנת הגפה כפי שנקבעו בתמ"א 37 ב' כלהלן: כל מתקן, מבנה או תשתית הנדרשים לתחנת ההגפה לצורך עמידה בהספקי מערכת ההולכה והחלוקה בהתאם לצו הבטיחות, כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת"ק ומשמשים את מערכת ההולכה- כולל ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> הוראות פיתוח א. תחנת הגז תתוכנן ככל שניתן כך שמרב המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע. ב. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה. ג. על גבול שטח התחנה תוצב גדר היקפית. ד. בתחום תחנת הגז ניתן להקים מתקנים ומבנים בתוך מגרש התחנה. ה. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע. ו. מפרט הנדסי יאושר ע"י רשות הגז הטבעי. ז. התחנה תמוגן על פי הנחיות משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.
<b>4.2</b>	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תא שטח מס' 102- תחנת הגז כפר ברוך, מאושרת ובנויה בפועל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות פיתוח</b> כל ההוראות החלות על תחנת הגז הקיימת ע"פ תמ"א 37/ב יחולו בהתאם לשינויים בתכנית זו.
<b>4.3</b>	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח 103 מסדרון תשתיות תת"ק (קו נקודה בצבע סגול)- יותרו השימושים הבאים: א. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאין תחנות גז, כגון מתקנים להגנה קטודית, מתקנים סולאריים וארונות חשמל. ב. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה בכפוף לאישור רשות הגז ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה. ג. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז, כגון: ערום עפר, דרכי גישה ואחסנה.

4.3	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>ד. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מאושרים או כל שימוש שנעשה כדין ערב תכנית זו, בכפוף להוראות צו הבטיחות, בתיאום עם בעל הרישיון ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>תא שטח 104 : בין רצועת תשתיות ת"ק (קו נקודה בצבע סגול) ומתקן הנדסי ועד קו בניין (קו נקודה בצבע אדום)</p> <p>א. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p> <p>ב. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>ג. בתחום זה תיאסר בניה, למעט הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, בתאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</p> <p>תא שטח 105 : בין קו הבניין (קו נקודה בצבע אדום) לגבול התכנית (תחום סקירה)</p> <p>א. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p> <p>ב. יותרו מבנים ומתקנים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>תא שטח 103</p> <p>1. בתחום זה תותר, בכפוף לכל דין, פעילות חקלאית שאינה מחויבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה, למעט נטיעת עצים 5 מ' משני צדי הצינורות.</p> <p>2. לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>3. מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ- 1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>4. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תותר בנוסף להקמת מערכת ההולכה, הקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתית, הכל בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>5. ברצועת הצינור החופפת לרצועת הצינור בתמ"א 37/ב יחולו הוראות תמ"א 37/ב לשינוייה.</p> <p>6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תא שטח 104-סימון מהתשריט : קו בנין (השטח בין מתקן הנדסי ורצועת תשתיות ת"ק ועד קו בנין)</p> <p>1. לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה לרבות עבודות הפטורות מהיתר באם נדרש, בתחום קו הבנין של התכנית אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון ולאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי התכנית או מתן ההיתר או העבודה תואמים את דרישות צו הבטיחות.</p> <p>2. בשטח זה לא תותר כל פעולה לרבות עבודות פטורות מהיתר בניה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>3. מוסד תכנון רשאי, בהחלטה מנומקת לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות עם בעל הרישיון, להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי את המאפיינים ההנדסיים על</p>



4.3	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית, ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b> תא שטח 105-</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח- התחום בין קו בניין לגבול התכנית. (תחום סקירה)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. הוגשה למוסד תכנון תכנית או בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יאשר ולא ייתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי ובעל רישיון הולכה אישרו בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</li> <li>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.</li> <li>3. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 4.3.2 ב 3, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה.</li> <li>4. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע, ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</li> <li>5. בשטח זה לא תותר כל פעולה אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון.</li> <li>6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעודי הקרקע בתחום מגבלות בניה ופיתוח.</li> <li>7. בתחום הסקירה המוצע החופף קווי הבניין לתחום הסקירה הקיים בהתאם לתמ"א 37/ב יחולו הוראות תמ"א 37/ב לשינוייה.</li> </ol>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות</b> השטח תחום בקווים אלכסונים אפורים.</p> <p>א. השטח המוגדר בתכנית להנחיות מיוחדות ישמש למחנה קבלן לתקופת ביצוע העבודות. בתא שטח זה יותרו כל השימושים הזמניים הנדרשים לצרכי הקמה של מערכת הולכת הגז, לרבות: משרדים, מחסנים, אחסון כלים, מכונות וציוד, שטח תפעולי, חניות, מכולות, מכלים, שירותים וכל אשר יידרש לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי ולפי צרכי הקבלן. יותרו עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת.</p> <p>ב. בסיום העבודות, המחנה יפורק והשטח יושב לקדמותו, לפי הנחיות המפורטות בסעיף 6.2.</p> <p>ג. דרכי הגישה למחנה הקבלן יהיו על בסיס דרכים קיימות.</p> <p>ד. תותר סטייה מצומצמת במידת הצורך במיקום מחנה הקבלן, בהתאם לשימושים המותרים בייעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות וככל הניתן בשטחים מופרים.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מגבלות בניה</b> תחום המהווה איסור בניה של "רצפטור ציבורי"</p>



