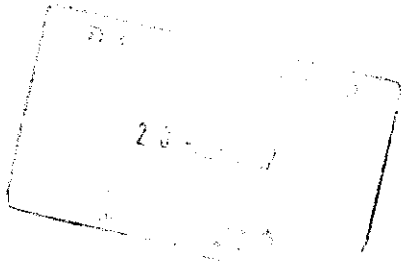


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0339135

מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנות גז שובל והר נעים



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי בני שמעון, נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תמ"א 1/א/37 המאושרת מנובמבר 2001 הינה תוכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת לגז טבעי מכלול יבשתי דרומי מתחנת הכוח גזר ועד תחנת סדום עם שלוחות לאשדוד, אשקלון וכרם שלום. תחנות שובל והר נעים נקבעו כתחנות הגפה בתמ"א 1/א/37.

תמ"א 37 ת' (תיקונים) אשר אושרה בתאריך 10.7.2007 הוסיפה ותיקנה הוראות על מנת לאפשר בין היתר הגדלת גמישות של התווית מערכת ההולכה.

תמ"א 1/37 הינה תכנית אושרה ב- אוקטובר 2012 ומטרתה שינוי בהוראות תמ"א 37 כך שיתאפשר אישור תכניות מפורטות לחלקי מערכת ההולכה הארצית, בין אם הם כלולים בתמ"א 37 ובין אם לאו, כך שניתן להוסיף/או לשנות מערכות הולכה על אילו הקבועות בתכנית העיקרית.

מטרת התוכנית היא הרחבה של התחנות על מנת לאפשר מעבר לקו "36 המתוכנן כחלק מהכפלת קו הגז הקיים ולאפשר שימוש בתחנות לחלוקה ולהפחתת לחץ (PRMS) ובנוסף כתחנות הגפה, זאת על מנת לענות על העלייה בביקוש לגז טבעי ולביקושים עתידיים.

אזור 1 תחנת שובל, הנמצאת בסמוך לכביש 264, דרומית לקיבוץ שובל. תחנה שמיועדת בעתיד לחלוקה ולהפחתת לחץ (PRMS). גודלה כיום 250 מ"ר והיא תורחב לגודל של 2700 מ"ר סה"כ. אזור 2 תחנת הר נעים, הנמצאת בסמוך לכביש 40, צפונית לאזור התעשייה נאות חובב. גודלה כיום 211 מ"ר והיא תורחב לגודל של 1121 מ"ר סה"כ.

בתכנית מוגדרים טווחי הבטיחות ותחום השפעה מהתחנה בהתאם לסקר סיכונים. התוכנית הינה מפורטת המייעדת שטח להרחבת התחנות הקיימות אשר ניתן להוציא ממנה היתרי בניה.

מסמכי התכנית כוללים תשריט בקני"מ 1:2,500, הוראות, סקר סיכונים ומסמך סביבתי. התכנית בתאום מול אג"ת (משרד הביטחון), רשות תעופה אזרחית, פיקוד העורף והועדות המקומיות. התכנית מלווה בנספח סביבתי שבוחן את ערכי הטבע והנוף בסביבת התחנות המתוכננות, וקובע הנחיות בדבר ביצוע מערכת הגז הטבעי, תוך מזעור הפגיעה בסביבה ועקרונות לשיקום נופי.

התוכנית הוכנה ע"י חב' ברן ישראל בע"מ, יזם התכנית הוא חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנות גז שובל והר נעים

מספר התכנית 651-0339135

1.2 שטח התכנית 258.908 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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 בני שמעון, נגב מערבי

קואורדינטה X 173722

קואורדינטה Y 589648

1.5.2 תיאור מקום א. תחנת הגז שובל הנמצאת בסמוך לכביש 264, דרומית לקיבוץ שובל.  
ב. תחנת הגז הר נעים הנמצאת בסמוך לכביש 40, צפונית לאזור התעשייה נאות חובב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה באר שבע

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
39774	מוסדר	חלק		2 ✓
100178/2	מוסדר	חלק		1 /
100231/9	מוסדר	חלק		15, 21-23, 27-28, 47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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 ✓
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א /1. הוראות תכנית תמא/ 37 /א /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א /1 ✓
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 ✓
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /305 /56 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /02 /305 /56 ✓
12/11/1981	209	2762	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11 /03 /120 /1. הוראות תכנית 11 /03 /120 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	11 /03 /120 /1 ✓

