

הוראות התכנית

תכנית מס' 699-0855239

מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנת גז ערוער

מחוז

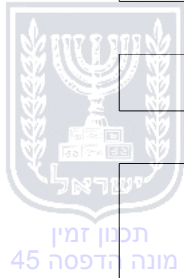
דרום

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז הדרום

תכנית מפורטת

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

כחלק מהגדלת הצריכה והצורך בהגדלת כמויות הגז המגיעות לצרכנים במערכת ההולכה, חברת נתג"ז, בעלת רישיון הולכת הגז הטבעי, נדרשת להכפיל את מערך צנרת הולכת הגז הטבעי במקטע שבין נאות חובב לאזה"ת מישר רותם.

בהתאם, מערכת ההולכה הקיימת בתמ"א/ 37 / א / 1 תוכפל ותחנות הגז יורחבו על מנת לקלוט את הצנרת המוכפלת.

מטרת התכנית להרחיב את תחנת הגז המאושרת, ערוער, על מנת להעביר כמויות גז גדולות יותר במערכת ההולכה הארצית.

שטחה של תחנת ערוער כ 1260 מ"ר ותורחב בכ 1260 מ"ר לשטח של 2520 מ"ר.

תמ"א 37 / 3 / א הינה תכנית שאושרה בפברואר 2020 ומטרתה יצירת רצועת תשתיות משולבת מתקנים לאורך מערכת ההולכה לצרכי הנגשת תשתיות גז טבעי ודלק למוקדי אנרגיה.

מסמכי התכנית כוללים תשריט בקנ"מ 1:1,250, הוראות, סקר סיכונים, נספח בינוי ומסמך סביבתי. התכנית מלווה בנספח סביבתי שבוחן את ערכי הטבע והנוף בסביבת התחנה המתוכננת וקובע הנחיות בדבר ביצוע מערכת הגז הטבעי, תוך מזעור הפגיעה בסביבה ועקרונות לשיקום נופי ומתייחסת להנחיות תמ"א 37 / 3 / א לעניין ההנחיות הסביבתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מערכת הולכת הגז הטבעי - הרחבת תחנת גז ערוער

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

699-0855239

מספר התכנית

94.432 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

גלילית מחוז הדרום

קואורדינאטה X

199000

קואורדינאטה Y

550500

1.5.2 תיאור מקום

דרומית לשוב ערערה בנגב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1
100083/5	מוסדר	חלק		2

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

נגב מזרחי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 1. הוראות תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 37 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 37 / 1. הוראות תמא/ 37 / 1 תחולנה על תכנית זו.	6482	250		17/10/2012
תמא/ 37 / 3 א	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ואת רצועת התשתיות רק במקטעים המסומנים בה. כל יתר הוראות תמא/ 37 / 3 א ממשיכות לחול.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 37 / א / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 37 / א / 1. הוראות תמא/ 37 / א / 1 תחולנה על תכנית זו.	5065	1948		09/04/2002
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תממ/ 4 / 14 / 23. הוראות תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
11 / 02 / 255	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 11 / 02 / 255. הוראות תכנית 11 / 02 / 255 תחולנה על תכנית זו.	5753	1078		26/12/2007
ד / 11 / 02 / 194	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 11 / 02 / 194. הוראות תכנית ד / 11 / 02 / 194 תחולנה על תכנית זו.	5395	2578		03/05/2005

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			איל טאובר		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
סביבה ונוף	מנחה		10	16/06/2021	דוד מנינגר	18: 41 25/09/2021	נספח שיקום וטיפול נופי	לא
סקר סיכונים	מנחה		25	14/12/2020	יוסי ובר	14: 06 14/12/2020	סקר הערכת סיכונים	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	06/06/2021	איל טאובר	16: 17 13/04/2022	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	3	05/08/2021	איל טאובר	01: 00 28/10/2021	תשריטי מצב מאושר ותכניות ארציות ומחוזיות	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

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
מתכננת ערים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רחל לוטן		חברת נתיבי הגז הטבעי	תל אביב-יפו	(1)		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: קרית עתידים, מגדל עתידים - ת.ד. 58177, תל אביב 6158101.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית, רחל לוטן		חברת נתיבי הגז הטבעי	תל אביב-יפו	(1)		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl.co.il

(1) כתובת: קרית עתידים, מגדל עתידים - ת.ד. 58177, תל אביב 6158101.

