

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

422646

הוראות התכנית

תכנית מס' 456-0176545

מערכת הולכת הגז הטבעי מתחנת הקבלה באשדוד לאזור כביש 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

משרד הפנים
מחוז מרכז

14. 08. 2014

נתקבל
תיק מס'

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי שורקות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

4/8/14 (456-0176545)
לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר

התכנית נקבעה טעונה אישור השר

יו"ר הוועדה המחוזית

14/08/2014



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דברי הסבר לתכנית

תמ"א 37 א'1 הינה תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת להולכת גז טבעי וכוללת את התוואי היבשתי מתחנת אשדוד ועד למפעלי ים המלח עם שלוחות לאשקלון וכרם שלום. התכנית אושרה ופרסמה ברשומות. תמ"א 37 ת' (תיקונים) אשר אושרה בתאריך 10.7.2007 הוסיפה ותיקנה הוראות על מנת לאפשר בין היתר הגדלת גמישות של התווית מערכת ההולכה.

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

התכנית הינה, הוספת רצועת גז ותחנה למערכת ההולכה הארצית המאושרת כתוצאה מהצורך להעברת כמויות גז גדולות יותר מבעבר למערכת ההולכה עקב מציאת מאגרי הגז "תמר" ודלית", והצריכה ההולכת וגוברת של תכנון זמין גז טבעי בארץ. עד כה הצנרת הקיימת בתמ"א 37 א'1 הינה בקוטר "24 וקווי הבנין הם 15 מ'. התוספת היא מונה הדפסה 27 רצועת גז טבעי ותחנת הגפה באורך כולל של 4.4 ק"מ וביטול תחנה מאושרת מתוקף תמ"א 37/ה-2. התוכנית מתחלקת בין מחוז דרום (רצועת גז טבעי באורך 2.7 ק"מ וביטול יעוד קרקע לתחנה מאושרת) לבין מחוז מרכז (רצועת גז טבעי באורך 1.7 ק"מ ותחנת גז). התוכנית מתחברת לתמ"א 37/ה-2- מערכת הולכת גז טבעי וקו מיס מאזור אשדוד למתקני ההתפלה בפלמחים ושורק.

התכנית הוכנה ע"י חברת תהל, יזם התכנית הוא חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל. רוחב מסדרון תשתיות תת"ק: 20 מ' קו בניין: 30 מ' מקצה מסדרון תשתיות התת"ק. תחום סקירה: 95 מ' מקצה מסדרון תשתיות התת"ק.

מסמכי התכנית כוללים תשריט בקני"מ 1:2,500, הוראות, נספח בינוי, סקר סיכונים ומסמך סביבתי. התכנית מלווה בנספח סביבתי שבוחן את ערכי הטבע והנוף בסביבת הצנרת המתוכננת, וקובע הנחיות בדבר ביצוע מערכת הגז הטבעי, תוך מזעור הפגיעה בסביבה ועקרונות לשיקום נופי, וכן סקר סיכונים למיקום תחנת הגז.

במסגרת התכנון הכולל של צנרת הולכת הגז, מוצע לבטל את תחנת ההגפה "מבואות אשדוד" ולהעבירה צפונה לאגני החימצון וצפון מזרחית למחלף אשדוד צפון המתוכנן. התחנה תקרא "חולות אשדוד".



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מזנה הרפסה 27

מערכת הולכת הגז הטבעי מתחנת הקבלה באשדוד לאזור
כביש 4

456-0176545

577.383 דונם

מילוי תנאים למתן תוקף

תכנית מפורטת

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

שלב

מהדורות

1.3

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לייר

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מזנה הרפסה 27



תכנון זמין
מזנה הרפסה 27

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי שורקות

171534 קואורדינאטה X

641133 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

בתחום אזור התעשייה הצפוני של אשדוד וחבל יבנה. לאורך דרך גישה קיימת, מקיף את אגני החימצון ומטי"ש אשדוד עד לכביש מס' 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל יבנה - חלק מתחום הרשות