1.7 מסמכי התכנית								
נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוניקה דרימר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		מוניקה דרימר			1: 1250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מסמך נופי סביבתי-הר נעים	31/10/2016	אילנה קליין	30/10/2016	21		מנחה	דו"ח סביבה
לא	מסמך נופי סביבתי-שובל	31/10/2016	אילנה קליין	30/10/2016	21		מנחה	דו"ח סביבה
לא	סקר סיכונים	31/10/2016	יוסי וובר	13/08/2015	36		מנחה	סקר סיכונים
לא	הר נעים בינוי	23/06/2016	מוניקה דרימר	20/06/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	שובל בינוי	23/06/2016	מוניקה דרימר	20/06/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	שובל	30/06/2016	מוניקה דרימר	05/06/2016	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	הר נעים	31/10/2016	מוניקה דרימר	30/10/2016	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר

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

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רחל לוטן		נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	קרית עתידים	8	03-6270400	03-5611320	

**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 לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	קרית עתידים	8	03-6270400	03-5611320	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

תכנית מס': 651-0339135 - שם התכנית: מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנות גז שובל והר נעים

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	מוניקה דרימר	40870	ברן אפקו בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9775222	03-9775232	MDrimer@barangroup.com
יועץ סיכונים	יועץ	יוסי וובר	32668	ובר הנדסת בטיחות בע"מ	חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		webersafety@gmail.com
מתכנן מתקן גז	מהנדס	דוד כהן	111803	ברן אפקו בע"מ	בית דגן	בגין מנחם	5	03-9775222	03-9775240	dcohen@barangroup.com
מודד	מודד	שחם סביון	707	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה	2	04-8580355	04-8580377	office@hetzhzafon.co.il
אדריכלית נוף	יועץ סביבתי	אילנה קליין	00110350		רמת גן	גולני	17	03-8820682		kleinhoffner@gmail.com



## 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 הרשיון	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 <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 (לחץ שמעל 16 בר ושאינו עולה על 80 בר) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
מערכת חלוקה	צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (לחץ שאינו עולה על 16 בר) 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.
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
צו הבטיחות	צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז הטבעי (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989 הנוגע לעניין או תקני הבטיחות הרלוונטיים.
קווי תשתית	קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים לפעולתם ובכלל זה קווי חשמל, קווי גז טבעי, קווי גפ"מ כימיקלים ודלק, קווי מים, קווי ביוב וניקוז וקווי תקשורת, לרבות מתקני תקשורת קטנים.
רצפטור ציבורי	כהגדרתו בחוזר מנכ"ל של המשרד להגנת הסביבה בנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון נייחים על עדכוניו מעת לעת.
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
רשות רישוי למתקני גז טבעי	כמשמעה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבניה 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, סינון, מדידתו, הוספת ריח לגז או כל 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 להרחבת השטח של תחנות גז שובל והר נעים, אשר זכויותיהם נקבעו בתמ"א 1/א/37.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מחקלאי למתקנים הנדסיים.
2. קביעת שטח תחנת הגז האופן שיבטיח הקמת מערכת הולכה שתענה על צרכים קיימים ועתידיים, לרבות מערכת חלוקה.
3. קביעת המגבלות על שימושי הקרקע הנובעים ממערכת הגז הטבעי.
4. קביעת מסדרון תשתיות ת"ק עבור מערכת הגז הטבעי.
5. קביעת תנאים והוראות להקמת תחנת גז.
6. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה להקמת מערכת הגז הטבעי.
7. קביעת תנאים להפעלת מערכת הגז הטבעי.
8. קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכות הגז הטבעי.
9. מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת הגז הטבעי, והוראות להסדרת השטח ושיקומו.
10. קביעת הוראות לגבי גמישות מיקום מערכת הגז הטבעי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 258.908

