

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**

<b>משרד הפנים</b> <b>מחוז מרכז</b>	
8.10.2013	<b>הוראות התוכנית</b>
נתקבל	
זניק מס'	תוכנית מס' מח/298

**שם תוכנית: תחנת כח נחל שורק**

**מחוז: מרכז**  
**מרחב תכנון מקומי: שורקות, מקומי-מחוזי מחוז מרכז, ראשון לציון**  
**סוג תוכנית: תכנית מפורטת**

**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  <b>משרד הפנים - מחוז המרכז</b>                      הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>16/6/13 (א.מ.) 298</u>                      לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור הו"מ  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור הו"מ</p> <p><u>30.10.2013</u>                      יו"ר הוועדה המחוזית                      אריק</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

מתקן התפלה שורק, שאושר במסגרת תת"ל 36 ואשר מצוי בשלבי בניה מתקדמים בימים אלו, מתוכנן לייצר (בשלב הראשון) 150 מיליון מטר מעוקב מים לשנה, צורך כמות חשמל משמעותית המגיעה לכ- 100 מגוואט.

בצמוד למתקן זה מוקמת כיום (בהתאם לתת"ל 36) מערכת שאיבת מים ומאגרים (אחד בשלבי בניה סופיים והשני בשלבי ההקמה הראשוניים) של חברת מקורות המעבירה את המים המיוצרים לערי גוש דן. מתקן מקורות יצרוך כ- 14 מגווי"ט.

סך כל הביקוש לחשמל באתר נחל שורק הוא כ-114 מגוואט.

במסגרת תת"ל 36 אותר תא שטח מס' 4, אשר בתחמו נקבע כי בנוסף לשמושים המפורטים למתקן התפלה, תותר בתחום תא שטח זה הקמת תחנת כח בכפוף לאישור תכנית מפורטת ע"י מוסד תכנון, ע"פ הוראות תמ"א 8/ד/10.

כדי לספק הביקוש הנ"ל, חברת IPP דלק שורק מתכננת להקים תחנת כח בטכנולוגיה של טורבינות גז במעגל משולב, לשיפור נצילות ייצור החשמל והפחתת פליטות. כיום קיימת טכנולוגיה מוכחת של טורבינות גז סילוניות בהספק של כ- 55 מגוואט כל אחת, במעגל פתוח וכ- 65 מגוואט במעגל משולב.

הפיתרון המוצע ע"י IPP דלק שורק, הוא לבנות 2 טורבינות גז המשולבות עם טורבינת קיטור אחת בהספק כולל של כ- 140 מגוואט. המבנה האמור נבחר כדי לאפשר גיבוי בשעות העומס הגבוה או בשעת תחזוקה ובמקרה של תקלה באחת או יותר מהטורבינות.

התחנה תעמוד בכל דרישות המשרד להגנת הסביבה ותופעל בגז טבעי בלבד, עם אפשרות לשימוש בסולר בשעות חרום שבהן לא יסופק גז טבעי לתחנת הכח ממערכת הגז הטבעי הארצית, וזאת לפי דרישות והנחיות שנקבעו ע"י משרד התשתיות.

לצורך הוצאת החשמל מתחנת הכח לרשת הארצית, תחנת הכח תחובר ישירות לתחמ"ש מתקן ההתפלה ללא צורך בהקמת קווי הולכה חדשים מחוץ לאתר.

בתחום התכנית אין אחסון של גז טבעי. אספקת הגז לתחנת הכח היא באמצעות קו גז טבעי, מתחנת הגז שאושרה בשפד"ן בתמ"א 37 הי' ועד לתחנת הכח המוצעת בתכנית זו. אורך הקו כ-900 מ'.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

תחנת כח נחל שורק	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
מח/298	מספר התוכנית			
348.378 דונם		שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
27.08.13	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
ועדה מחוזית				
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שורקות, מקומי-מחוזי מחוז מרכז, ראשון לציון

קואורדינטה X 175,200  
קואורדינטה Y 650,300

1.5.2 תיאור מקום

אתר תחנת הכח מצוי בתחום מתקן ההתפלה שורק שאושר במסגרת תת"ל 36, דרומית לשפד"ן.  
קו הגז הטבעי המתוכנן להזין את התחנת הכח מתחיל מתחנת הגז "שפד"ן" המאושרת בתמ"א 37 ה'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות נפה עיריית ראשון לציון מועצה אזורית גן רווה חלק מתחום הרשות רחובות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

יישוב לא רלוונטי  
שכונה לא רלוונטי  
רחוב לא רלוונטי  
מספר בית לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5270	מוסדר	חלק מהגוש	-	14
4074	מוסדר	חלק מהגוש	-	32
4073	מוסדר	חלק מהגוש	-	2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תת"ל 36	4

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
18.12.06 כז' כסלו תשס"ז.	5606	התכנית כפופה לתמ"א 37 ה', למעט שינוי שמתבטא בהרחבת רצועת תשתיות תת קרקעיות ב-10 מ'.	כפיפות	תמ"א 37/ה' -
5.11.07 כד' חשוון תשס"ח	5734	על תחנת הגז וקווי הגז שבתוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ה' 1 אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו	כפיפות	תמ"א 37/ה' 1 -
29.1.09 ד' שבט תשס"ט	5908	על תחנת הגז וקווי הגז שבתוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ה' 3 אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו	כפיפות	תמ"א 37/ה' 3 x
10.2.03 ח' אדר א' תשס"ג	5157	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 8/ד/10 אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו	כפיפות	תמ"א 8/ד/10 -
29.7.10 יח' אב תשי"ע	6113	תואם להוראות סעיף 4.1.1 א' ומהווה שינוי להוראת גודל מגרש מזערי מסעיף 5 בלבד.	כפיפות	תת"ל 36 -
24.8.78 יט' תמוז תשל"ח	2463		שינוי	ממ/805 -

## 1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	-	25	-	27.08.13	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2,500	-	1	19.08.13	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		
נספח בינוי	מנחה	1: 500	-	1	19.08.13	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		
						פרסונס ברינקרהוף אינטרנשיונל		
תסקיר השפעה על הסביבה ונספח נופי	מנחה	-	444	2 כרכים	10.10.11	אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ		
נספח מיפוי תשתיות	רקע	1: 5,000	-	1	21.11.12	פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
				שורק התפלה בע"מ		רח' המתכת 13 אזור תעשייה קדימה צורן	09-8929777		09-8929176		

