

הוראות התכנית

תכנית מס' 424-0433797

חמ\1002 הפקת נפט וגז בשדה מגד 5- גבעות עולם



מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

חב' גבעות עולם קיבלה חזקה מהמדינה לחפש נפט בשטח מוגדר בהדום השומרון. החברה מצאה נפט באיכות טובה באתר מגד 5, מדרום וליד כביש 465, בתחומי הקו הירוק, בדרך לבית אריה ורנטיס. קידוח מגד 5 מפיק נפט משכבה בעומק בין 4,200 מ' לעומק 4,700 מ' מתחת לפני הקרקע.

הנפט כלוא בשכבות עמוקות ביחד עם גז. מתקני הקידוח שואבים את הנפט עם הגז המעורב איתו, שורפים את הגז בשיטות ירוקות בטווח המידי (החל מאפריל 2012) כאשר הכוונה להפיק אנרגיה מהגז בטווח התכנון הארוך.

במבחני ההפקה שנערכו ונערכים במגד 5 נקבע כי ההפקה של הנפט הינה בכמויות מסחריות. החברה נערכת, עם סיום מבחני ההפקה, להפקה מסחרית מסודרת באתר זה.

מגד 5 עומד בדרישות הסביבתיות אשר המשרד להגנת הסביבה דרש ע"פ מסמך הנחיות ראשוניות לקידוחי נפט וגז שהועבר לגבעות עולם בחודש מרץ 2011. חברת גבעות עולם השקיעה מאמצים רבים ומרוכזים וכן תשומות גבוהות על מנת לעמוד בדרישות הסביבתיות הנ"ל. החברה נמצאת בקשר מתמיד עם המשרד להגנת הסביבה בכל הנושאים הסביבתיים הדורשים המשך טיפול בשוטף.

אתר מגד 5 מתוכנן כיחידה עצמאית של הפקה, איחסון והובלת הנפט מהאתר ובשלב הראשון מתבצעת בו שריפה ירוקה של הגז.

התכנית מציעה מתקן גנרציה ליצירת אנרגיה חשמלית מהגז הטבעי המופק באתר.

התכנון מתואם עם משרד האנרגיה והמים, משרד הפנים, המשרד להגנת הסביבה וגופים רלוונטיים נוספים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
------------------	-----------------------------------

חמ\1002 הפקת נפט וגז בשדה מגד 5- גבעות עולם

424-0433797

מספר התכנית

26.776 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית**1.4 סיווג התכנית**

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

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	חבל מודיעין
	קואורדינאטה X	200198
	קואורדינאטה Y	660863

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית לכביש 465

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5673	מוסדר	חלק		1, 3-4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



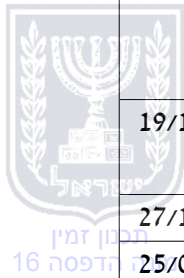
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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	על פי סעיף 9(א) להוראות התמ"א	כפיפות	תמא/ 22
27/12/2005	1030	5474		כפיפות	תמא/ 35
25/05/1997	3620	4525	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/4 /2. הוראות תכנית תמא/4 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 2 /4
28/04/1989		3653		כפיפות	תממ/ 2 /3
12/11/2003	284	5236		כפיפות	תממ/ 21 /3
23/10/2001	222	5026	רק במקומות בהם משנה התכנית את תכנית מח/176. ביתר המקומות מוסיפה תכנית מח/176 לחול.	שינוי	מח/ 176



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גיורא בן דב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גיורא בן דב		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		27/03/2017	גיל שגיא	02/11/2016	7		מנחה	ניקוז
לא	חלק 1 מתוך 3	02/06/2016	ורדה שפיר	03/11/2013	147		מנחה	סביבה ונוף
לא	חלק 2 מתוך 3	02/06/2016	ורדה שפיר	03/11/2013	253		מנחה	סביבה ונוף
לא	חלק 3 מתוך 3	02/06/2016	ורדה שפיר	03/11/2013	292		מנחה	סביבה ונוף
לא		20/11/2016	גיורא בן דב	16/11/2016	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		28/06/2017	גיל שגיא	01/11/2016	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		16/11/2016	אריה לבנטון	16/11/2016	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח קומפילציה	21/11/2016	גיורא בן דב	21/11/2016	1	1: 50000	רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא		28/06/2017	גיל שגיא	09/11/2016	1	1: 500	מנחה	תשתיות
לא	תוכנית מצב מאושר / סופי	20/11/2016	גיורא בן דב	16/11/2016	1	1: 1250	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
	פרטי			גבעות עולם חיפושי נפט שותפות מוגבלת (1993) בע"מ	שהם	(1)	9	03-6284901	03-6284920	drorb@givot.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב השקד 9, פארק תעשיות חבל מודעין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			גבעות עולם חיפושי נפט שותפות מוגבלת (1993) בע"מ	שהם	(1)	9	03-6284901	03-6284920	drorb@givot.co.il

(1) כתובת: רחוב השקד 9, פארק תעשיות חבל מודעין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)	125	03-7632132	03-7632132	

(1) כתובת: דרך מנחם בגין 125, קריית הממשלה החדשה.