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגבלות בניה ופיתוח	10 - 8, 5 - 3
מתקנים הנדסיים	7, 2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	7, 2
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	9, 8, 4, 3
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	7, 2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	9, 8, 4, 3
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	7, 2
קו דלק/נפט	מגבלות בניה ופיתוח	10, 9, 5, 4
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	9, 4
קו חשמל מתח גבוה ת"ק	מתקנים הנדסיים	2
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	9, 8, 4, 3
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	7, 2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	11,835	4.57
מסילת ברזל	17,797	6.87
קרקע חקלאית פתוחה	138,010.14	53.31
שטח ללא תכנון מפורט	90,742.12	35.05
תחנת גז	524.11	0.20
סה"כ	258,908.37	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	234,613.5	98.44
מתקנים הנדסיים	3,710.49	1.56
סה"כ	238,323.99	100

### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

שטח במ"ר	סוג ישות
127,717.73	גבול מגבלות בניה
4,477.30	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
34,443.33	תחום השפעה

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>השימושים המותרים בשטח תחנת גז (תא שטח 2 תחנת שובל ותא שטח 7 תחנת הר נעים) הינם כפי שנקבעו בתמ"א 37/ א'1 כדלהלן: תחנות גז וכל מתקן, מבנה או תשתית נלווים לתחנה או הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה, כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת קרקעית, פעולת ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק מתקן גז</b>  <b>הוראות פיתוח</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תיערך תכנית הנדסית ותכנית עבודה, המהווים חלק מהיתר הבנייה, לתחנת גז, בקני"מ 1:500 בה יכללו מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה המבנים והמתקנים לרבות ארובות, פריסת הגדרות וחומרי הגמר.</li> <li>2. תכנית העבודה תפרט את שטחי ההתארגנות לביצוע העבודה וכן את האמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים.</li> </ol>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק מתקן גז</b>  <b>הוראות תחנה תחנת הגפה (הר נעים):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תחנת ההגפה תתוכנן ככל שניתן כך שמרב המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע.</li> <li>2. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה.</li> <li>3. על גבול שטח התחנה תוצב גדר היקפית בגובה שלא יפחת מ-2 מטרים ויקבע שער שיאפשר נעילת הגדר. בנוסף לשער הכניסה ייקבע שער חירום אחד לפחות הנפתח כלפי חוץ אשר ימוקם רחוק ככל שניתן משער הכניסה.</li> <li>4. בתחום תחנת הגז יהיה ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל שטח התחנה.</li> <li>5. ניתן להתיר בהיתר בניה בתחום תחנת הגז את חיבורה של מערכת חלוקה למערכת ההולכה לאחר היועצות עם רשות הגז הטבעי ועם בעל רישיון ההולכה בקטע זה.</li> <li>6. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע, לרבות נטיעת עצים.</li> <li>7. תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים.</li> </ol>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט: בלוק מתקן גז</b>  <b>הוראות לתחנת להפחתת לחץ ומדידה PRMS (שובל):</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המתקנים יהיו עיליים לרבות מבנה (סככה וחדר דוודים).</li> <li>2. תחנת הגז תתוכנן לפי צורכי מערכת הולכת הגז ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל</li> </ol>

