

הוראות התכנית

תכנית מס' 306-0544304

הרחבת תחנת הגז תל קשיש ורצועת תשתיות ת"ק



מחוז

חיפה

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה, קרית טבעון

סוג תכנית

תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/05/2018

לאשר את התוכנית

06/06/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תחנת תל קשיש הוקמה מתוקף תמ"א/37/ב/4 ומשמשת כתחנת הגפה ופיצול למערכת הולכת הגז הטבעי בצפון הארץ.

התחנה מקבלת צינור גז טבעי בקוטר 30 מאזור דור-חגית ומפצלת את הגז לכיוון בז"ן וחיפה בצינור 24" ולכיוון דברת ואלון תבור בצינור 18". שטחה כ 1.7 ד'.

חב' נתיבי הגז הטבעי מקדמת הנחת צינור 36" נוסף במקטע תל קשיש-דברת, כהכפלה למערכת ההולכה, כדי לשפר את יכולת הולכת הגז וכדי לעמוד בביקושים עתידיים. הצינור החדש יונח לצד צינור 18" הקיים.

הרחבת התחנה נדרשת על מנת לקלוט צינור 36" ולהוציא צינור 36". שטח ההרחבה המתוכנן כ 1 ד'.

הצינור החדש יצא בקידוח ת"ק לכיוון מזרח, מתחת לכביש 6/70, גשר הרכבת ונחל הקישון, עד שיפגוש את רצועת צינור הגז הקיים (18") מתוקף תמ"א/37/ב.

התכנית מוגשת לוועדה מחוזית חיפה מכוח תמ"א/1/37. חלקה המזרחי של התכנית יחול בתחום מחוז צפון (תב"ע מס' 254-0563593 להמשך הקידוח הת"ק ולשטח התארגנות זמני לפריסת הצינור).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת תחנת הגז תל קשיש ורצועת תשתיות ת"ק	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	306-0544304	
	241.808 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	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 גלילית מחוז חיפה, קרית טבעון

210000 קואורדינאטה X

732300 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום צפונית לאזור התעשייה של יקנעם, דרומית לקרית חרושת ממערב לכביש 6

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

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
11400	מוסדר	חלק	10-17, 24-30, 46-51	7-9, 18-23, 31, 41, 44-45, 52-53
11487	מוסדר	חלק	5, 37-40	4, 19, 26-36
11491	מוסדר	חלק		12-15, 17, 91
17175	מוסדר	חלק		30-33, 35-36, 38

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

יזרעאלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/12/1995	980	4363	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 22. הוראות תכנית תמא/ 22 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 22
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 31/ א/ 7. הוראות תכנית תמא/ 31/ א/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31/ א/ 7
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 3
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 4
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34/ ב/ 5
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
19/03/2009	2966	5932	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 37/ ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37/ ב/ 4

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 37 / ת	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 / ת. הוראות תכנית תמא/ 37 / ת תחולנה על תכנית זו.	5568	4684	23/08/2006
תתל/ 2 / 6 / 13	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13. הוראות תכנית תתל/ 2 / 6 / 13 תחולנה על תכנית זו.	5587		05/10/2006
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
ג/ 400	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 400. הוראות תכנית ג/ 400 תחולנה על תכנית זו.	989	607	10/01/1963
טב/ 34	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 34. הוראות תכנית טב/ 34 תחולנה על תכנית זו.	4825	1425	22/11/1999
טב/ 254	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית טב/ 254. הוראות תכנית טב/ 254 תחולנה על תכנית זו.	6542	2563	31/01/2013



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איל טאובר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איל טאובר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח שיקום וטיפול נופי	07/01/2018	דוד מנינגר	07/01/2018	29		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר הערכת סיכונים	06/08/2017	יוסי וובר	06/08/2017	31		מחייב	סקר סיכונים
לא	מסמך חלופות	03/07/2017	איל טאובר	03/07/2017	13		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי	12/11/2017	איל טאובר	12/11/2017	2	1: 100	רקע	בינוי
לא	נספח עקרוני לדרכי גישה	18/01/2018	איל טאובר	18/01/2018	1	1: 5000	רקע	דרכים
לא	תכנית שיקום נופי	18/01/2018	דוד מנינגר	18/01/2018	1	1: 250	מנחה	תוכנית שיקום
לא	תשריט מצב מאושר	11/01/2018	איל טאובר	11/01/2018	1	1: 2500	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	תל אביב- יפו	קרית עתידים		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl. co.il

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	חיפה	(1)		02-5456149	03-9533333	a-haifa@land.gov.il

(1) כתובת: פל ים 1.