## 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				הרשות הנמשלתית למים וכיוב		רח' המסגר 14 ת.ד. 20365 תל-אביב	03-6369688		03-7602782	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הנמשלתי		רח' קפלן 1 ירושלים 91030	02-5317809		02-5695377	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	מתכנן	006462147		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	דרך יפר 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-5252316	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
בינוי	מתכנן	006462147		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	512414947	דרך יפר 145 א' חיפה 35251	04-8514999	050-5252316	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
	מהנדס	59731612	00105391	פרסונס ברינקרהוף אינטרנשיונל	560012783	ת.ד. 232 לוד 70100	03-9794102	052-2946002	03-9794156	cbs@pbisrael.com
סביבה	מתכנן	038735478		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	511301657	העבודה 4 א"ת ראש העין 48017	03-9024004	052-3226171	03-9024224	nillym@avivil.com
מודד	מודד מוסמך	023923774	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	513627034	היזומה 2, טירת הכרמל	04-8580355	050-5999546	04-8580377	sagi@hetz-hazafon.co.il

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
דרג מקצועי ארצי	דרג מקצועי לפיקוח על תחנות הכח שהוקם על פי המנהל - החלטת ממשלת ישראל מס' 282 מיום 23.12.1979
המשרד	המשרד להגנת הסביבה
יחידת ייצור	טורבינת גז סילונית/תעשייתית המונעת ע"י גז טבעי ומניעה גנרטור לייצור חשמל, בהספק של 55 מגוואט.
יחידת ייצור קיטורית	טורבינה המונעת ע"י קיטור הנוצר מהחום השיורי הקיים של גזי השריפה בטורבינות הגז ומניעה גנרטור לייצור חשמל
מערכת הולכה	כמשמעותה בתמ"א 37 על תיקוניה
רצועת עבודה זמנית	שטח בו תותרנה פעולות לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי
רשות הגז הטבעי	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי התשס"ב - 2002
רשות הרישוי	הגוף המוסמך להוציא היתרי בניה בתחום התכנית
רשות רישוי לגז טבעי	רשות רישוי לגז טבעי במחוז מרכז
תכנית עבודה	כמשמעותה בתמ"א 37 על תיקוניה
תחנת כח	תחנת כח המוקמת בהתאם לתכנית זו

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

הקמת תחנת כח המופעלת בגז טבעי לצורך אספקת חשמל למתקן התפלת מי ים שורק וחיבורה למערכת הגז הטבעי הארצית.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת ייעודי קרקע לתחנת כח המופעלת בגז טבעי.
- ב. קביעת רצועת מעבר להנחת צנרת גז טבעי ותשתיות נוספות.
- ג. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.
- ד. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.
- ה. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- ו. קביעת תנאים להפעלת תחנת הכח.
- ז. קביעת הוראות סביבתיות.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם 348.378

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עבר	סוג נתון כמותי
	מבוסס	מתארי				
					מ"ר	לא רלוונטי

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1	מתקנים הנדסיים
				10	תחום מגבלות בניה ופיתוח
				20	תחום מגבלות בניה ופיתוח ב'
				12	יעוד ע"פ תכנית מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
2.19	7,641	מתקנים הנדסיים	58.92	205,269	מתקנים הנדסיים	
16.07	55,972	תחום מגבלות בניה ופיתוח	17.39	60,591	תחום מגבלות בניה ופיתוח	
29.20	101,722	תחום מגבלות בניה ופיתוח ב'	1.68	5,845	מכון טיהור שפכים	
52.55	183,043	יעוד ע"פ תכנית מאושרת	21.65	75,411	שטח פרטי פתוח	
			0.23	812	שטח ציבורי פתוח	
			0.13	450	רצועת קו גז	
100.00	348,378	סה"כ	100.00	348,378	סה"כ	

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מתקנים הנדסיים - תחנת כח

#### 4.1.1 שימושים

תא שטח מס' 1 - מיועד לתחנת כח הכוללת מתקנים לייצור חשמל, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, מתקני עזר כגון: מיכלי מים לטורבינות, מיכל סולר, מתקני טיפול במים, חדרי חשמל, ציוד כיבוי אש, משרדים, איחסון, גנרטורים, צנרת גז טבעי, קווי תשתיות על ותת קרקעיים, דרכים, חניות וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין ליעוד הקרקע ובלבד שאינה משנה את אופיו.

#### 4.1.2 הוראות

- |   | א. | תנאים למתן היתר בניה לתחנת הכח |
|---|----|--------------------------------|
| 1. תערך תכנית בנינו ופיתוח, המהווה חלק מהיתר בניה, לשטח תחנת הכח, בקנה מידה 1:500 ובה יכללו: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים לרבות ארובות, פריסת גדרות, שטחי גינון פיתוח ושיקום נופי, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר, בכפוף לקבוע בתכנית זו.   |    |                                |
| 2. תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.  |    |                                |
| 3. תכנית לטיפול בשפכי תחנת הכח מהמקורות השונים, אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.   |    |                                |
| 4. הגשת סקר תגובת אתר ובחינת הסיכון להתנזלות לאישור המכון הגיאולוגי בירושלים.   |    |                                |
| 5. תכנית עבודה המפרטת את שטחי ההתארגנות לביצוע דרכי הגישה להקמת תחנת הכח והאמצעים לצימצום מטרדים בעת הקמה.  |    |                                |
| 6. הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה.  |    |                                |
| 7. ניטור רקע והחלטה של דרג מקצועי ארצי במשרד להגנת הסביבה על הצורך בהקמת תחנת ניטור לאיכות האוויר ומיקומה.  |    |                                |
| 8. אישור תשריט חלוקה בהתאם לחוק.  |    |                                |
| 9. תאום עם חברת החשמל בדבר פרטי חיבור החשמל. יירשם בהיתר כי יכולת הייצור בפועל והוצאת האנרגיה יהיו בהתאם להספק שייקבע בתיק החיבור כהגדרתו באמות המידה של הרשות לשירותים ציבוריים - חשמל. יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי האו או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה או כריה במרחק הקטן מ- 3 מטרים ממסד של עמוד חשמל במתח גבוה או נמוך או מעל ובקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבלת אישור חברת החשמל. |    |                                |
| 10. אישור המשרד להגנת הסביבה לבקשה להיתר פליטה.   |    |                                |
| 11. הגשת תכנית לאיחסון חומ"ס למשרד להגנת הסביבה הכוללת תאור מאצרות והצללה לסוללות מימן.   |    |                                |