נפה רחובות

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
459	מוסדר	חלק		60
2033	מוסדר	חלק		11
2036	מוסדר	חלק		6-16, 21-22
2037	מוסדר	חלק		1
2044	מוסדר	חלק	28	2-4, 24-25, 27, 30-31, 33-34, 37-38, 40, 43
4881	מוסדר	חלק		4, 10-11
4882	מוסדר	חלק		1-4, 10-17, 19
4883	מוסדר	חלק	8	1-2, 5-7, 9-10, 12, 18
4886	מוסדר	חלק	11	2, 9-10, 12-14, 17
4893	מוסדר	חלק		1, 6

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 בחלקות

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אשדוד



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.6 יחס בין התכנית לבין תפניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 3	כפיפות	על תוכנית זו יחולו הוראות תמא/ 3. אלא אם נאמר במפורש אחרת.	2247	2362	26/08/1976
תמא/ 37 / 1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37 / 1, אלא אם נאמר במפורש אחרת	6482	250	17/10/2012
תמא/ 37 / א / 1	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37 / א / 1, אלא אם נאמר במפורש אחרת	5065	1948	09/04/2002
תמא/ 37 / ה / 2	כפיפות	ביטול תחנת הגז מבואות אשדוד והעברתה צפונה. כמו כן הוספת מסדרון תשתיות תת"ק ומגבלותיו	6689	1096	07/11/2013
תמא/ 37 / ת	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37 / ת, אלא אם נאמר במפורש אחרת	5568	4684	23/08/2006
101 / 02 / 3	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות 101 / 02 / 3, אלא אם נאמר במפורש אחרת	761	1377	06/05/1960
81 / 101 / 02 / 3	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות 81 / 101 / 02 / 3, אלא אם נאמר במפורש אחרת.	4931	275	05/11/2000
מח/ 210	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות מח/ 210, אלא אם נאמר במפורש אחרת	6346	1574	22/12/2011
119 / 101 / 02 / 3	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות 119 / 101 / 02 / 3, אלא אם נאמר במפורש אחרת.	6656	3762	20/03/2013
בר/ 304	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות בר/ 304, אלא אם נאמר במפורש אחרת	6593	4705	19/05/2013
115 / 101 / 02 / 3 / ד	כפיפות	על תכנית זו יחולו הוראות ד / 3 / 101 / 115, אלא אם נאמר במפורש אחרת	6173	1532	16/12/2010



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				רינת תורגימן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	1		רינת תורגימן			תשריט מצב מוצע 1	לא
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:2500	2		רינת תורגימן			תשריט מצב מוצע 2	לא
בינוי	מנחה	1:200	2	18/02/2014	רינת תורגימן		18/02/2014	תנוחה ומבטים של תחנת הגז	כן
דו"ח סביבה	מנחה		48	17/02/2014	דוד מנינגר		05/03/2014	נספח נופי- סביבתי	כן
דרכים	רקע	1:25000	1	18/02/2014	רינת תורגימן		18/02/2014	תשריט התחברות לדרכי גישה ואתרי התארגנות	כן
ניקוז	מנחה		21	28/02/2014	אלעזר במברגר	רשות ניקוז	16/03/2014		כן
סקר סיכונים	מנחה		6	17/09/2013	יוסי ובר		17/09/2013	הערכת סיכונים מתחנת הגז	כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		23	20/10/2013	דוד מנינגר		05/03/2014	סקר עצים- מסמך	כן
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה	1:3241	1	05/03/2014	דוד מנינגר		05/03/2014	סקר עצים- תשריט	כן
קומפילציה	רקע	1:1000	1	12/08/2014	רינת תורגימן		12/08/2014	מילואה- אזור תחנת הגז	לא
קומפילציה	רקע	1:2500	1	12/08/2014	רינת תורגימן		12/08/2014	נספח מידע- גיליון 1	לא
קומפילציה	רקע	1:2500	1	12/08/2014	רינת תורגימן		12/08/2014	נספח מידע- גיליון 2	לא
תשתיות	רקע	1:5000	1	03/03/2014	רינת תורגימן		03/03/2014	נספח תשתיות	כן
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	12/08/2014	רינת תורגימן		12/08/2014	מצב מאושר גיליון 2	לא
מצב מאושר	רקע	1:2500	1	12/08/2014	רינת תורגימן		12/08/2014	מצב מאושר- גיליון 1	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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
מתכננת ערים	חברה/תאגיד ממשלתי, רחל לוטן		חברת נתיבי הגז הטבעי	תל אביב- יפו	(1)	8	03-6270414	03-5611322	lotan@ingl.co.il