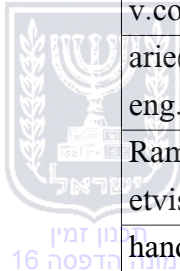
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גיורא בן דב		גיורא בן דב אדריכל	עין הוד	עין הוד		04-9844000		giora@bendov.com
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	אריה לבנטון	6622	אלתן	רמת גן	(1)	2	03-5751755	03-5750127	arie@eltan-eng.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מודד	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8531532	Ramzi883@netvision.net.il
ניקוז	יועץ	גיל שגיא			.	(2)		09-7639119	09-7493799	handasi@eyal.org.il
ביולוגית	יועץ סביבתי	ורדה שפיר		סינפסה	רמות השבים	התמר	3	09-7428432	09-7602673	varda.spier@gmail.com

(1) כתובת: רח הבונים 2, רמת גן.

(2) כתובת: משרד הנדסי קיבוץ אייל, ד.נ. שרון תיכון, 45840.



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
אתר	כל שנכלל בקו הכחול של התכנית לרבות אתר הקידוח עצמו ודרך הגישה אליו
העברה	העברת נפט וגז בתוך אתר הקידוח וממנו אל מחוץ לו באמצעות מתקני תשתית כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וכן באמצעות שינוע רכבי

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

א. יצירת מסגרת תכנונית והקצאת שטח קרקע להפקת נפט וגז, טיפול בהם, אחסונם והעברתם לרבות המתקנים והתשתיות הנלוים.

ב. החזרת שטח ההפקה לקדמותו לאחר סיום הפקת הנפט והגז.

ג. הסדרה סביבתית בעת הליך ההפקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעודי קרקע, מקרקע חקלאית ויער למתקנים הנדסיים ודרך (בהתאמה).

קביעת הוראות ביחס לקידוחי ההפקה של נפט וגז, הטיפול בהם, אחסונם והעברתם לרבות התשתיות הנלוות לני"ל והמתקנים הנדרשים לני"ל.

קביעת הנחיות סביבתיות למתקנים ולשימוש בהם.

קביעת הנחיות למתן היתרי בניה.

קביעת הנחיות לסגירת קידוחים והשבת המצב לקדמותו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	200
יער	400, 300
מתקנים הנדסיים	100
קרקע חקלאית	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק אתר קידוח	מתקנים הנדסיים	100
בלוק מתקן הנדסי ומספרו	קרקע חקלאית	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה	יער	400, 300
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	992.11	3.71
יער	7,188.33	26.85
מתקנים הנדסיים	12,415.71	46.37
קרקע חקלאית	6,180.22	23.08
סה"כ	26,776.37	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת והצבת כל שנדרש לביצוע ותפעול קידוחי הפקה של נפט וגז, טיפול בהם, איחסונם, ניצולם, העברתם ופינויים; טיפול והקמת תשתיות הקשורות עם השימושים האמורים, לרבות מבני מחנה וסככות, ובריכת איסוף מים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח לפי תכנית פיתוח שתוגש כתנאי למתן היתר בנייה.</p> <p>ב בינוי ו/או פיתוח המבנים יהיו מבנים יבילים ו/או זמניים הניתנים לפירוק, למטרות המצויינות לעיל בסעיף 4.1.1 לתקופת ההפקה בלבד. כל עשיית שימוש במבנים למטרה אחרת מהמטרות שפורטו בסעיף 4.1.1 יהווה סטייה ניכרת.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת והצבת לפיד חירום, קירות הגנה, גדרות, דרך/שביל גישה ללפיד, שילוט, טיפול והקמת תשתיות הקשורות עם השימושים האמורים.</p>
4.2.2	<p>הוראות</p> <p>א בינוי ו/או פיתוח גידור: הגדרות סביב הלפיד יהיו גדרות זמניות הניתנות לפירוק וזאת לתקופת ההפקה בלבד. הגדר הפנימית תהיה זהה לתצורת גדר אתר הקידוח; הגדר החיצונית תהיה בתצורה מינימלית כגון גדר בקר, למניעת כניסת חיות גדולות. הגידור יתואם עם רט"ג והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב בינוי ו/או פיתוח שטח חקלאי: השטח החקלאי שסביב לסימבול לפיד החירום המתוחם ע"י שתי גדרות (הגדר הפנימית והגדר החיצונית) הינו רדיוס הבטיחות של לפיד החירום. בשטח זה יותרו השימושים המצויינים בסעיף 4.2.1 לעיל.</p>
	<p>ג בינוי ו/או פיתוח בינוי: אין זכויות בניה בשטח זה למעט לפיד החירום ונלוויו.</p>
	<p>ד בינוי ו/או פיתוח פיתוח וטיפול נופי: פני הקרקע (למעט שביל גישה) יישארו במצבם הטבעי הסלעי לתקופת ההפקה בלבד. לאורך תקופה זו תנוכש ותיעקר הצמחיה שתהיה בשטח זה מטעמי הגנה מקרינת חום.</p>