12. אישור רשות הרישוי המחוזית למתקני גז טבעי - כולל מיקום מעודכן של מתקן PRMS בשפד"ן.
13. אישור הועדה המחוזית בהתאם לסעיף 13 בתכנית ממ/805.
14. אישור משרד הבריאות.
15. אישור המשרד להגנת הסביבה.
16. אישור משרד הבטחון, לרבות פיקוד העורף, לעניין חומרים מסוכנים.

- |   |  |
|---|--|
| <p>1. אישור רשות הגז הטבעי למפרט ההנדסי של מתקני הגז הטבעי, לתכנית הפעלה ולתכנית לשעת חירום למערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>2. הגשת דו"ח לבחינת מקבילות קווי חשמל - גז טבעי ע"י בעל הרישיון להולכת גז טבעי וקבלת אישור רשות הגז הטבעי.</p>   | <p><b>ב. תנאים למתן היתר בניה למתקני הגז הטבעי</b></p> |
| <p>1. מנהל מינהל החשמל קבע שכל התנאים הנדרשים לשם קבלת רישיון הייצור מולאו.</p> <p>2. אישור רשות הגז לתשריט As made של כל המערכות.</p> <p>3. הועדה המקומית אישרה כי בוצע השיקום הנופי בהתאם למסמכי התכנית וכתב ההתחייבות.</p> <p>4. אישור המשרד להגנת הסביבה לנוהל מעקב ובקרה לתחנת הכח הכולל גם את מועד הפעלת תחנת הניטור, במידה וידרש וכי הותקנו בארובות מכשירי ניטור רציפים.</p> | <p><b>ג. תנאים להפעלת תחנת הכח</b></p>                 |
| <p>גובה הארובות ייקבע לעת מתן היתר הבניה, בכפוף לעמידה בריכוזי המזהמים המירביים שיוצגו בתסקיר, ובכפוף לגובה המקסימלי הקבוע בתכנית זו. גדר תחנת הכח תתוכנן תוך שימת דגש על שילובה בנוף הסובב את התחנה.</p>   | <p><b>ד. חזות המתקן</b></p>                            |

## 4.2 מסדרון תשתיות תת-קרקעיות (תואם "רצועת הצינור" בתמ"א 37 ה')

### 4.2.1 שימושים

צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז, לרבות צנרת הולכת קיטור. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות יעודי הקרקע על פני הקרקע בתחום רצועת הצינור. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע. פעולה חקלאית או פעולת גינון תותר ככל שאינה כוללת נטיעת עצים.

### 4.2.2 הוראות

- א. על אף האמור בסעיף 4.2.1, בתכנית מפורטת ניתן להתיר בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות, נוסף על השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1, הקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתיות.
- ב. לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר כאמור בפסקה 4.2.1, אלא בהתייעצות עם רשות הגז, ולאחר שניתנה לבעל הרישיון להקמת מערכת ההולכה בתחום אותה תכנית, הזדמנות להעיר הערותיו. אולם, הקמת מתקני תשתיות עפ"י תמ"א 31 אי לא תחייב את אישורה של רשות הגז כאמור.

- ג. על אף האמור בסעיף 4.2.1 תותר, בכפוף לכל דין, בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות, פעילות חקלאית שאינה מחוייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה לפי סעיף 1 רבתי (3) לתקנות התכנון והבניה (עבודה ושימוש הטעונים היתר) התשכ"ז-1967 ולמעט נטיעת עצים.
- ד. לאחר הקמת מערכת הגז הטבעי, יצומצם תחום התכנית ויחול רק על השטח אשר בו הוקמה המערכת. רוחב מסדרון תשתיות תת קרקעיות / מסדרון מערכת ההולכת לגז טבעי יהיה 10 מ' בלבד. תחום מגבלות בניה ופיתוח ותחום מגבלות בניה ופיתוח ב' יצומצמו בהתאם. צומצם תחום התכנית כאמור, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין.
- עם צמצומו של מסדרון התשתיות תחולנה על השטח שנגרע התכניות שהיו תקפות במקום קודם לכן, אלא אם שונו על ידי מוסדות התכנון.
- ה. תנאי למתן תעודת גמר יהיה הגשת תשריט מתוקן אשר ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין.
- ו. בתחום רצועת הצינור - מסדרון תשתיות תת קרקעיות / מסדרון מערכת ההולכת לגז טבעי, לא יבוצעו כל עבודות טרם קבלת אישור בעל רשיון מערכת ההולכה ורשות הגז הטבעי. ביצוע העבודות ילווה במפקח מטעם בעל הרשיון למניעת פגיעה במערכת ההולכה.
- ז. תוכנית מפורטת לפיתוח נופי ושיקום צמחי תוגש במסגרת היתרי הבניה לרבות התייחסות למניעת מינים פולשים בעת העבודות.
- ח. עבודות שיקום נופי של תוואי הצנרת יבוצעו בפיקוח רטי"ג.
- ט. מקבילות קווי גז טבעי - חשמל  
תוואי קו הגז הטבעי המוצע מקביל לקווי חשמל בהספקים של 161 ק"ו. באחריות בעל הרישיון להולכת גז טבעי לוודא ביצוע בדיקות מקבילות, למגן את המערכת ולבצע בקרה תפעולית ותחזוקתית, בהתאם לתקני הבטיחות הרלוונטיים, טרם הנחת צינור הגז הטבעי ולאורך כל חיי הפרוייקט.
- י. ביצוע קו הגז בתחום השפד"ן מותנה בתיאום עם השפד"ן מול מסוף תמלחות קיים (מח/ש/574).