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	<p>שניתן בנוף ובסביבה.</p> <p>3. על גבול שטח התחנה תוצב גדר היקפית בגובה שלא יפחת מ-2 מטרים ויקבע שער שיאפשר נעילת הגדר. בנוסף לשער הכניסה ייקבע שער חירום אחד לפחות הנפתח כלפי חוץ אשר ימוקם רחוק ככל שניתן משער הכניסה. בעת בניית ה PRMS תוצב גדר בטון בהתאם להנחיות הביטחון.</p> <p>4. בתחום תחנת הגז יהיה ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל שטח התחנה.</p> <p>5. ניתן להתיר בהיתר בניה בתחום תחנת הגז את חיבורה של מערכת חלוקה למערכת ההולכה לאחר היוועצות עם רשות הגז הטבעי ועם בעל רישיון ההולכה בקטע זה.</p> <p>6. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה אי בשינוי פני הקרקע, לרבות נטיעת עצים.</p> <p>7. במתקן הגז להפחתת הלחץ (תחנת שובל) גובה פלומת הנישום לא יעלה על 42 מ' מעל פני השטח. רדיוס נישום סביב המתקן יהיה ע"פ סקר הסיכונים ובלבד שרדיוס זה לא יחרוג מתחום מגבלות בניה ופיתוח של תחנת הגז. נישום לא יזום בחירום החורג מנתונים אלו ידווח על ידי בעל הרישיון באופן מידי למרכז השליטה של חיל האוויר. נישום יזום ומתוכנן החורג מנתונים אלו יתואם שמונה ימי עבודה מראש על ידי בעל הרישיון עם חיל האוויר.</p> <p>8. תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים ובתיאום עם פיקוד העורף.</p>
4.2	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>1. בתא שטח 3 בתחנת שובל ותא שטח 8 בתחנת הר נעים (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) יותרו השימושים הבאים:</p> <p>1.1 צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאיןם תחנות גז.</p> <p>1.2 צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה.</p> <p>1.3 שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז, לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>1.4 כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מאושרים בתכניות קודמות לרבות מגבלות תמ"א 37/א1 בכפוף להוראות צו הבטיחות ובתיאום עם בעל רישיון ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>2. בתא שטח 4 בתחנת שובל ותא שטח 9 בתחנת הר נעים (מתחום התחנה עד קו בניין כמסומן בתשריט) יותרו השימושים הבאים:</p> <p>2.1 כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות לרבות מגבלות תמ"א 37/א1.</p> <p>2.2 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>2.3 תיאסר בניה, למעט הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון רפת, לול, חממה, הקמת מתקני שעשועים, ספסלים, הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, בתיאום בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בהוראות צו הבטיחות, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד ובכפוף לאמור בסעיף 4.2.2 ד'.</p> <p>2.4 יותרו מתקנים נלווים המשרתים במישרין את מערכת החלוקה.</p>

4.2	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
<p>3. בתא שטח 5 בתחנת שובל ותא שטח 10 בתחנת הר נעים ( מקו בניין ועד תחום הסקירה ? קו כחול) יותרו השימושים הבאים :</p> <p>3.1 יותרו מתקנים ומבנים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית.</p> <p>3.2 יותרו כל השימושים המותרים בייעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות. לרבות מגבלות תמ"א 1/א/37.</p>	
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p> <p>בתא שטח 3 בתחנת שובל ותא שטח 8 בתחנת הר נעים</p> <p>1. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה ולמעט נטיעת עצים.</p> <p>2. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תותר בנוסף להקמת מערכת ההולכה, הקמת מערכת חלוקה וקווי תשתית, הכל בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ובתאום בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>3. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>4. בשטח מסדרון תשתיות ת"ק לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תחום השפעה</p> <p>(י"רדיוס נטול מקורות הצתה")</p> <p>1. השימושים המותרים בתחום השפעה הנם כל פעילות, למעט פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, לפי המפורט בסעיף 10 בתמ"א 1/א/37.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל רשאי מוסד התכנון, לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי, להתיר פעילות או שימוש כאמור, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של גז.</p> <p>3. התיר מוסד תכנון פעילות כאמור, יכללו בהיתר לאותו שימוש תנאים המבטיחים הפסקת פעילותו של מקור הצתה, ככל שיידרש, או פינוי טרם שחרור יזום של גז.</p> <p>4. התיר מוסד תכנון שימוש כאמור ישלח הודעה לרשות הגז ולבעל רישיון ההולכה.</p> <p>5. ניתן להסיט ולשנות את תחום ההשפעה בהיתר בניה ובלבד שהוא בתחום בקווי הבניין של המתקן ההנדסי והתקבל אישור מרשות הגז להסתה או שינוי זה.</p>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>תחום המהווה איסור בניה של רצפטור ציבורי</p> <p>1. בתחום שטח מגבלות בניה ייאסר כל שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים לרצפטורים ציבוריים.</p> <p>2. על אף האמור לעיל בסעיף א', רשאי מוסד התכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף א', לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ושוכנע כי אין באישור שימושים אלו לסכל</p>