הערה למגיש התכנית: תנכון זמין
מזגה הדפסה 27

(1) כתובת: קריית עתידים בניין 8.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
חברה ממשלתית, רחל לוטן		נתיבי הגז הטבעי	תל אביב- יפו	קרית עתידים	8	03-6270414	03-5611322	lotan@ingl.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632010	03-7632043	

תכנון זמין
מזגה הדפסה 27

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ר
מתכננת ערים	עורך ראשי	רינת תורגימן		תהל יועצים ומהנדסים	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924554	03-6924625	tourgemanr@trng.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ ניקוז	מהנדס	אלעזר במברגר	0	הידרומול- פולק שמואל בע"מ	קרית אונו	(1)	141	03-6356858	03-5340854	
מהנדס	מתכנן	יוסי בן הרבון		תהל יועצים ומהנדסים	אור יהודה	יהדות קנדה	5	03-6924418	09-6924625	yossi- bh@tmng.co.
עורך סקר סיכונים	מהנדס	יוסי ובר	32668		חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		webbersafety @gmail.com
מתכנן סביבתי	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גאו טבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geote va.co.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580377	04-8580377	sagi@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת : רחוב לוי אשכול 141 קיראון.



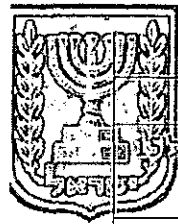
תכנון זמין
מנוחה הדפסה 27



תכנון זמין
מנוחה הדפסה 27

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

מונח	הגדרת מונח
בעל הרשיון	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי
גז טבעי	תערובת של גזים פחמניים בתכולה עיקרית של גז מתאן אשר בטמפרטורה מעלות צלזיוס ובלחץ של אטמוספירה אחת, נמצאת במצב גז.
לחץ	Operation pressure כהגדרתו בצו הבטיחות
מערכת הולכה	צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה (לחץ שמעל 16 בר ושאינו עולה על 80 בר) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
מערכת חלוקה	צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך (לחץ שאינו עולה על 16 בר) וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
צו הבטיחות	צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז הטבעי (בטיחות ורישוי) הנוגע לעניין
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי
תחנת גז	מתקן שהוא כולו או חלקו על קרקעי ומשמש לאחת או יותר מהפעולות הבאות: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינונו, מדידתו ובקרת איכותו, הוספת ריח לגז, או כל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות החלוקה והחלוקה, למעט מתקני חיבור לצרכן המחברים למערכת החלוקה בלחץ נמוך מאד



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה תכנון זמין התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת. משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יעוד קרקע למערכת ההולכה לגז טבעי בתחום חבל יבנה למערכת ההולכה על פי תמ"א 2/ה/37

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

1. ייעוד קרקע עבוק מערכת הולכת הגז הטבעי.
2. קביעת המגבלות על שימושי הקרקע בתחום התכנית.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מערכת ההולכה.
4. קביעת תנאים להפעלת מערכת ההולכה.
5. קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכת ההולכה.
6. מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת הגז הטבעי והוראות להסדרת השטח ושיקומו.
7. ביטול תחנת הגז "מבואות אשדוד" ע"פ תמ"א 2/ה/37 והעברתו לתחום מחוז מרכז צפונית למחלף אשדוד. שם התחנה "חולות אשדוד".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