### 4.3 מגבלות בניה ופיתוח (תואם "קווי בניין" בתמ"א 37 ה')

#### 4.3.1 שימושים

בתחום קווי הבניין תיאסר בנייה, למעט בניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות החקלאית כגון: רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתיות, או הקמת גן שעשועים, ספסלים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור. מוסד תכנון רשאי, באישור רשות הגז, לאפשר פעילות בניה נוספת שאינה מצויינת בסעיף זה, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.

#### 4.3.2 הוראות

- א. רוחב האזור המסומן כמגבלות בניה ופיתוח יהיה כמסומן בתשריט.
- ב. לא תופקד תכנית בתחום מגבלות בניה ופיתוח ו/או לא יינתן היתר להקמת מבנה או מתקן כאמור, אלא אם רשות הגז אישרה בכתב כי קיומם של אלה לצד המערכת עומד בדרישות צו הבטיחות.
- ג. רשות הגז תיתן את התייחסותה כאמור בסעיף ב' לעיל, בתוך 30 יום מיום שהוגשה לה בקשה ליתן התייחסות זו.
- ד. על אף האמור בתמ"א 37 על תיקוניה, בקטע החופף לתת"ל 36 יחולו כל ההוראות שנקבעו בתת"ל 36 לשטח זה.

**4.4 מגבלות בניה ופיתוח ב' (תואם תחום סקירה ע"פ תמ"א 37 ה')****4.4.1 שימושים**

בהתאם לתכנית המאושרת החלה על השטח.

**4.4.2 הוראות**

- א. הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של קטע שניתן בו היתר להקמת צינור הגז, לא יתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו לצינור הגז באותו קטע, שאורכו נקבע ע"י היטל המבנה המבוקש בהיתר על המערכת, בתוספת 80 מ' לכל צד מההיטל האמור, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.
- ב. בקשה לרשות הגז לאישור כאמור בסעיף א' לעיל תוגש בכתב, ורשות הגז תשיב בתוך 45 יום. לא השיבה רשות הגז תוך הזמן האמור, יחולו סעיפים ג' ו-ד' להלן.
- ג. מצאה רשות הגז כי המאפיינים ההנדסיים כאמור אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תיקבע בתוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.
- ד. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף ב' לעיל, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה.
- ה. הוראות סעיף זה לא יחולו על בקשה להיתר בניה לשימושים המותרים לפי סעיף 4.3.1.
- ו. על החלטות רשות הגז לפי סעיף זה ניתן יהיה לערור בפני הועדה המחוזית אשר במרחב תכנונה מצוי השטח נשוא ההחלטה.
- ז. על אף האמור בתמ"א 37 ה' על תיקוניה, בקטע החופף לתת"ל 36, יחולו ההוראות שנקבעו בתת"ל לשטח זה.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר) <sup>1</sup>			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
1	1	1	1	1	2	20 <sup>2</sup>	36.6	-	-	36.6	2,800	-	-	300	2,500	6,000	1	תחנת כח מתקנים הנדסיים
בהתאם להוראות תת"ל 36 המאושרת															6,000	12	מתקן התפלה	תכנית מאושרת

<sup>1</sup> קווי הבנין המצויינים בטבלה מתייחסים לבניית מתקני תחנת הכח ביחס לגבול המגרש. קווי הבנין מתחת הגז, שבתחום תחנת הכח, יהיו 15 מ' מגבולותיה כמסומן בתשריט. בתחום קווי הבנין הנ"ל יותרו מתקנים הנדסיים ותשתיות בלבד.

<sup>2</sup> גובה הארובה הוא עד 40 מ' ממפלס הקרקע הסופי ולא יעלה על 47 מ' מעל גובה פני היס.

**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות סביבתיות****6.1.1 איכות אוויר**

- א. יותקנו בתחנה החדשה אמצעים טכנולוגיים להפחתת פליטת תחמוצות חנקן, בהתאם לרמות הקבועות כ- BAT ב- LCP BREF. טכנולוגיות אלו יהיו DLN או SCR או טכנולוגיה שוות ערך מבחינת רמת הפליטה ובאישור המשרד להגנת הסביבה.
- ב. בהתאם לצורך, תותקן בתחנה מערכת לצמצום פליטת CO לרמתו המרבית הקבועה ב- LCP BREF. ההחלטה על סוג המערכת, אם בכלל, תהיה בהתאם לרמה הצפויה של הפליטה מהמתקן שייבחר, ובכל מקרה רמת הפליטה לא תהיה גבוהה מזו המוגדרת ב-LCP BREF.
- ג. גובה הארובות לא יפחת מ- 38 מ' מעל פני הקרקע.
- ד. ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה לא יעלו על הערכים המוגדרים כערכים שניתן להגיע אליהם באמצעות התקנת טכנולוגיה המוגדרת כ- BAT ב- LCP BREF. לגבי מזהמים שלגביהם אין ערכים מרביים מוגדרים ב- LCP BREF, המערכת תעמוד בערכי הפליטה שהוגדרו בטיוטת תקנות למשק החשמל מ- 2009, כפי שהוגדר במענה לסעיף 3 בהנחיות הממונה לבקשת היתר פליטה המהווה חלק בלתי נפרד מתסקיר זה.
- ה. התחנה תופעל בגז טבעי.
- ו. בשעת תקלה במערכת אספקת הגז הטבעי התחנה תושבת, אלא אם יורה לה משרד התשתיות הלאומיות או משרד הבטחון (בשעת חרום בטחונית) להפעיל את התחנה בדלק גיבוי. דלק הגיבוי יהיה סולר הסקה תקני המכיל עד 0.1% גפרית.