4.3	יער
4.3.1	שימושים
	<p>א. השימושים של יעוד "יער נטע אדם מוצע" מתמ"א 22 .</p> <p>ב. קווי תשתית, לרבות דרך, קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכיו"ב.</p> <p>ג. כל השימושים המותרים במתקנים הנדסיים.</p> <p>ד. מבני מחנה וסככות.</p> <p>ה. בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יותר מעבר כלי רכב והולכי רגל לצורך כניסה לאתר.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תותר הקמת והצבת כל שנדרש לביצוע ותפעול קידוחי הפקה של נפט וגז, טיפול בהם, איחסון, ניצולם, העברתם ופינויים; טיפול והקמת תשתיות הקשורות עם השימושים האמורים לרבות הקמת מבני מחנה וסככות, וכן הקמת גדר לצורך הגנה על שטחים הנדרשים מסביב לאתר. לא תותר כל בנייה וסלילה נוספת ובכלל זה גם לא הצבת מבנים יבילים בתחום קו בנין 40 מ' מציר דרך 465.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>א. דרכים</p> <p>ב. תעלות מים וניקוז</p> <p>ג. מתקני תשתיות ומתקני דרך (כהגדרתם בסעיף 1 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965)</p> <p>ד. גשרים, גשרונים, מעברים, גדרות וקירות תומכים</p> <p>ה. טיפול ושיקום נופי ואמצעים למניעת מפגעים סביבתיים</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תותר בנייתם/הקמתם של כל השימושים המותרים בשטח הדרך המוצעת, ועשיית שימוש בהם.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	5				50	5522	300	יער
					5				500	1666	400	יער
					14				1100	12416	100	מתקנים הנדסיים
									0	6180	500	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

כולל סככות להגנה מנגר עילי

עם פקיעת התוכנית כל זכויות הבניה תבוטלנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1

איכות הסביבה

6.1.1 תפעול

- א. כל המתקנים ההנדסיים היעודיים במגד 5 יעמדו בתקנים הישראליים, ובמקום שאלו אינם קיימים יעמדו המתקנים דלעיל בתקני API או כפי שייקבע ע"י משרד האנרגיה והמים.
- ב. כל הפעילות הקשורה בהפקת הנפט והגז הטיפול בהם וניצולם, תבוצע לפי תקנים ישראליים, ובמקום שאלו אינם קיימים, תבוצע הפעילות דלעיל ע"פ תקני API או כפי שייקבע ע"י משרד האנרגיה והמים.
- ג. תבוצע בקרה רציפה על הלחצים מהבאר, כחלק מנוהל תחזוקה שוטפת של האתר.
- ד. אם וכאשר יופקו מים בקידוח (מי תצורה), הם יטופלו בתיאום עם רשות המים ועם המשרד להגנת הסביבה.

6.1.2 איכות אויר

- א. ריכוז המזהמים בגזי הפליטה ובסביבה יעמדו בחוק מניעת מפגעים, התשכ"א 1961 על תקנותיו וחוק אויר נקי.
- ב. ערכי הפליטה ומידת יעילות השריפה בלפידים תעמוד בדרישות US-EPA ו-TA-Luft 2002.
- ג. דיגומי לפידים יבוצעו בהתאם לאפשרות המעשית לבצעם ולדרישת המשרד להגנת הסביבה.
- ד. תיאסר שריפת גז טבעי באש גלויה. בחירום בלבד, ניתן יהיה להשתמש בלפיד הנר הקיים.
- ה. לא ישוחרר גז לסביבה ללא טיפול.
- ו. לעת ניצול הגז ליצירת אנרגיה ע"י מתקן גנרציה, יעמדו ערכי הפליטה במתקן בדרישות TA-Luft 2002.
- ז. בעת ביצוע עבודות עפר יצומצם פיזור אבק ע"י הרטבת משטחי העבודה והדרכים.