577.383

שטח התכנית בדונם

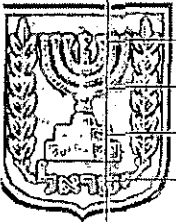
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

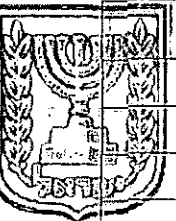
תאי שטח	יעוד
106 - 102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
111 - 107	מגבלות בניה ופיתוח
115 - 112	מגבלות בניה ופיתוח ב'
101	מתקנים הנדסיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
101	מתקנים הנדסיים	בלוק מתקן גז
104, 103	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מגבלות בניה
109, 108	מגבלות בניה ופיתוח	גבול מגבלות בניה
113, 112	מגבלות בניה ופיתוח ב'	גבול מגבלות בניה
101	מתקנים הנדסיים	גבול מגבלות בניה
105 - 102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
111, 109 - 107	מגבלות בניה ופיתוח	גבול מסדרון תשתיות ת"ק
105 - 102	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	קו גז
111, 107	מגבלות בניה ופיתוח	קו גז
104	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תחום השפעה
109, 108	מגבלות בניה ופיתוח	תחום השפעה
101	מתקנים הנדסיים	תחום השפעה

3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

אחוזים	מ"ר	יעוד
17.14	98,938.73	אזור רזרבה לתעשייה אחסנה ויעור
10.47	60,436.2	אזור תעשייה ואחסנה
48.95	282,637.1	יעור
2.85	16,478.25	מסילת ברזל מוצעת
6.42	37,076.9	מתקנים הנדסיים
2.49	14,349.4	פרטי פתוח
11.69	67,466.37	תעשייה
100	577,382.95	סה"כ

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	122,157.89	21.16
מגבלות בניה ופיתוח	125,329.57	21.71
מגבלות בניה ופיתוח ב'	328,395.49	56.88
מתקנים הנדסיים	1,500	0.26
סה"כ	577,382.95	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