4.2	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
	את הקמת מערכת ההולכה, וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</b>  <b>תחום סקירה</b>                  תא שטח 5 בתחנת שובל ותא שטח 10 בתחנת הר נעים</p> <p>1. הוגשה למוסד התכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח (התחום בין קו הבניין לגבול התכנית) של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא ייתן מוסד התכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש ויערך תיאום עם בעל רישיון ההולכה.</p> <p>2. בקשה לרשות הגז הטבעי לאישור, כאמור, בסעיף 4.3.2 ב 1 תוגש בכתב ורשות הגז תגיב בתוך 30 יום.</p> <p>3. מצאה רשות הגז טבעי 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>4. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 4.3.2 ב 3, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, תוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>5. מוסד התכנון רשאי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות על בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח כמסומן בתשריט. 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.</p>
ה	<p><b>הוראות פיתוח</b>  <b>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</b>  <b>קו בניין</b>                  תא שטח 4 בתחנת שובל ותא שטח 9 בתחנת הר נעים</p> <p>1. לא ייתן היתר בניה בתחום קו בניין אלא לאחר שתואמה עם בעל הרישיון ואושרה על ידי רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</p> <p>2. 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 הטבעי את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית.</p> <p>3. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין</p>



מגבלות בניה ופיתוח	4.2
<p>ההנחיה לדרישת צו בטיחות ותיאום עם בעל הרישיון. 4. ניתן להסיט ולשנות את תחום ההשפעה ("רדיוס נטול מקורות הצתה") המאושר בתמ"א 37/א/ 1 בתחום קווי הבניין של תחנה זו, בכפוף לאישור סקר סיכונים.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מותא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- צידי-שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
0	0	0	0		9 (1)		60			1620	2700	2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	
0	0	0	0				5			50	1010	7	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	

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

הערה ברמת הטבלה:

(\*) לא כולל ארובת נישוב שגובהה לפחות 1.5 מ' גבוה ממבנה ה-prms.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

1 (1)

## 6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<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 הנדסי למערכת ההולכה או לקטע בנינו מבוקש ההיתר, אושרה על ידי רשות הגז הטבעי, בהתאם לסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.</p> <p>2. על אף האמור לעיל רשאית רשות הרישוי ליתן ללא מפרט הנדסי היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוב השטח, עבודות יישור וחפירה לרבות הקמת מבנים, הקמת גדר ושימוש בתקופת הקמת מערכת ההולכה ולצורכה, שאינה מהווים חלק ממנה ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת מערכת ההולכה.</p> <p>3. התכנית ההנדסית שאושרה על ידי רשות הגז הטבעי תצורף להיתר הבניה ותהיה חלק מתנאיו.</p> <p>4. לא יינתן היתר לעבודות ולמבנים כמפורט לעיל, אלא לאחר שמוסד תכנון השתכנע כי כל מסמכי ההיתר הוגשו כנדרש למעט התכנית ההנדסית.</p> <p>5. 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>6. 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 הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכות 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 חח"י.</p> <p>7. מסמכי ההיתר יכללו תנוחה וחתכים של תחנות הגז שובל והר נעים.</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 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 היתר כי מטעמים הנדסיים, ביטחוניים או שמירה על איכות הסביבה יש למקם את שטחי אחסנה וההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית. שטחי אחסנה 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 חח"י.</p> <p>5. מסמכי ההיתר יכללו תנוחה וחתכים של תחנות הגז שובל והר נעים.</p> <p>6. יירשם בהיתר כי שבועיים לפני תחילת ביצוע העבודות בתחנות, תשלח הודעה על הקמה</p>