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		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



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	חץ הצפון מיפוי והנדסה	גבעת שמואל	בן גוריון	20	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas. co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
גז טבעי	תערובת של גזים פחמימניים ולא פחמימניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH4) 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 (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מערכת חלוקה	צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי) 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	צווי בטיחות לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989
קווי תשתית	קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים פעולתם ובכלל זה קווי חשמל, גז טבעי, גפ"מ, כימיקלים ודלק, מים, ביוב, ניקוז, 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 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 והבנייה 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 הקיימת "תל קשיש" וחיבורה למערכת ההולכה הקיימת מתוקף תמ"א/37/ב ותמ"א/37/ב/4 באמצעות רצועת תשתיות ת"ק.

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 והחלוקה.
- 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 המגבלות על שימושי הקרקע הנובעים ממערכת הגז הטבעי.
- ח. קביעת הוראות לגבי גמישות מיקום מערכת הגז הטבעי.

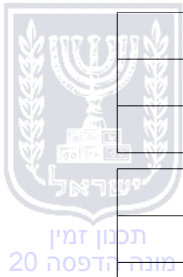


3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

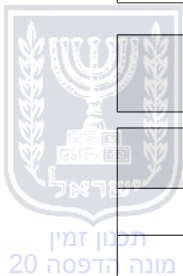
יעוד	תאי שטח
מגבלות בניה ופיתוח	104 - 102
מתקנים הנדסיים	105, 101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	101
בלוק עץ/עצים לשימור	מגבלות בניה ופיתוח	104 - 102
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	103, 102
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	105, 101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	103, 102
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	104 - 102
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	105, 101
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	103, 102
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	103, 102
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	105, 101



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	19,986	8.27
דרך מוצעת	36,171	14.96
מסילת ברזל	30,242	12.51
קרקע חקלאית	154,335	63.83
תחנת גז	1,074	0.44
סה"כ	241,808	100



מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
98.86	239,047.71	מגבלות בניה ופיתוח
1.14	2,760.29	מתקנים הנדסיים
100	241,808	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 101- השימושים המותרים בשטח תחנת גז כפי שנקבעו בתמ"א 37 ב' כלהלן: תחנות גז וכל מתקן, מבנה או תשתית הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה, כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת"ק ומשמשים את מערכת ההולכה והחלוקה, פעולות ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>תא שטח 105- תחנת הגז הקיימת מתוקף תמ"א 37/ב/4.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות פיתוח</p> <p>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 מבטון שלא תפחת מ 60 ס"מ ולא תעלה על גובה 1.7 מ' וזאת בהתאמה לטופוגרפיה בשטח. מעל לגדר הבטון תוצב גדר רשת שלא תעלה על גובה 2.5 מ'. יקבע שער המאפשר את נעילת הגדר. בנוסף לשער הכניסה, יקבע שער חירום אחד לפחות הנפתח כלפי חוץ, אשר ימוקם רחוק ככל הניתן משער הכניסה. ד. בתחום תחנת הגז (בתאי שטח 101 ו-105) ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל שטח 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. 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 הבניה והפיתוח של תחנת הגז. נישום לא יזום בחירום, החורג מנתונים אלו, ידווח על ידי בעל הרישיון מיידית למרכז השליטה של חיל האוויר. נישום יזום ומתוכנן החורג מנתונים אלה ידווח על ידי בעל הרישיון מיידית למרכז השליטה של חיל האוויר. ח. מגבלות הבניה מתחנת הגז הקיימת בתא שטח 105 נקבעו בתמ"א 37/ב/4 ותכנית זו אינה משנה אותן. מגבלות הבניה מתחנת הגז המורחבת בתא שטח 101 נקבעו בסקר הסיכונים הנספח לתכנית זו וכמסומן בתשריט.</p>
4.2	<p>מגבלות בניה ופיתוח</p>
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 102 מסדרון תשתיות ת"ק, יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאיןם תחנות גז, כגון מתקנים להגנה קטודית, מתקנים סולאריים וארונות חשמל. ב. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה ומתקנים נלווים המשרתים במישרין את מערכת חלוקה, בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה. ג. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז, לרבות ערום עפר,</p>



4.2	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>דרכי גישה ואחסנה.</p> <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 103 מגבול רצועת תשתיות ת"ק ומתקן הנדסי ועד קו בניין (מגבלות הבניה):</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 104: בין קו הבניין 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 וכיוצא"ב, למעט ברצועת נחל הקישון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>תא שטח 102</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 הצינור.</p> <p>2. 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>3. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</p> <p>4. לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>5. מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ- 1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>6. עומק הקידוח מתחת לנחל הקישון לא יפחת מ 7 מ' ולא יפחת ב 2 מ' בחציית כביש 6.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>תא שטח 103</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין (השטח בין גבול מתקן הנדסי ורצועת תשתיות ת"ק ועד קו בנין)</p> <p>1. לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר בניה ולא תבוצע כל עבודה, לרבות בפטור מהיתר בניה, 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. בשטח זה לא תותר כל פעולה, לרבות עבודות הפטורות 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 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</p>