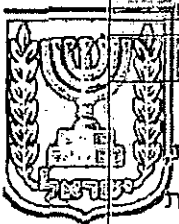
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תא שטח 101</p> <p>השימושים המותרים בשטח "תחנות גז" כפי שנקבעו בתמ"א 1/א/37 וכן הוראות תמ"א 37 תכלהן: תחנת גז וכל מתקן, מבנה או תשתית הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה. כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת"ק ומשמשים את מערכת ההולכה - כולל כבלי זמין ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: בלוק מתקן גז</p> <p>1. לתחנת הגז תוכן תכנית הנדסית ותכנית עבודה, המהווים חלק מהיתר הבניה, בקני"מ 1:200 בה יכללו מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה המבנים והמתקנים לרבות ארובות, פריסת גדרות, עיצוב המבנים וחומרי הגמר.</p> <p>2. תכנית העבודה תפרט שטחי התארגנות לביצוע העבודה וכן את האמצעים לצמצום מטרדים.</p> <p>3. תכנית העבודה והיתר הבניה בקטע העובר בתחום שטחי יער תתואם עם קק"ל וכן התייעצות עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>4. תחנת הגז "מבואות אשדוד" ע"פ תמ"א 2/ה/37 תבוטל (תא שטח 106) ויוגדר לצידה מסדרון תשתיות תת קרקעיות כמסומן בתשריט.</p> <p>5. תאורת התחנה תהיה לצרכי טיפול וחירום בלבד.</p> <p>6. תכנית העבודה והיתר הבניה יתואמו עם חח"י והגנת הסביבה.</p>
ב	<p>בטחון ובטיחות</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>א. השימושים המותרים בתחום ההשפעה ("מרחק נטול מקורות הצתה") הינם כל פעילות למעט פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש כאמור אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתה בעת שחרור יזום של גז מתחנת הגז.</p> <p>ג. התיר מוסד תכנון פעילות כאמור, יכללו בהיתר לאותו שימוש תנאים המבטיחים הפסקת פעילותו של מקור הצתה או פינוי טרם שחרור יזום של גז.</p> <p>ד. התיר מוסד תכנון שימש כאמור ישלח על כך הודעה לרשות הגז.</p> <p>ה. ניתן להסית ולשנות את תחום ההשפעה בהיתר בניה ובלבד והוא נשאר בקווי הבניין של המתקן ההנדסי והתקבל אישור מרשות הגז להסתה או שינוי זה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מגבלות בניה</p> <p>תחום המהווה "רצפטור ציבורי" (גבול מגבלות בניה)</p> <p>א. בתחום שטח מגבלות בניה יאסר כל שימוש או יעוד, קיימים או מתוכננים, המשמשים או מתוכננים לשהיה אינטנסיבית של אוכלוסיה, לרבות מגורים, משרדים משרתי קהל, מוסדות ציבור לפי הקבוע בחוק התכנון והבניה.</p> <p>ב. על אף האמור בסעיף א' לעיל, ראשי 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.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	<p>מסדרון תשתיות ת"ק (תאי שטח 11, 105-102):</p> <p>א. צינורות להולכת גז טבעי ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז</p> <p>ב. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הובלת הגז, לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>ג. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק. בשטח תכנון זמין מונה הדפסה 27 זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע</p> <p>ד. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מאושרים בתכניות קודמות</p> <p>ביטול תחנת הגז מבואות אשדוד (תא שטח 106):</p> <p>תא השטח בו בוטלה תחנת הגז יחזור לייעודו הקודם טרם אישור תמ"א 37 ה/2 וזאת בהמשך להעתקת מיקומה של תחנת הגז צפונה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק</p> <p>1. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר פי חוק התכנון והבניה ולמעט נטיעת עצים.</p> <p>2. מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ- 1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>3. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר הקמת צנרות תשתית, כולל הקמת מערכת חלוקה, וזאת לאחר אישור רשות הגז הטבעי ותיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>4. אין באישורה של תוכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון ת"ק.</p>
4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	<p>תאי שטח 107-111</p> <p>תחום המהווה קו בניה למערכת הובלת הגז הטבעי כפי שנקבעו בתמ"א 1/37 ומפורטים להלן:</p> <p>1. בתחום זה תיאסר בניה למעט מבנה חקלאי המשמש במישרין לגידול חקלאות כגון: רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון הקמת גן שעשועים, ספסלים, שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, באישור רשות הגז הטבעי ולאחר התייעצות עם משרד האנרגיה והמים, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</p> <p>2. יותרו מכוח תוכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הובלת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>3. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. לא תופקד תכנית ולא ינתן היתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות.</p> <p>2. מוסד תכנון בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות בעל הרשיון, רשאי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4.3	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרשיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית.</p> <p>3. בשטחים הסמוכים לתחנת הגז יחולו גם מגבלות תחום ההשפעה של תחנת הגז ע"פ סעיף 4.1.2 ב'</p> <p>4. בשטחים הסמוכים לתחנת הגז יחולו מגבלות גבול מגבלות בניה (רצפטור ציבורי) ע"פ סעיף 4.1.2 ג'.</p> <p>5. תכנון מפורט של צנרת הגז בתחום רצועת דרך 4 ומגבלותיה, בשלב היתר הבניה, יבוצע בהתאם להנחיות חברת נתיבי ישראל.</p> <p>6. לא תוטלנה מגבלות על עבודות תחזוקה שוטפות למעט עבודות הכוללות חפירה בתחום המסומן. עבודות תחזוקה יתואמו מראש עם בעל הרישיון.</p>