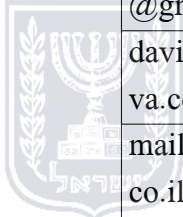
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	ל"ר			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	03-9533333	

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		03-6924435		Eyalt@tmng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך סקר סיכונים	מהנדס	יוסי ובר	32668		חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		webersafety@gmail.com
	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גאוטבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
	מודד	עירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

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 המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספרי נמצאת במצב (CH ₄) תכנון זמין מונה הדפסה 45
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 הבטיחות צו הגז (בטיחות ורישוי) (מתקנים לחלוקת גז טבעי), התשע"ח-2018 ובכלל זה חוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט-1989
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 הטבעי	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, 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**

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח תחנת גז טבעי ערוער, אשר זכויותיה נקבעו בתמ"א 1/א/37 ובתכנית מס' 255/02/11.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
2. קביעת יעוד קרקע עבור תחנת הגז ומתקני תשתית באופן שיבטיח הקמת מערכת הולכה שתענה על צרכים קיימים ועתידיים, לרבות מערכות חלוקה ודלק.
3. קביעת המגבלות על שימושי הקרקע הנובעים ממערכת הגז הטבעי ותשתיות נוספות.
4. קביעת רצועת תשתיות לקווי תשתית תת קרקעיים, תוך שילוב תשתיות והיצמדות ככל הניתן לתוואי תשתית אחרים.
5. קביעת תנאים והוראות להקמת תחנת גז.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה/ הקמת מערכת הגז הטבעי.
7. קביעת תנאים להפעלת מערכת הגז הטבעי.
8. קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכות הגז הטבעי והדלק.
9. מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת קווי תשתית והוראות להסדרת השטח ושיקומו.
10. 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
מתקנים הנדסיים	102, 101
רצועת תשתיות	103
תחום סקירה	105
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	106
מגבלות בניה ופיתוח	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	104
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	102, 101
גבול מגבלות בניה	רצועת תשתיות	103
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	רצועת תשתיות	103
זיקת הנאה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	106
זיקת הנאה	מגבלות בניה ופיתוח	104
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	101
זיקת הנאה	תחום סקירה	105
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	104
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	102, 101
תחום השפעה	רצועת תשתיות	103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	12,058	13.89
כריה וחציבה	62,144.96	71.60
קרקע חקלאית	334.2	0.39
רצועת תשתיות	11,002	12.68
תחנת גז	1,260	1.45
סה"כ	86,799.16	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	7,632.61	8.08
מגבלות בניה ופיתוח	56,120.85	59.43
מתקנים הנדסיים	2,519.99	2.67
רצועת תשתיות	2,049.16	2.17
תחום סקירה	26,109.17	27.65
סה"כ	94,431.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	תאי שטח 101 תחנות הגז שהוקמו מתוקף תמ"א 37/א/1 ותכנית מס' 255/02/11. מגבלותיהן יישארו ללא שינוי. תא שטח 102 השימושים המותרים בשטח "תחנת גז" הנם כפי שנקבעו בתמ"א 37/א/1 כדלהלן: תחנות גז וכל מתקן, מבנה או תשתית נלווים לתחנה או נדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה, כל השימושים המותרים במסדרון תשתית תת קרקעית, פעולת ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תיערך תכנית הנדסית ותכנית עבודה, המהווים חלק מהיתר הבניה, לתחנת הגז, בקני"מ 500:1 בה יכללו מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה המבנים ומתקנים לרבות ארובות, פריסת הגדרות וחומרי הגמר. 2. תכנית העבודה תפרט את שטחי ההתארגנות לביצוע העבודה וכן את האמצעים לצמצום מטרדים סביבתיים.
ב	הוראות פיתוח הוראות תחנת הגפה 1. תחנת ההגפה תתוכנן ככל שניתן כך שמירב המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע. 2. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה. 3. על גבול שטח התחנה תוצב חומה היקפית בגובה שלא יפחת מ-2 מ' וייקבע שער המאפשר את נעילת הגדר. בנוסף לשער הכניסה, ייקבע שער חירום אחד לפחות, הנפתח כלפי חוץ, אשר ימוקם רחוק ככל שניתן משער הכניסה. 4. בתחום תחנת הגז יהיה ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל שטח התחנה. 5. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע, לרבות נטיעת עצים סביב התחנה. 6. תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד האנרגיה.
4.2	רצועת תשתיות
4.2.1	שימושים
	תא שטח 103 יותרו השימושים הבאים: 1. העברת קווי תשתית תת קרקעיים לגז טבעי, דלק לסוגיו ומוצריו, גפ"מ, תקשורת, מים, ביוב וניקוז, כבלי חשמל, לרבות המתקנים הנלווים וגידור הנדרש למתקנים אלו. 2. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאנם תחנות גז. 3. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת החלוקה.