**6.1.2 רעש**

- א. בשלב התכנון המפורט לתחנת הכח ייעשה תכנון אקוסטי מפורט.
- ב. התכנון המפורט יבוצע לפי קריטריונים המוגדרים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990.
- ג. התכנון המפורט, יבוצע בהתבסס על מפרטים טכניים של המכונות ונתוני היצרנים לרעש המכונות, ברזולוציה המאפשרת בדיקת הרעש הסביבתי לעניין טון בולט. במידה ולא יהיו נתונים לבדיקת הרעש הסביבתי לעניין טון בולט הבדיקה תבוצע בהנחה כי קיים טון בולט.
- ד. חיזוי מפלסי רעש סביבתי יבוצע לפי שיטה המתוארת בתקן בינלאומי ISO 9613. Acoustics. Attenuation of sound during propagation outdoors.
- ה. יתוכננו, במידת הצורך, אמצעים הנדרשים להפחתת הרעש עד לקריטריונים.
- ו. התכנון האקוסטי המפורט יוגש לאישורו של המשרד להגנת הסביבה. מסמכי ההגשה יכללו תיאור המצב, מפלסי הרעש הקיימים ושיטת קביעתם, מפלסי הרעש החזויים ושיטת החיזוי, תכנון אמצעים להפחתת רעש. מקורות וקולטי הרעש יוגשו על רקע תכניות ייעודי הקרקע ותצ"א בקנה מידה רלבנטי ויתוארו במלל.
- ז. התכנון המפורט יכלול תכנית לבדיקת הרעש הסביבתי לאחר מימוש התכנית.
- ח. תדרשנה מדידות בפועל בהרצה / תחילת פעילות התחנה ובמידה וימצאו חריגות, ידרשו אמצעים נוספים להפחתת הרעש.



**6.1.3 שלבי הפרויקט**

הפעלת התחנה תבצע בשלב אחד לאחר סיום הצבת כל המתקנים וקבלת היתר פעולה.

**6.1.4 ניטור רציף ודיגום תקופתי של מזהמים בארובות יחידות הייצור**

- א. בארובות התחנה יותקנו מכשירים לניטור רציף של תחמוצות חנקן, CO ואחוז החמצן. המכשירים שיוקנו יעמדו בדרישות המופיעות בטיטות תקנות משק החשמל משנת 2009.
- ב. כיוול המכשירים יבוצע בהתאם להנחיות יצרני המכשירים ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אחת לשלוש שנים לפחות תבוצע בדיקת אמינות הכיוול בהתאם לנוהל אבטחת איכות של נתוני ניטור רציף בארובה שקבע המשרד להגנת הסביבה.
- ג. מסירת המידע ממצאי הניטור, תבוצע בהתאם לאמור בטיטות תקנות למניעת מפגעים למשק החשמל, או על פי הנחיות אחרות שיועברו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- ד. בארובה יותקנו פתחי דיגום ומרפסת דיגום, בהתאם לנוהל דיגום בארובה של המשרד להגנת הסביבה.
- ה. בתחנה יבוצע דיגום ארובה בהתאם להנחיות כאמור, ובתדירות שנקבעה למזהמים השונים בטיטות תקנות למשק החשמל. כמו כן, יבוצע דיגום חומרי הדלק שבשימוש בהתאם להנחיות אלו.

**6.1.5 הקמת תחנות ניטור סביבתי**

אין צורך בהגדלת מערך הניטור הקיים.

**6.1.6 טיפול חזותי באתר**

- א. הצנעת צמחייה המורכבת בעיקר מעצי שקמה וחרוב עפ"י תוכנית השיקום.
- ב. המבנים הגדולים והארובות יצבעו בגווני כסף ואפור על מנת להתמזג עם צבע השמיים ולהיטמע בנוף.
- ג. המבנים הנמוכים יכוסו בטיח כורכרי המתמזג עם צבע החולות.

**6.1.7 איטום וניטור דליפות דלק**

- א. מיכל אחסון סולר יתוכנן במאצרה תקנית.
- ב. תכנון המאצרה יהיה על פי התקנים לאיטום ומניעת דליפות דלק לסביבה.
- ג. מאצרות למיכלי החומרים המסוכנים יכללו שיפוע לכיוון בור ניקוז כל נקודות החיבור של הצנרת לפריקה וטעינה תמצאנה בתוך הקף המאצרה ומתחת לגובה הדופן. המאצרות יצופו בחומר עמיד בפני החומרים המאוחסנים בהם. מפרטי המאצרות יצורפו כנספח לבקשה להיתרי בנייה.

**6.1.8 הוראות לאיסוף, טיפול וסילוק שפכים ותמלחות**

- א. השפכים התעשייתיים משטיפות יוזרמו למיכל אגירה אטום ויסולקו לאתר מורשה.
- ב. שפכים סניטריים יוזרמו למערכת הביוב של מתקן ההתפלה.
- ג. מים נטולי מלחים הנדרשים לצרכי תחנת הכח יטופלו באמצעות מערכת EDI וזרם השפכים ממנה יועבר למערכת הביוב הסינטרית או חזרה למתקן ההתפלה. מי התמלחת לקירור יוחזרו למתקן ההתפלה בצינור ייעודי.

ד. להיתר הבניה יצורף נספח סניטרי מפורט.

ה. אין לחרוג בעליית טמפי התמלחת המוזרמת לים מעל 4 מעלות צלזיוס.

### 6.1.9 ביצוע עבודות עפר, שימוש חוזר בעודפים ופינויים, מערכות ניקוז ואמצעים למניעת מפגעי איכות אוויר ורעש במהלך הבניה.

א. שימוש חוזר בעודפים ופינויים – במידת הצורך (למשל בקירות תומכים), ניתן יהיה להשתמש בחומר הגרנולרי המקומי במילוי גב הקיר, לאחר ביצוע בדיקות והתאמתו.

ב. אזורי התארגנות, מערומי ציוד ומחנות קבלן ימוקמו בתחום התכנית, או בתחום תכנית מתקן ההתפלה. כדי לצמצם את מפגעי האבק יינקטו הפעולות הבאות:

- יורטבו אתרים שבהם יעבדו מתקנים וציוד הנדסי על מנת לצמצם פליטות אבק מביצוע עבודות עפר כגון קידוח, חפירה, העמסת משאיות וכו'.
- יבוצע ניקוי מתמיד של דרכים סלולות שעליהן תיסענה משאיות וצמ"ה, תוך שימוש במטאטאים מכאניים.

### 6.1.10 הוראות לאחסנת חומרים מסוכנים וצמצום פוטנציאל כשלים.

א. צנרת הולכת הגז הטבעי, לרבות אביזרים, מכשור ויחידות ציוד, יעמדו בכל האמור בצו הבטיחות להולכת גז טבעי ובהוראות תמ"א 37.