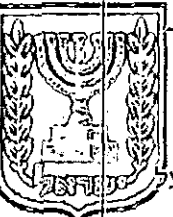


תכנון זמין
הדפסה 27

4.4	מגבלות בניה ופיתוח ב'
4.4.1	שימושים
	<p>1. תחום המהווה "תחום סקירה למערכת הובלת הגז הטבעי על פי תמ"א 1/א/37 כמפורט להלן (תאי שטח 112-115):</p> <p>2. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p>
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההובלה, לא ינתן ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההובלה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>2. בקשה לרשות הגז הטבעי לאישור, כאמור, בסעיף א' תוגש בכתב ורשות הגז תגיב בתוך 30 יום.</p> <p>3. מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע בתוך 60 יום, בהתיעצות בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההובלה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.</p> <p>4. קבעה רשות הגז הטבעי כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 3, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. מוסד תכנון ראשי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז והיועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח ב' כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרשיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההובלה באותו קטע, ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית.</p> <p>6. תכנון מפורט של צנרת הגז בתחום רצועת דרך 4 ומגבלותיה, בשלב היתרי הבניה יבוצע בהתאם להנחיות חברת נתיבי ישראל.</p> <p>7. לא תוטלנה מגבלות על עבודות תחזוקה שוטפות, למעט עבודות הכוללות חפירה בתחום המסומן. עבודות התחזוקה יתואמו מראש עם בעל הרישיון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	101	1500	1350			90 (1)		8	1	(2)	(2)	(2)	



תכנון זמין (2)
מונה הדפסה 27

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) לא כולל ארובת נישוב שגובהה 1.5 מ' גובה ממבנה ה- PRMS.

(2) כמסומן בסקר הסיכונים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

כללי:

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הרישוי המחוזית למתקני גז לקו ההולכה ולתחנת הגז.

התכנית ההנדסית

1. תנאי למתן היתר בניה למערכת ההולכה יהיה אישור רשות הגז הטבעי למסמכי תכנון הנדסי.

מפורט למערכת הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק המשק הגז הטבעי ותאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי.

2. תנאי למתן היתר חפירה הינו תאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי.

3. על אף האמור לעיל רשאית רשות הרישוי ליתן ללא תכנית הנדסית היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוב השטח, עבודות ישור וחפירה לרבות הקמת מבנים ושימוש בתקופת הקמת מערכת ההולכה ולצורכה, שאינה מהווים חלק ממנה ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת מערכת ההולכה.

4. התכנית ההנדסית שאושרה על ידי רשות הגז הטבעי תצורף להיתר הבניה ותהיה חלק מתנאיו.

5. רשות הגז הטבעי תאשר את התכנית ההנדסית בהתחשב בתוכניות המאושרות והתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים ההנדסיים לכך קטע ייקבעו ע"פ צו הבטיחות ותנאי השטח בו מצוי הקטע וקיומן של תשתיות אחרות.

תכנית עבודה

1. תכנית העבודה המתייחסת למקטע הכולל חציית מתקני תשתית קיימים או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.

2. תכנית העבודה תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים

והוראות לפיקוח בעת ההקמה בהתאם להנחיות סעיפים 14.1.1 ו- 14.1.2 בתמ"א 1/37,

3. תכנית העבודה תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים, ורצועת עבודה ואלו לא יחרגו מתחום התכנית, אלא אם שוכנע מוסד תכנון נותן היתר כי מטעמים הנדסיים, בטחוניים או שמירה על איכות הסביבה, יש למקם את שטחי ההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית.

4. כריתה או העתקה של עצים תעשה לאחר התייעצות עם הגופים האחראים - קק"ל ורטי"ג.

5. תנאי למתן היתר בניה יהא תאום הנדסי עם חברת מקורות לענין העתקה או מיגון, ככל שידרשו, של קווי מקורות העוברים בתחום התוכנית. העבודות הנדרשות יבוצעו ע"י מקורות חשבון יזם התוכנית.