4.2

רצועת תשתיות

4. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.
5. הקמת תשתיות אלו בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ובתאום בעל רישיון מערכת ההולכה.

4.2.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט : **גבול מסדרון תשתיות ת"ק**

תא שטח 103

1. בתחום רצועת תשתיות/ מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר, בכפוף לכל דין, פעילות חקלאית שאינה מחייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה ולמעט נטיעת עצים.
2. תחום רצועת תשתיות/ מסדרון תשתיות תותר בנוסף להקמת מערכת ההולכה, הקמת מערכת חלוקה, דלק לסוגיו ומוצרי וקווי תשתית, הכל בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ובתאום בעל רישיון מערכת ההולכה.
3. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום רצועת התשתיות.
4. בשטח רצועת תשתיות/ 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.
5. לא תופקד תכנית, לא יינתן היתר בניה ולא יבוצעו עבודות הפטורות מהיתר בתחום רצועת התשתיות הת"ק, אלא לאחר תיאום עם בעל מערכת ההולכה על עמידה בדרישות צו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.
6. טרם הנחת תשתיות בתחום זה יידרש להגיש למשרד האנרגיה תשריט המעיד על האפשרות להנחת קווי תשתית נוספים ברצועה.

4.3

מגבלות בניה ופיתוח

4.3.1

שימושים

- בתא שטח 104 (מתחום התחנה עד קו בניין כמסומן בתשריט) יותרו השימושים הבאים :
- 1 כל השימושים המותרים בייעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות, לרבות מגבלות תמ"א/37/א/1 ותמ"א/37/3/א.
 - 2 יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.
 - 3 יותרו מתקנים נלווים המשרתים במישרין את מערכת החלוקה.
 4. תותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת.
 5. בתחום זכות הדרך של כביש מספר 25, יותרו שימושים אלו, בכפוף לאישור חברת נתיבי ישראל.

4.3.2

הוראות

א

הוראות פיתוח

סימון מהתשריט : **גבול מגבלות בניה**

תחום המהווה איסור בניה של רצפטור ציבורי

1. בתחום שטח מגבלות בניה ייאסר כל שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים לרצפטורים ציבוריים.
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 את הקמת מערכת ההולכה, וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.



4.3	מגבלות בניה ופיתוח
ב	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: תחום השפעה (רדיוס נטול מקורות הצתה") - השימושים המותרים בתחום השפעה הינם כל פעילות למעט פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, לפי המפורט בסעיף 10 בתמ"א/37/א. - על אף האמור בסעיף 1 לעיל רשאי מוסד התכנון, לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי, להתיר פעילות או שימוש כאמור, אם שוכנע כי במידה ויידרש, ניתן להבטיח את הפסקתה בעת שחרור יזום של גז מתחנת הגז. - 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. - התיר מוסד תכנון שימוש כאמור ישלח הודעה לרשות הגז ולבעל רישיון ההולכה. - ניתן להסיט ולשנות את תחום ההשפעה בהיתר בניה ובלבד והוא בתחום קווי הבניין של המתקן ההנדסי והתקבל אישור מרשות הגז הטבעי להסתה או שינוי זה. - ככל ויוסט מיקום תחום ההשפעה, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.
ג	הוראות פיתוח סימון מהתשריט - קו בנין - לא יינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה הפטורה מהיתר בתחום בתחום קו בנין אלא לאחר שתואמה עם בעל הרישיון ואושרה על ידי רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות. - 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. - ניתן להסיט ולשנות את תחום ההשפעה (רדיוס נטול מקורות הצתה") המאושר בתמ"א/37/א/1 בתחום קווי הבניין של תכנית זו, בכפוף לאישור סקר סיכונים ובאמור בסעיף 4.3.2. ב' להלן. - 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 בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בהוראות צו בטיחות ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד ובכפוף לאמור בסעיף 4.3.2 ד'. - ארובות הנישוב יהיו ידניות ולא אוטומטיות.
4.4	תחום סקירה
4.4.1	שימושים תא שטח 105 - יותר מתקנים ומבנים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית. - יותר כל השימושים המותרים בייעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות, לרבות מגבלות תמ"א/37/א/1 ותמ"א/37/א/3. - יותר הקמת קווים ומתקנים למי מערכת. - בתחום זכות הדרך של כביש מספר 25, יותר שימושים אלו, בכפוף לאישור חברת נתיבי ישראל.