מגבלות בניה ופיתוח	4.3
<p>1. בתחום שטח מגבלות בניה ייאסר כל שימוש או יעוד, קיימים או מתוכננים, לרצפטורים ציבוריים.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, רשאי מוסד התכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף 1, לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ושוכנע כי אין באישור שימושים אלה לסכל את הקמת מערכת ההולכה וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
אחורי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
צידי- ימני	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
צידי- שמאלי	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
מעל הקובעת												
		3.5 (1)		30					60	206	101	

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) הגובה הוא מקרקע טבעית או חפורה הנמוך מבין השניים..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



תכנון זמין  
מונה הדפסה 24



**6. הוראות נוספות**

6.1	תנאי להקמה
	<p>(תנאים להוצאת היתר בניה בכפוף לחוק התכנון והבניה)</p> <p>א. מפרט הנדסי:</p> <p>1. תנאי להקמה של צנרת הגז הטבעי, יהיה אישור מפרט הנדסי על ידי רשות הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק המשק הגז הטבעי. על אף האמור לעיל, רשאית רשות הרישוי ליתן, אף ללא תכנית הנדסית, היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון חישוב השטח, עבודות יישור וחפירה לרבות הקמת מבנים לשימוש בתקופת הקמת מערכת ההולכה ולצורכה, שאינם מהווים חלק ממנה ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת מערכת ההולכה.</p> <p>2. רשות הגז הטבעי תאשר את המפרט הנדסי 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>
6.2	סביבה ונוף
	<p>1. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בנספח שיקום וטיפול נופי ובתכנית העבודה, העוסקות בעבודת הטמנת הצינור ובפעולות השיקום.</p> <p>2. גבולות רצועת העבודה, שטחי ההתארגנות ומחנה הקבלן יסומנו בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים.</p> <p>3. טרם תחילת העבודות תוסר שכבת הקרקע העליונה (Topsoil), עד עומק 30 ס"מ ותונח לצד שטח העבודות. שכבת הקרקע העליונה תישמר בנפרד ותשמש לכיסוי השטח בסיום עבודות העפר.</p> <p>4. דרכי הגישה לרצועת העבודה יקבעו ככל הניתן בדרכים קיימות. בהיעדר דרכים קיימות, יוסדרו דרכי עפר לגישה, באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בסביבה ובשימושים אחרים שבילים אלו יטושטשו בסיום העבודות. הן יוקמו בשטח חקלאי ובתיאום עם בעל הקרקע.</p> <p>5. טיפול בכלי העבודה ותדלוקם יעשה בשטח התארגנות מורשה או באמצעות מכליות תדלוק בעלות אמצעים למניעת דליפות.</p> <p>6. במהלך עבודות ההקמה, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים המוגנים/פתוחים בתום הבניה.</p> <p>7. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת. עודפי עפר יפונו לאתרים מורשים או למילוי. נקיון השטח בגמר העבודה באחריות היזם.</p> <p>8. בזמן הבניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. בעת ביצוע עבודות הבניה יש למחזר פסולת בניה ככל וניתן.</p> <p>9. תאורה: תאורת התחנה תהיה רק לצרכי טיפול בתחנה ובמקרי חירום בלבד.</p> <p>10. רעש: מפלס הרעש המרבי המותר בעת ההקמה יהיה על פי התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>11. הפחתת פיזור אבק: יש לדאוג לכיסוי המשאיות הנכנסות והיוצאות מהשטח ביריעות על מנת למנוע פיזור עפר היוצר אבק. במידה ותיווצר בעיית אבק, יש להרטיב את השטח במים שפירים. יש איסור מוחלט על שימוש במים מליחים או קולחין.</p> <p>12. ככל ותחול בעיית ניקוז בשטח, יגובש פתרון עם רשות הניקוז לפתרונו.</p> <p>13. בתחום מגבלות הבניה של התכנית (תאי שטח 104, 105) תתאפשר בהיוועצות עם מוסד התכנון, במידת הצורך, נטיעת עצים.</p>