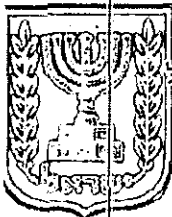
6. תנאי למתן היתר בניה למבנה שמשרת את מערכת הגז שגובהו הכולל 45 מטר מעל פני השטח: תכנון זמין מועלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

7. תנאי למתן היתר בניה לתשתיות הגז הטבעי המקבילה לקווי מתח על ועליון יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל הרישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי הפרויקט.

8. תנאי למתן היתר בניה יהיה היוועצות עם קק"ל. בהיתר ירשם כי ביצוע העבודות בפועל



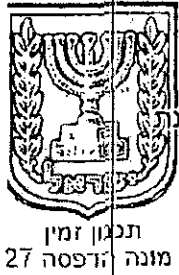
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



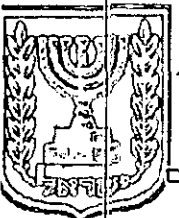
תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>בשטחי יעור יהיו בתאום עם קק"ל. 9. תנאי למתן היתר למתקן הגז יהיה אישור משרד הביטחון והמשרד להגנ"ס. תעודת גמר: 1. תנאי לתעודת גמר יהיה אישור מפקח מטעם רט"ג על ביצוע השיקום הנופי בתוואי ובתחנת הגז כנדרש, 2. תנאי לתעודת הגמר יהיה העברת תכנית עדות (AS-MADE) אל רשות הרישוי והפצת לגורמים הנדרשים לתאום.</p>	
<p>6.2 הנחיות מיוחדות</p>	<p>6.2</p>
<p>גמישות: 1. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית על פי מגיש הבקשה להיתר, להתיר בתוך תחום מגבלות בניה ופיתוח סטייה מגבול מסדרון תשתיות תת קרקעי או מהמתקן ההנדסי, עד 25 מטרים לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי לסטייה זו. 2. הוקטן תחום מגבלות הבניה והפיתוח ותחום מגבלות הבניה ופיתוח ב, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין. 3. סטייה במיקום הצינור ששיעורה עולה על הקבוע בסעיף 1 לעיל, מגבול מסדרון התשתיות התת קרקעיות לא תאושר, אלא אם היא דרושה לצורך הצמדה למתקני תשתית קיימים ו/או מתוכננים לרבות דרכים חקלאיות, ובלבד שלא תעלה על 500 מטר. 4. לא תאושר סטייה כאמור אלא בהסכמת בעלי המקרקעין אליהם מיועדת לעבור מערכת ההולכה ו/או קווי הבנין ו/או תחום הסקירה. 5. נקבעה הקטנה כאמור (בסעיף 1 ו 3), יקבע בעל הרשיון בהתאם לצו הבטיחות ואישור רשות תכנון זמין מונה הדפסה 27 הגז הטבעי את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע הפעלה- 6. תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור של תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. שילוט- 7. לאורך מערכת ההולכה יוצגו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו. בכל מקרה, המרחק בין שני שלטים סמוכים לא יעלה על 500 מ'. בחציית כבישים ומסילות ברזל יוצג שילוט בולט משניה צידי החציה. בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה. הוראות בדבר קיום היועצות: 8. א. 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 התכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת אן חלף המועד להגשתה. ב. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</p>	
<p>6.3 דו"ח סביבה</p>	<p>6.3</p>
<p>1. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בדו"ח הסביבה (נספח סביבתי) העוסקות בעבודות הקמה ושיקום מערכת הגז הטבעי. 2. גבולות רצועות העבודה ושטח ההתארגנות יסומנו בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים. 3. טרום תחילת העבודות תוסר שכבת הקרקע העליונה Topsoil, עד עומק 30 ס"מ ותונח לצד</p>	