ב. במהלך ההקמה דלקים ושמונים יאוחסנו במיכלים תקינים ממוגן במאצרה זמנית.

ג. תחזוקת המיכלים וצנרת הדלק תתבצע על פי הקבוע בתקנים API 653.

ד. הקמת המיכלים תיעשה עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים) התשס"ד - 2004.

ה. שימוש בחומרים מסוכנים בתחנה, אחסונם והטיפול בהם, יהיה בהתאם לחוקים ולתקנות התקפות.

ו. כל החומרים יאוחסנו בתוך מאצרות 110%, חומצות ובסיסים יאוחסנו באזורים נפרדים ומעל מאצרות נפרדות.

ז. אחסון שמונים יעשה במחסן שמונים נפרד ממחסן/ ריכוזי חומ"ס.

ח. היתר בניה יינתן בכפוף לאישור רשות כיבוי האש, פיקוד העורף ורשות שדות התעופה האזרחית לאופן סימון הארובות.

ט. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתיה, לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. הפרדה זו תבוצע ע"י התקנת מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח), ההתקנות יבוצעו ע"פ הנחיות משרד הבריאות.

### 6.1.11 בטיחות המבנים והמתקנים מבחינה סיסמית

יחידות הייצור תוקמנה על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.

### 6.1.12 הוראות למזעור הפגיעות בסביבה הטבעית בעקבות שדרוג קווי חשמל

חיבור המתקן למערכת החשמל יתבצע באמצעות קווי חשמל קיימים או מאושרים בתכנית תת"ל 36.

**6.1.13 הוראות לגבי מערכות הניטור השונות שיש להקים ולהפעיל**

- א. בקרה על גובה השפכים במיכלי האיסוף תבצע ע"י מערכת בקרה אוטומטית.
- ב. תתבצענה אנליזות תקופתיות במוצא מפרידי השמן לקביעת תכולת השמן בשפכים.

**6.1.14 הוראות לגבי מגבלות והתניות בנוגע לשימושי קרקע ויעודי קרקע סמוכים**

שימושי ויעודי קרקע יהיו בהתאם לתוכנית הבינוי של תחנת כח נחל שורק

**6.2 תנאים להיתר להקמת צינור הגז****6.2.1 מסמכי תכנון הנדסי**

לא ייתן מוסד תכנון היתר להקמת קו הגז, או קטע ממנו, ולא יוחל בביצועו של קו הגז כאמור, אלא לאחר שמסמכי תכנון הנדסי מפורט לקו הגז, או לקטע בגינו מבוקש ההיתר, אושרו ע"י רשות הגז.

על אף האמור לעיל רשאית רשות הרישוי ליתן, אף ללא תכנית הנדסית, היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת הגז, או חלק ממנה, כגון חישוב השטח, עבודות יישור וחפירה, לרבות הקמת מבנים לשימוש בתקופת הקמת צינור הגז ולצורכו, שאינם מהווים חלק ממנו, ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת צינור הגז.

התכנית הנדסית שאושרה ע"י רשות הגז, תצורף להיתר הבניה ותהיה חלק מתנאים. לא ייתן היתר לעבודות ולמבנים כמפורט לעיל, אלא לאחר שמוסד תכנון השתכנע כי כל מסמכי ההיתר הוגשו כנדרש, למעט התכנית הנדסית.

א. רשות הגז תאשר את מסמכי התכנון הנדסי המפורט בהתחשב בתכניות המאושרות והתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים הנדסיים לכל קטע ייקבעו עפ"י צו הבטיחות ותנאי השטח בו מצוי הקטע.

ב. אישר מוסד תכנון תכנית בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב', לאחר אישורם של מסמכי התכנון הנדסי המפורט על ידי רשות הגז, יודיע על כך לרשות הגז. נוכחו רשות הגז, או בעל הרישיון, כי עקב אישור התכנית כאמור, נוצר הצורך בשינוי מאפיינייה הנדסיים של צנרת הגז, או במיגון הנדרש, יכין בעל הרישיון תכנית הנדסית מעודכנת לצינור הגז במקטע הרלוונטי, ויוצגו ההתאמות הדרושות למאפיינים הנדסיים של צינור הגז, או המיגון הדרוש למבנים שניתן להקים בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב'. התכנית הנדסית תהיה כפופה לרשות הגז. בעל הרישיון יבצע התאמות או מיגונים אלה, על חשבונו, בתוך פרק זמן שיקבע מוסד התכנון שאישר את התכנית החדשה.

**6.2.2 תכנית עבודה**

הבקשה להיתר תלווה בתכנית עבודה מפורטת (להלן תכנית עבודה), אשר תיקבע את אתר העבודה, אופן ההקמה, האמצעים לצמצום מפגעים וצמצום פגיעות בערכי טבע ונוף בעת ההקמה וכן שיקום נופי וסביבתי לאחר מכן.

תכנית העבודה תתבסס על עקרונות השימור והשיקום המצויים בנספח הסביבתי. תכנית העבודה תצורף להיתר ותהיה חלק מתנאים.

תכנית העבודה תתייחס לאיפיון השטח לגביו מבוקש ההיתר לביצוע העבודה (להלן מקטע), ותכלול לגבי כל מקטע מידע בדבר קיומן של שמורות טבע ונוף, עתיקות או מתקני תשתית בתחום המקטע או בסביבתו הקרובה (להלן - אתרים).