6.2	סביבה ונוף
<p>אופן ההקמה :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תכנית העבודה תקבע רצועת עבודה, דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים.</li> <li>2. התכנית תכלול תיאור העבודות הנדרשות להקמה, הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים, הוראות לטיפול בעודפי העפר, לניקוז פני השטח למניעת הצפות והוראות לשיקום נופי בסיום העבודות.</li> <li>3. רוחב רצועת העבודה ייקבע ע"פ מרכיבי המערכת, דרישות הביצוע והמאפיינים הסביבתיים ויאפשר את ביצוע כל העבודות הנדרשות לצרכי הקמת המערכת.</li> <li>4. רצועת העבודה, למעט דרכי הגישה אליה, לא תחרוג מתחום התכנית. ניתן, באישור רשות הרישוי, לחרוג מתחום התכנית, מטעמים של בטחון, או שמירה על איכות סביבה. בכל מקרה, יש לצמצם את רוחב רצועת העבודה לרוחב האפשרי הקטן ביותר.</li> <li>5. שטחי ההתארגנות ואחסון כלים וציוד ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.</li> <li>6. תכנית העבודה תתייחס לחציית מתקני תשתית קיימים, או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המפקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.</li> <li>7. בשטח ההתארגנות יוצבו שירותים כימיים בכמות מספקת וע"פ כמות הנמצאים במקום.</li> <li>8. גדר התחנה (תותב הבטון) תצופה בטיח אקרילי בגוון RAL 6013.</li> </ol>	
<p><b>6.3 גמישות לתכנית</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. רשות הרישוי לגז טבעי רשאית לאשר, על פי בקשת בעל רישיון ההולכה, בתחום מגבלות בניה ופיתוח סטייה מגבול מסדרון תת"ק או במיקום תחנת הגז, עד 25 מ' לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר קבלת אישור רשות הגז לאותו מקטע והיוועצות עם בעל רישיון ההולכה לאותו קטע.</li> <li>2. נקבעה סטייה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה לאותו קטע.</li> <li>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.</li> <li>4. הוראות התכנית בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.</li> <li>5. סטיות ואי התאמות במיקום הצנרת, עד 1 מ', הנובעות מקנה מידה של התשריט שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח או מחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכל שינוי לתכנית זו ולא תחויב בהליך גמישות.</li> </ol>	
<p><b>6.4 הוראות בדבר קיום היוועצות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בכל מקום בו נדרש יזם התכנית להיוועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת ע"י הגוף הנדרש תוך 30 ימים מיום שהועברה החלטת מוסד התכנון והחומר הנדרש, אלא אם קבע מוסד תכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת אם חלף המועד להגשתה.</li> <li>2. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היוועצות כדי להגביל את מוסד התכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</li> <li>3. תנאי להקמת תשתית הגז הטבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ומתח עליון בלבד 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</li> </ol>	

<b>6.4</b>	<b>הוראות בדבר קיום היועצות</b>
	כל חיי הפרויקט.
<b>6.5</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
<b>6.6</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>(הנחיות כלליות לתכנית)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ככל ויידרש היתר בניה ע"פ דין או ע"פ בקשת בעל רישיון ההולכה, אזי תנאים להקמה ישמשו כתנאים להיתר בניה. המפרט ההנדסי יצורף להיתר הבניה ויהיה חלק מתנאיו.</li> <li>2. הפעלה- תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני של רשות הגז הטבעי.</li> <li>3. שילוט- בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה.</li> <li>4. לאורך מערכת ההולכה יוצגו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו ככל ורלוונטי ביחס למצב הקיים.</li> <li>5. תנאי להקמת תשתיות אחרות בתחום תכנית זו, הנו תאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ, שהינה בעלת רישיון ההולכה.</li> <li>6. תכנון מערכת הגז הטבעי ייעשה על פי תקן ישראלי 413.</li> </ol>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	הערכה : 1-3 שנים מיום אישור התכנית.