4.4	תחום סקירה
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תחום סקירה - תא שטח 105 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. 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. 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. 4. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיועצות 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.
4.5	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים
	תא שטח 106 יעוד הקרקע והשימושים המותרים בו על מגבלותיהן, יהיו כפי שנקבעו בתכנית שאושרו או שתאושרנה על פי כל דין.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתחום המסומן בתשריט, תשמר בכל עת נגישות לכלי רכב לצורכי בקרה ותפעול תחנת הגז. ככל ונתיבי ישראל יבקשו להרחיב את כביש מספר 25 בתחומו, תיזו נתג'ז את דרך הגישה בתיאום ואישור נתיבי ישראל, ככל ויידרש תירשם זיקת הנאה בהתאם להנחיות נתיבי ישראל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה 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								
					קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
0	0	0	0	1	9 (1)		100	0	0	0	1260	1260	102	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לא כולל ארובת נישוב בגובה של 1.5 מ' מעל גובה המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 45



תכנון זמין
מונה הדפסה 45

6. הוראות נוספות

6.1

תנאי להקמה

היתר בנייה/ תנאים להקמה, יינתן ע"י רשות הרישוי למתקני גז טבעי ע"פ הוראות תכנית זו ולאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:

א. אישור מפרט הנדסי

1. לא ייתן מוסד תכנון היתר להקמת מערכת ההולכה, או קטע ממנה, ולא יוחל בביצועה של מערכת ההולכה כאמור, אלא לאחר שהתכנית ההנדסית למערכת ההולכה או לקטע בגינו מבוקש ההיתר, אושרה על ידי רשות הגז הטבעי, בהתאם לסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.
2. על אף האמור לעיל, רשאית רשות הרישוי ליתן ללא תכנית הנדסית היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוף השטח, עבודות יישור וחפירה לרבות הקמת מבנים ושימוש בתקופת הקמת מערכת ההולכה ולצורכה, שאינה מהווים חלק ממנה ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת מערכת ההולכה ובכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות.
3. התכנית ההנדסית שאושרה על ידי רשות הגז הטבעי תצורף להיתר הבניה ותהיה חלק מתנאיו.
4. לא יינתן היתר לעבודות ולמבנים כמפורט לעיל, אלא לאחר שמוסד תכנון השתכנע כי כל מסמכי ההיתר הוגשו כנדרש למעט התכנית ההנדסית.
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.
6. תנאי למתן היתר בניה לתחנת גז טבעי הינו אישור סקר סיכונים ע"י רשות הגז הטבעי.
7. תנאי למתן היתר בניה/ תנאים להקמה 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.
8. תנאי למתן היתר בניה/ תנאי להקמה יהיה תאום עם חברת מקורות.
9. טרם תחילת העבודה יבוצע תיאום מול רט"ג, העבודה תתבצע בליווי ופיקוח רט"ג על פי הצורך.
10. מסמכי ההיתר יכללו תנוחה וחתכים של תחנת הגז ויכללו את שטחי העבודה המבוקשים.
11. תנאי להיתר בניה הוא הגשת נספח סביבתי לשלב ההקמה.
12. טרם הוצאת היתר הבניה, ייחתם נוהל תיאום נישוב הגז מול משהב"ט. נישוב הגז ייעשה לאחר תיאום מול חיל האוויר כתנאי שחרור הגז.
13. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה כולל מתקני עזר אכנים על המבנה. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת והעגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.
14. 14 יום טרם ההקמה תשלח הודעת הקמה במייל לחיל האוויר.
15. תנאי להיתר בניה יהיה העברת סקר סיכונים לבדיקה ואישור המשרד להגנ"ס, ובדיקת הצורך בבדיקת איכות אוויר.
16. תנאי למתן היתר בניה הוא תיאום מול רט"ג לנושא ערכי הטבע.
17. שטחי ההתארגנות יהיו ברצועת העבודה, ברוחב משתנה, בתיאום עם רט"ג. שטחי העבודה יסומנו בבקשה להיתר ובתכניות העבודה.
18. תנאי להקמה בתחום זכות הדרך של דרך מספר 25, יהיה אישור חברת נתיבי ישראל.