**6.2.2.1 אתר העבודה**

- א. תכנית העבודה תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים ורצועת עבודה (להלן אתר העבודה).
- ב. אתר העבודה, למעט דרכי הגישה, לא יחרוג מתחום התכנית, אלא אם כן שוכנע מוסד התכנון נותן ההיתר, כי מטעמים של ביטחון, או שמירה על איכות סביבה, יש למקם גם את שטחי האחסנה והתארגנות מחוץ לגבולות התכנית.
- ג. רוחב רצועת העבודה להקמת הצנרת ייקבע על פי מרכיבי המערכת המופיעים במסמכי התכנון ההנדסיים ומאפיינים סביבתיים. רוחב רצועת העבודת הכוללת את מסדרון התשתיות התת קרקעיות לא יעלה על 25 מ'. במקרים חריגים, בהם ידרש, ניתן יהיה לאשר רוחב רצועת עבודה עד 50 מ', באישור רשות הרישוי.
- ד. בכפוף לאמור בסעיף ב' לעיל, שטחי ההתארגנות ושטחי האחסנה ימוקמו, ככל שניתן, בתחום רצועת העבודה.
- ה. דרכי הגישה לאתר העבודה ייקבע בתכניתה עבודה באופן שייעשה שימוש, ככל שניתן, בדרכים קיימות. בהיעדר דרכים קיימות, כאמור, יוסדרו דרכי עפר כדרכי גישה. רוחבן ומיקומן ייקבע באופן שיצמצם, ככל שניתן, את הפגיעה בסביבה ובשימושים אחרים המותרים בתחום התכנית.

**6.2.2.2 אופן ההקמה**

- א. חפירת התעלה לצורך הנחת מערכת ההולכה תתבצע באופן ששכבת הכיסוי העליונה (להלן שכבת כיסוי) כ-30 ס"מ, תיחפר ותונח בנפרד מיתר החומר החפור.
- ב. שכבת הכיסוי תשמש כשכבת הקרקע העליונה בעת כיסוי התעלה ומערכת ההולכה.
- ג. עודפי החומר החפור, לאחר כיסוי התעלה ושיקום פני השטח, יפונו למקומות שייקבעו על ידי מוסד התכנון בהיתר הבניה.
- ד. כלי העבודה שישמשו להקמת המערכת יותאמו לתנאי השטח, ובחירתם תיעשה באופן שיצמצם, במידת האפשר, את הפגיעה בפני השטח, בסביבה ובנוף בתחום אתר העבודה.
- ה. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל חציית נחלים תיערך באופן שיצמצם את רצועת העבודה, ככל שניתן, ותיקבע אמצעים למניעת פגיעה בלתי הפיכה בנחל וסביבתו. תכנית העבודה תתואם עם רשות הניקוז לפי חוק הניקוז, או עם רשות הנחל לפי חוק הנחלים והמעיינות לפי העניין.
- ו. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל חציית מתקני תשתית קיימים, או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, לרבות מתקני התפלה ומתקנים הנדסיים, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית, ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.
- ז. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל חציית אתרים ארכיאולוגיים תתואם עם רשות העתיקות, ותכלול הוראות למזעור הפגיעה באתרים אלו.
- ח. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל מעבר בגנים לאומיים ושמורות טבע תתואם עם רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים, ותכלול הוראות למזעור הפגיעה באתרים שלו.
- ט. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל שטחי יער לפי תמ"א 22, תתואם עם קק"ל, ותכלול הוראות למזעור הפגיעה באתרים אלו.

- י. תכנית עבודה תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה.
- יא. תכנית העבודה המתייחסת לקטע הסמוך לגבול מצרים תתואם עם מערכת הביטחון.
- יב. תכנית עבודה המתייחסת למקטע הכולל מעבר בשטח המוכרז כנמל תתואם עם רני"ר, ותכלול הוראות למניעת פגיעה בתפעול הנמל.
- יג. תכנית עבודה הכוללת הסטת מתקני תשתית, תתואם עם הגוף המופקד על פי דין על אותה תשתית.  
נדרש, לצורך הקמת המערכת, פירוקה והפסקת פעילות מתקני התשתית הקיימים, תותנה הפסקה ופירוק כאמור, בהקמה מוקדמת של מתקנים חלופיים בתיאום עם הגוף המופקד על פי דין על אותם מתקני תשתית.

### 6.2.2.3 אמצעים לצמצום מפגעים במהלך ההקמה

- א. **רעש**  
מפלס הרעש המירבי המותר בקרבה למבני מגורים סמוכים בעת הקמת מערכת ההולכה יהיה עפ"י תקנות למניעת מפגעים 1990 (רעש בלתי סביר). במקומות בהם צפויות חריגות רעש מהתקנים הקיימים, יותקנו אמצעים לצמצום המטרד.
- ב. **פיזור אבק**  
באזורים בהם קיים חשש כי האבק העלול להיווצר במהלך עבודות ההקמה יגרום למטרד, יינקטו אמצעים למניעתו, כדוגמת הרטבת פני השטח וכיו"ב.
- ג. **פסולת מוצקה**  
באתרי העבודה יימצאו מיכלי אצירה בנפח מתאים לפינוי פסולת. פסולת גושית תפונה לאתר מוסדר כדין לסילוק פסולת, בתיאום עם הרשות המקומית.
- ד. **פיקוח למניעת מפגעים**  
הרשות המקומית הנוגעת לעניין תפקח על מניעת מפגעי רעש ואבק ועל הסדרת אחסון פסולת ופינויה. על הקבלן המבצע להודיע בכתב לרשות המקומית על תחילת העבודה.
- ה. רשות הגז תיקבע את דרכי הפיקוח הבטיחותי המקצועי הנדרש בעת הקמת המערכת, לרבות קביעת מפקחים ואמצעים פיקוח.

### 6.2.2.4 שיקום נופי

- א. מסמכי השיקום הנופי יסדירו, בין השאר על פי העניין, את הנושאים הבאים:
- ניקוז פני השטח למניעת שיטפונות.
  - ערוצי זרימה בנחלים מעל ומתחם לפני השטח.
  - שיחזור פני השטח והחזרתו, במידת האפשר, למצבו המקורי, לרבות שיפועים, מדרונות וגדות נחלים שנפגעו במהלך ההקמה.
  - פינוי עודפי החפירה והחציבה לאתרים שייקבעו ע"י מוסד התכנון בהיתר הבניה.
  - ניקוי השטח וטשטוש סימני החפירה.
  - שיקום הצומח, לרבות באמצעות נטיעות המתאימות לבית הגידול המקומי.
  - אופן השתלבותו של השיקום הנופי בסביבה.
- ב. השיקום הנופי יתייחס לשלושת מרכיבי השטח הבאים:
- תת הקרקע.
  - פני הקרקע (תבליט).
  - תכסית.