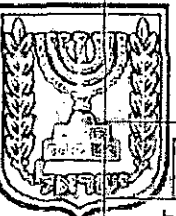
דו"ח סביבה	6.3
<p>שטח העבודות. שכבת הקרקע העליונה תישמר ותשמש לכיסוי השטח בסיום עבודות העפר. עודפי העפר יפזרו לאתר מוסדר.</p> <p>צמחיה פולשת-</p> <p>4. טיפול למניעת מינים פולשים יעשה בהתאם להנחיות המפורטות בנספח הסביבתי וכן ע"פ הנחיות קק"ל להדברת השיטה המכילה.</p> <p>5. ניטור צמחיה פולשת- ניטור למניעת התחדשות מיני פולשים יעשה במשך 3 שנים מסיום העבודות.</p> <p>6. בקטעים בהם החפירה תעשה ע"ג דרכים קיימות, אין צורך בשימור ה- Top soil, ויש לתת עדיפות להצרת רצועת העבודה על פני הערמת ה- top soil.</p> <p>טיפול-</p> <p>7. בעת העבודות לאורך התוואי יש לפעול ע"פ ההנחיות המופיעות בסקר העצים, ע"מ למזער את הפגיעה בעצים המיועדים לשימור או להעתקה.</p> <p>8. הטיפול בעצים יעשה ע"פ הנחיות פקיד היערות.</p> <p>9. עקירה ו/או כריתה של ערכי טבע מוגנים תעשה בתאום עם רשות שמורות הטבע.</p> <p>10. יש לנקוט אמצעים למזעור הפגיעה בבעלי חיים בתקופת העבודות. יש להבטיח שיקום השטח והחזרתו לקדמותו בסיום העבודות.</p> <p>דרכי גישה-</p> <p>11. לאזורי ההתארגנות יהיו, על בסיס דרכים קיימות. דרכי גישה זמניות יטושטשו בסיום העבודות והשטח יוחזר לקדמותו. יש לדאוג שאתרי ההתארגנות ימוקמו בתכנון המפורט בשטחים מופרים/ בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.</p> <p>12. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת.</p> <p>13. 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.</p> <p>הנחיות למניעת זיהום מים וקרקע-</p> <p>14. לא יעשה טיפול לכלים ו/או עבודות תדלוק בשטחים פתוחים. טיפול בכלי עבודה ותדלוק יעשה באתרי התארגנות מסודרים, בהם יותקנו מאצרות בנפח המתאים למכלי הדלק ולשמנים הנדרשים באתר. במקרים של תדלוק לאורך ציר העבודות, התדלוק יעשה ממכליות תדלוק בעלת אמצעים למניעת דליפת דלקים.</p> <p>15. אסורה השלכת פסולת לתעלת החפירה של קו הגז.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

עתיקות	6.4
<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978.</p> <p>ב. לפני תחילת העבודות תדרוש רשות העתיקות פעולות מקדימות (סקרים, פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), והיזם יבצע במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התש"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות</p>	

6.4	עתיקות
	מהצורך לשמר את העתיקות.

6.5	ביוב, ניקוה, מים, תברואה
	מתקני חברת מקורות: תישמר הנגישות למתקני מקורות לצורך אחזקה שוטפת וטיפול בתקלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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

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

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

	תוך שלוש שנים מאישור התכנית
--	-----------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

8. חתימות

מגיש התכנית רחל לוטן שם ומספר תאגיד: חברת נתיבי הגז הטבעי	סוג: נתיבי הגז הטבעי, ממשלתי	תאריך: 13/8/14
		חתימה:
יזם רחל לוטן שם ומספר תאגיד: נתיבי הגז הטבעי 0	סוג: חברה ממשלתית נתיבי הגז הטבעי	תאריך: 13/8/14
		חתימה:
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 0	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
		חתימה:
עורך התכנית רינת תורגימן שם ומספר תאגיד: תהל יועצים ומהנדסים 557268810	סוג: עורך ראשי	תאריך: 13-08-2014
		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27