6.1	תנאי להקמה
	ב. תכנית עבודה 1. תכנית עבודה, תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה (ראה סעיף 6.3). 2. 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, ככל הניתן, בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.

6.2	סביבה ונוף
	1. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בדו"ח הסביבה (נספח סביבתי) העוסקות בעבודות הקמה ושיקום מערכת הגז הטבעי, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שימונה מטעמו. 2. דרכי גישה לאזורי ההתארגנות יהיו, ככל הניתן, על בסיס דרכים קיימות. 3. שטחי ההתארגנות יהיו ברצועת העבודה, ברוחב משתנה, ויסומנו בבקשה להיתר, בתכנית העבודה ובשטח, באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים, בתיאום עם רט"ג. בתום העבודות אתר ההתארגנות וכל השימושים הזמניים יפוננו והשטח יחזור לקדמותו. 4. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת. 5. פיזור אבק - באזורים בהם קיים חשש כי האבק עלול להיווצר במהלך העבודות ההקמה יגרום למטרד ו/או נזק, יינקטו האמצעים למניעתו כדוגמת הרטבת פני השטח. 7. לא תופעל באתר תאורה קבועה, תאורת התחנה תהיה רק לצרכי תחזוקה ואירועי חירום. 8. העבודות יבוצעו, ככל הניתן, בתנאי תאורה טבעיים. במידה ויהיו עבודות הדורשות תאורה, יינקטו אמצעים למניעת זיהום אור ככל הניתן. 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 וטשטוש סימני חפירה. ד- שיקום הצומח בהתאם לבית הגידול המקומי. ה- קירות התחנה יצבעו בגוון מדברי RAL-1024. 9. טרום תחילת העבודות תוסר ברצועת חפירת הצינור שכבת הקרקע העליונה (Topsoil) עד לעומק של 30 ס"מ ותונח לצד שטח העבודות. שכבת הקרקע העליונה תישמר ותשמש לכיסוי השטח בסיום עבודות העפר. בקטעים בהם החפירה תעשה ע"ג דרכים קיימות, אין צורך בשימור ה-Topsoil. במקומות בהם אין צורך בשימור top soil הדבר לא יבוצע וירשם במסמך הסביבתי. 10. יש להמנע מפגיעה בלימנים במהלך העבודות. 11. יש לתאם את ביצוע העבודות עם מנהל אזור הר הנגב והערבה בקק"ל, לרבות מיקום אתרי ההתארגנות והאחסנה, היבטי ניקוז וכיו"ב. 12. בתום העבודות אתר ההתארגנות וכל השימושים הזמניים יפוננו, והשטח יחזור לקדמותו. 13. שטח ההתארגנות יסומן בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים.

6.3	עתיקות
	1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.

6.3

עתיקות

2. 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.
3. 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.
4. יירשם בהיתר כי 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון, תועבר הודעה בכתב לרשות העתיקות.

6.4

הנחיות מיוחדות

גמישות :

1. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית על פי בקשת מגיש הבקשה להיתר, להתיר בתוך 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 הוקטנו בהחלטה מנומקת של מוסד תכנון על צמצום ולאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל רישיון ההולכה לאותו קטע.
2. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע.
3. אושרה סטייה, כאמור בסעיף 1 לעיל, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין ולרשות הגז הטבעי.
4. הוראות התכנית בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.
5. התחנות ייבנו ע"פ המימדים המצוינים בתשריט התחנות. ניתן להתיר סטייה של עד 30% במימדים אלו.

הפעלה :

תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני של רשות הגז הטבעי ובכפוף לאישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

שילוט :

בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה.

הוראות בדבר קיום היוועצות :

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.
2. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היוועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.

תשתיות אחרות :

1. תנאי למתן היתר חפירה לתשתיות אחרות בתחום התכנית הנו תיאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ, שהינה בעלת רישיון ההולכה.
2. תשמר רצועה של לפחות 10 מ' מעל קווי מקורות (5 מ' לכל כיוון מציר קו הגז) ללא בניה, דרך



6.4	הנחיות מיוחדות
	גישה לטיפול ואחזקה תישאר פנויה למעבר. מיגון מערכת הגז הטבעי מפני תזוזות קרקע: 1. תכנון מערכת הגז הטבעי יעשה על פי תקן ישראל 413. תנאי לתעודת גמר: אישור הועדה המקומית על השלמת ביצוע שיקום נופי בהתאם לקבוע בהיתר הבניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

הערכה: תוך 3 שנים מיום אישור התכנית.