- ג. מסמכי השיקום הנופי יתייחסו לכל אתר העבודה.
- ד. הפיקוח על השיקום הנופי בתחום גנים לאומיים ושמורות טבע ייעשה על ידי רשות שמורות הטבע והגנים הלאומיים. הפיקוח על השיקום הנופי בשטחים אחרים ייעשה על ידי הועדה המקומית לנוגעת לעניין.
- תכנון השיקום הנופי והפיקוח על ביצועו לפי סעיף זה, ייעשה באישורו של בעל השכלה רלוונטית בתחום זה.
- ה. בהיתר הבנייה להקמת מערכת ההולכת ייקבע כי אישור הועדה המקומית על ביצוע השיקום הנופי, בהתאם למסמכי השיקום הנופי, יהיה תנאי להפעלת מערכת ההולכה.

### 6.3 תנאים להפעלת מערכת הגז

#### 6.3.1 תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום

- טרם הפעלתה של מערכת הגז, יכין בעל הרישיון תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת הגז.
- א. תכנית ההפעלה תכלול הוראות בדבר הפעלתה השוטפת של מערכת הגז ואמצעי שליטה ובקרה, בין השאר בנוגע לבטיחות המערכת.
- תכנית ההפעלה תכלול גם נהלים לשחרור יזום של גז בתחנות הגז.
- הנהלים יתייחסו, בין השאר, לתיאום מוקדם הנדרש טרם שחרור יזום של גז עם רשויות התעופה האזרחית והצבאית, משטרת ישראל, שירותי הכבאות, מגן דו אדום, מפעילי מתקני חשמל המצויים במרחק של עד 100 מ' ממיקום הארובה, כפי שנקבע במסמכים הנלווים להיתר, הרשות המקומית והועדה המקומית. הנהלים ייקבעו, בין השאר, את דרכי ההודעה המוקדמת ומועדה לאוכלוסייה המצויה ברדיוס של 300 מ' לפחות ממרכז התחנה, הגורם שיוסמך לקבוע את מועד סיום ההגבלות שיוטלו עקב שחרור הגז ודרך מתן הודעה זו.
- ב. תכנית לשעת חירום תכלול את אופן תפעול המערכת בשעת חירום, תקבע את צוותי החירום הנדרשים לשעת חירום, הגדרת סמכויותיהם וחלוקת תחומי האחריות ביניהם.
- ג. תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום יאושרו על ידי רשות הגז לאחר התייעצות עם נציג משרד הביטחון בוועדות המחוזיות, פיקוד העורף, מינהל התעופה האזרחית, שירותי הכבאות ומשטרת ישראל, האגף לחומרים מסוכנים של המשרד לאיכות הסביבה וכן ע"י רשות הרישוי.
- ד. היתר הבניה שיוצא למערכת ההולכה ייקבע כתנאי להפעלת המערכת את אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום.

### 6.4 שילוט

- א. לאורך קו הגז יוצבו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו. בכל מקרה, המרחק בין שני שלטים סמוכים לא יעלה על 500 מ'.
- ב. בחציית נחלים, כבישים ומסילות ברזל, יוצב שילוט בולט משני צידי החצייה.
- ג. השילוט יהיה ברור, קריא ועמיד בתנאי מזג אוויר, ויכלול את הפרטים הבאים:
- "צנרת תת קרקעית - החפירה אסורה".
  - פרטי בעל הרישיון.
  - מספר טלפון לבירורים ודיווחים.

### 6.5 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקנות שתהינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.6 תשתיות**

- א. **ביוב**  
 אישור תכנית ביוב מפורטת שתאושר על ידי משרד הבריאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
 תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הקיימת.  
 קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש, זאת טרם חיבורו למערכת המרכזית.  
 כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכ"ו אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.
- ב. **ניקוז ותיעול**  
 הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.  
 מערכת הניקוז במגרש תבטיח הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.
- ג. **מים**  
 אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. **הידרנטים**  
 קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. **תיקשורת**  
 מערכת קוי תיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.
- ו. **מיקלטים ומרחב מוגן**  
 כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

**6.7 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.  
 בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	- 3 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	- 2 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	- 20 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	- 35 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת	- 1 מ'.
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	- 3 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.  
 אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.  
 המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

**6.8 עיצוב אדריכלי****חומרי גמר**

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם.  
חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו.  
החזיתות יצופו בחומרים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

**6.9 עתיקות**

- 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. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.10 העשרת מי תהום**

15%, לפחות, מהשטח המיועד למתקנים הנדסיים - תחנת כח, יהיו שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל הניתן, של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

**6.11 שינויים בתכנית**

שינוי במיקום מתקני תחנת הכח או במתקני העזר של התחנה העומדים בתנאי התכנית, לא יהוו שינוי לתכנית זו.

**6.12 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

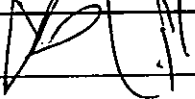
מספר שלב לא רלוונטי	תאור שלב	התנייה

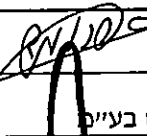
**7.2 מימוש התוכנית**

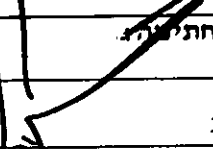
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

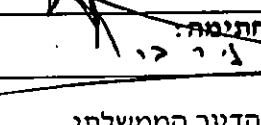


**8. חתימות**

תאריך: 6.8.13	חתימה: 	שם: <b>SAREK</b>	מגיש התכנית
מספר תאגיד:		תאגיד/שם רשות מקומית: שולק התעלה בע"מ DESALIN	

תאריך: 9.9.13	חתימה: 	שם: יצחק פרוינד	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 512414947		תאגיד: פרוינד יצחק יעוז, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	

תאריך: 15.9.13	חתימה: 	שם: <b>אלכסנדר קושניר</b>	מנהל הרשות בפועל
מספר תאגיד:		השטח ויו"ר המועצה המקומית למים ולביוב הרשות הממשלתית	

תאריך: 2/10/13	חתימה: 	שם: <b>גיד בדלוביץ</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מנהל מינהל הדיור הממשלתי	
		מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי	

מספרנו: 45/D/249