4.2	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח תא שטח 104-</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח- התחום בין קו בניין לגבול התכנית. (תחום סקירה)</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. 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 4.2 ג' 2, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה. 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. 5. בשטח זה לא תותר כל פעולה אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון. 6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעודי הקרקע בתחום מגבלות בניה ופיתוח.
ד	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : תחום השפעה (רדיוס נטול מקורות הצתה)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה, בשטח זה תיאסר כל פעילות ו/או שימושים הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, רשאי מוסד תכנון, 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. 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. 4. התיר מוסד תכנון שימוש כאמור, ישלחו הודעה לרשות הגז ולבעל רישיון ההולכה. 5. בתכנון מפורט ניתן להסיט את תחום ההשפעה ובלבד שהוא בתחום קווי הבניין של המתקן ההנדסי. שינוי תחום ההשפעה בתחום קווי הבניין ידרוש אישור מרשות הגז הטבעי לשינוי זה.
ה	<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט : גבול מגבלות בניה</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4.2

מגבלות בניה ופיתוח

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 1, רשאי מוסד תכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף 1, לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ושוכנע כי אין באישור שימושים אלו לסכל את הקמת מערכת ההולכה, וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.

מתקנים ו/או שימושים זמניים

סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות :

א. התחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות 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, מיכלים, 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.

ב. בסיום העבודות, המחנה יפורק והשטח יושב לקדמותו, לפי הנחיות המפורטות בסעיף 6.2.

ג. דרכי הגישה למחנה הקבלן יהיו כמתואר בנספח דרכי גישה, המצורף לנספח הנופי. על דרכי הגישה יחולו ההנחיות בסעיף 6.2.



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	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הקובעת									
0	0	0	0		9 (2)				60 (1)	1017	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0		9 (2)				40 (3)	1744	105	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סך זכויות הבניה (100 מ"ר) יחושבו עבור סך שטח המתקנים ההנדסיים יחד..
- (2) לא כולל ארובת נישוב בגובה 1.5 מ' מעל המבנה.
- (3) סך זכויות הבניה (100 מ"ר) יחושבו עבור סך שטח המתקנים ההנדסיים יחד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות**6.1****תנאי להקמה**

- א. מפרט הנדסי
1. תנאי להקמה של מערכת ההולכה, יהיה אישור מפרט הנדסי (המתבסס בין היתר על סקר הסיכונים) על ידי רשות הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק המשק הגז הטבעי.
 2. על אף האמור לעיל, ניתן לבצע ללא אישור מפרט הנדסי, עבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוב השטח, הקמת גדר, עבודות יישור וחפירה לרבות הקמת מבנים.
 3. 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.
 4. 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 כל חיי הפרויקט.
 5. ביצוע קידוח ת"ק בתחום התכנית מותנה באישור תכנית משלימה לקידוח במחוז צפון, מס' 254-0569593.
 6. רצועת העבודה להקמת הצנרת תוגדר בבקשה להיתר בניה, במידה ויידרש, רוחב רצועת העבודה תקבע ע"פ מרכיבי המערכת ומאפיינים סביבתיים. רוחב רצועת העבודה הכוללת את רצועת הצינור לא יעלה על 25 מ', במקרים חריגים בהם יידרש, ניתן יהיה לאשר רוחב רצועת עבודה עד 50 מ', באישור רשות הרישוי. בכל מקרה יש לצמצם את הרצועה לרוחב האפשרי הקטן ביותר. רוחב רצועת העבודה לתחנת הגז לא יעלה על 100 מ' לכל צד מגדר התחנה המתוכננת.
 7. כלי העבודה שישמשו להקמת המערכת יותאמו לתנאי השטח ובחירתם תעשה באופן שיצמצם במידת האפשר את הפגיעה בפני השטח בסביבה ובנוף בתחום אתר העבודה.
 8. בהיתר בניה להקמת מערכת ההולכה ייקבע כי אישור הוועדה המקומית על ביצוע השיקום הנופי, בהתאם למסמכי השיקום הנופי, יהיה תנאי להפעלת מערכת ההולכה.
 9. טרם הפעלת מערכת ההולכה, יכין בעל הרישיון, תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום.