<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>למשרד הביטחון.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>דו"ח סביבה</b></p> <p>1. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בדו"ח הסביבה (נספח סביבתי) העוסקות בעבודות הקמה ושיקום שטח מערכת הגז הטבעי בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שימונה מטעמו.                  2. דרכי גישה לאזורי ההתארגנות יהיו על בסיס דרכים קיימות. דרכי גישה זמניות יטושטשו בסיום העבודות והשטח יוחזר לקדמותו.                  3. גבולות רצועות העבודה ושטח ההתארגנות יסומנו בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים.                  4. בתום העבודות אתר ההתארגנות וכל השימושים הזמניים יפוננו והשטח יוחזר לקדמותו.                  5. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת.                  6. פיזור אבק- באזורים בהם קיים חשש כי האבק עלול להיווצר במהלך העבודות ההקמה יגרום למטרד /אז נזק, יינקטו האמצעים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח.                  7. מסמך השיקום הנופי בהיתר יכלול בין השאר את הנושאים הבאים:                  א. ניקוז פני השטח למניעת שיטפונות.                  ב. פינוי עודפי חפירה וחציבה לאתר מורשה.                  ג. ניקוי השטח וטושטוש סימני חפירה.                  ד. שיקום הצומח בהתאם לבית הגידול המקומי.                  8. במידה ויימצאו מינים פולשים ברצועת העבודה הם יטופלו במשך 5 שנים מתום העבודות, בהתאם לדרישת רטי"ג.                  9. חומות התחנות יצבעו בגוון מדברי בהתאם לתיאום עם רטי"ג והחלטת רשות רישוי. שילוט יוצב על קיר שער הכניסה לתחנה.                  10. טרום תחילת העבודות תוסר ברצועת החפירה שכבת הקרקע העליונה Topsoil עד עומק של 30 ס"מ ותונח לצד שטח העבודות. שכבת הקרקע העליונה תישמר ותשמש לכיסוי השטח בסיום עבודות העפר. בקטעים בהם החפירה תעשה על גבי דרכים קיימות, אין צורך השימור ה-Topsoil.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>עתיקות</b></p> <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.                  ב. לפני תחילת העבודות תדרוש רשות העתיקות פעולות מקדימות (סקרים, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), והיזם יבצע במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.                  ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט- 1989, יעשו ע"י היזם ועל חשבונות כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר עתיקות.                  ד. יירשם בהיתר כי 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון, תועבר הודעה בכתב לרשות העתיקות.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>גמישות:</p> <p>1. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית על פי בקשת מגיש הבקשה להיתר, להתיר בתוך</p>	<p><b>6.4</b></p>

הנחיות מיוחדות	6.4
<p>תחום מגבלות בניה ופיתוח הקבועים בתכנית זו סטייה מגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי, עד 25 מטרים לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר שתחום מגבלות בניה ופיתוח ותחום מגבלות בניה ופיתוח ב' הוקטנו בהחלטה מנומקת של מוסד תכנון על צמצום ולאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל רישיון ההולכה לאותו קטע.</p> <p>2. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע.</p> <p>3. אושרה סטייה כאמור, בסעיף 1 שלעיל, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית תשריט מתוקן יישלח 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>הפעלה:</p> <p>1. תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני של רשות הגז הטבעי הכולל אישור נהלי הפעלה ושעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.</p> <p>2. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור הועדה המקומית על השלמת ביצוע שיקום נופי בהתאם להיתר הבניה.</p> <p>שילוט:</p> <p>בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה.</p> <p>הוראות בדבר קיום היוועצות:</p> <p>1. בכל מקום בו נדרשת היוועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה החלטת מוסד התכנון והחומר הנדרש, אלא אם קבע מוסד התכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת או חלף המועד להגשתה.</p> <p>2. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היוועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</p> <p>תשתיות אחרות:</p> <p>1. תנאי למתן היתר חפירה לתשתיות אחרות בתחום התכנית הנו תיאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ, שהינה בעלת רישיון ההולכה.</p> <p>בטיחות טיסה:</p> <p>1. תנאי להיתר בניה למתקן תחנת הר נעים ושובל הנו עמידה בנוהל גז קיים והודעה לרת"א על הפעלת התחנות בפועל.</p> <p>מיגון מערכת הגז הטבעי מפני תזוזת קרקע:</p> <p>תכנון מערכת הגז הטבעי יעשה על פי תקן ישראלי 413</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תוך שלוש שנים מאישור התכנית

## 8. חתימות

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> רחל לוטן	<b>סוג:</b> חברה/תאגיד ממשלתי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ	513436394	<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> רחל לוטן	<b>סוג:</b> חברה ממשלתית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ	513436394	<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל	500101761	<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> מוניקה דרימר	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ברן אפקו בע"מ	511303414	<b>חתימה:</b>