6.2**סביבה ונוף**

- א. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בנספח הסביבתי ובתכנית העבודה, העוסקות בעבודת הטמנת הצינור ובפעולות השיקום להשבת השטח לקדמותו.
- ב. גבולות רצועת העבודה, שטחי ההתארגנות ומחנה הקבלן יסומנו בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים.
- ג. 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.
- ד. דרכי הגישה לרצועת העבודה יהיו על בסיס נספח דרכי הגישה המצורף. דרכי גישה זמניות יטושטשו בסיום העבודות והשטח יוחזר לקדמותו.
- ה. טיפול בכלי העבודה ותדלוקם יעשה בשטח התארגנות מורשה או באמצעות מיכליות תדלוק בעלות אמצעים למניעת דליפות. מכלי דלק ושמן יונחו על מאצרות בנפח 110% מנפח מיכל רגיל.
- ו. במהלך עבודות ההקמה, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים

סביבה ונוף	6.2
<p>המוגנים/פתוחים בתום הבניה.</p> <p>ז. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת. עודפי עפר יפזרו לאתרים מורשים או למילוי.</p> <p>ח. בזמן הבניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. בעת ביצוע עבודות הבניה יש למחזר פסולת בניה ככל וניתן.</p> <p>ט תאורה: תאורת התחנה תהיה רק לצרכי טיפול בתחנה ובמקרי חירום בלבד.</p> <p>י. רעש: מפלס הרעש המרבי המותר בעת ההקמה יהיה על פי התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>יא. הפחתת פיזור אבק: יש לדאוג לכיסוי המשאות הנכנסות והיוצאות מהשטח ביריעות על מנת למנוע פיזור עפר היוצר אבק.</p> <p>יב. חיפוי להרחבת התחנה יהיה בהתאמה לחיפוי בתחנה הקיימת.</p> <p>יג. במקרה שימצאו חיות בר בשטח העבודות, לרבות זוחלים כגון נחשים, לא תהיה פגיעה בהן ובמקרה הצורך יועבר דיווח לפקח רשות הטבע והגנים לטיפול.</p> <p>יד. ניטור וטיפול במינים פולשים, במידת הצורך, יהיה במהלך 3 שנים מסיום העבודות, על פי הנחיות רט"ג.</p> <p>טו. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור בתכנית.</p> <p>תכנית עבודה</p> <p>א. תכנית העבודה תקבע רצועת עבודה, דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. רוחב רצועת העבודה ייקבע ע"פ מרכיבי המערכת, דרישות הביצוע והמאפיינים הסביבתיים ויאפשר את ביצוע כל העבודות הנדרשות לצרכי הקמת המערכת.</p> <p>ד. 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.</p> <p>ה. שטחי ההתארגנות ואחסון כלים וציוד ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים.</p> <p>ו. 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.</p> <p>ז. תכנית העבודה תתייחס לחציית 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.</p>	
גמישות לתכנית	6.3
<p>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.</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.</p>	

		6.3	<p>גמישות לתכנית</p> <p>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 30% במימדים בתחום מגבלות הבניה.</p>
		6.4	<p>הוראות בדבר קיום היועצות</p> <p>1. בכל מקום בו נדרשת היועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה החלטת מוסד התכנון והחומר הנדרש, אלא אם קבע מוסד תכנון פרק זמן ארוך יותר.</p> <p>מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת אם חלף המועד להגשתה.</p> <p>2. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היועצות כדי להגביל את מוסד התכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</p> <p>3. עבודות הנדרשות לצורך תחזוקה וניקוז קווי מים יבוצעו ע"י מקורות לאחר תאום בין הגורמים והודעה לבעל תשתית הגז. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש בין הצדדים.</p>
		6.5	<p>עתיקות</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.</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 בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחקר רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>
		6.6	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>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.</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. תנאי להקמת תשתיות אחרות בתחום תכנית זו, הינו תאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ, שהינה בעלת רישיון ההולכה.</p> <p>5. 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>6. פעולות תחזוקה וחירום של חב' מקורות בקווי ומתקני מים, ושל הרכבת בתחום רצועת מסילת ברזל, החופפים את תחום מגבלות הבניה ואינן טעונות היתר, יבוצעו ע"י מקורות והרכבת לאחר הודעה לנתג"ז.</p> <p>7. תכנון מפורט יהיה בתיאום עם כביש 6. לא יוטלו מגבלות על הכביש, עבודות אחזקה ותפעול כביש 6 ייעשו בתיאום עם נתג"ז.</p> <p>8. בחציית קווי דלק יערך תיאום עם תש"ן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6	הנחיות מיוחדות
	<p>9. בנישוב גז מתוכנן, יש להודיע לגף טרום בחיל האויר בטלפון 03-6067970/1. בנישוב גז בחירום יש להודיע לתא רמשל"ט בטלפון 03-6063333 ולמגדל פיקוח חצור בטלפון 08-8576320.</p> <p>10. בהגשת מפרט הנדסי יבחן צורך בהגשת סקר סיסמי.</p> <p>11. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מתקנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תיאום מראש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

הערכה: 1-3 שנים מיום אישור התכנית.	
------------------------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20