6.1.3 חומרים מסוכנים

- א. החזקת חומרים מסוכנים תעשה ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. החומרים המסוכנים הנחוצים להפעלה שוטפת של האתר יוחזקו בכמויות הנדרשות בלבד (מאצרות תקניות וכו').

6.1.4 מים ושפכים

- א. מערך השפכים הסניטריים יופרד משאר מערכות האתר. השפכים ייאספו במיכל יעודי ויסולקו באמצעות משאיות מיכל יעודיות למתקן שפכים מורשה.
- ב. שפכים תהליכיים יאגמו ויפוננו בהתאם לתוצאות הדגימות ובתיאום מוקדם עם המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תבוצע הפרדה בין מעי' אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות המים לצרכנים אחרים. בראש המערכת יותקן מכשיר למניעת זרימה חוזרת.
- ד. בוצה/פסולת נוזלית שאין לפנותה בשפכים למערכת הביוב תאסף ותפונה ע"י גורם מאושר לאתר פינוי מאושר תוך קבלת ההיתרים הנדרשים.
- ה. במידה ויפתחו בעתיד מערכת ביוב באזור במרחק של 1 - 2 ק"מ מהאתר, יחובר מגד 5

איכות הסביבה	6.1
	<p>למערכת ביוב זו.</p> <p>6.1.5 הידרולוגיה וניקוז</p> <p>א. התכנון יבטיח את הסדרת ניקוז הנגר העילי באתר באופן שימנע זיהום קרקע ומים או פגיעה במעי' ניקוז קיימות.</p> <p>ב. ניקוז כבישים בתחום התוכנית יהיה ניקוז עילי, לפי כיווני הניקוז שסומנו בתוכנית.</p> <p>ג. מעברי מים חדשים בתחום התוכנית יהיו בקוטר פנימי מינימלי 600 מ"מ.</p> <p>ד. בהפניית נגר למוצא ניקוז טבעי, יבוצע פיזור של אבן לצורך שיכוך אנרגיה ומניעת מיחזור.</p> <p>ה. מיכלי הדלק, משטחי העמדה וכל חומרים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו בתוך מאצרות שימנעו באופן מוחלט זרימת מזהמים או תשטיפים לכיוון הנגר העילי. ריקון מאצרות יהיה ע"י שאיבה בלבד.</p>
	<p>6.1.6 מניעת זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>א. כל המיכלים ייבנו כמיכלים על קרקעיים בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל. בניית המיכלים, אחסון ושימוש בחומ"ס יקבע עפ"י נוהלים ותקנים של המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף ויוגש לאישור הרשויות.</p> <p>ב. יש למנוע (ככל האפשר) התקנת מיכלים תת-קרקעיים. באם בלתי נמנע מיכלים יבוצעו במיכול משני עפ"י התקנות ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. מיכלי ברזל יצויידו בהגנה קטודית (או לחילופין בדופן כפולה).</p> <p>ג. יש לצמצם למינימום אפשרי שטחי איחסון לא מקורים, ובכך תוקטן כמות הנגר שתיווצר משטחים אלו.</p> <p>ד. אחסון כימיקלים, שמנים ושפכים לפינוי, יבוצע במאצרות עיליות תקניות עמידות בפני החומר המאוחסן בהם.</p> <p>ה. יבוצע ניטור מי תהום בתיאום עם רשות המים.</p> <p>ו. תוצאות ניטור מי התהום בהתאם לתכנית המאושרת ע"י רשות המים יוגשו למשרד הבריאות.</p>
	<p>6.1.7 רעש</p> <p>מפלסי הרעש שיווצרו בתחום התכנית יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ב - 1992 וכן בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.</p>
	<p>6.1.8 מניעת התפרצויות נפט</p> <p>א. בבאר יותקן מונע התפרצות בעל יעילות מוכחת שמטרתו למנוע מנפט, גז ו/או נוזלים מתחת לפני השטח, לפרוץ לאויר או לגופי מים סמוכים.</p> <p>ב. יותקנו אמצעי סגירה על ראש הקידוח בהתאם לאמור בתקן API Spec 11/W.</p>
	<p>6.1.9 אור</p> <p>א. רמת התאורה המלאכותית לא תעלה על 0.27 לוקס במרחק 3 מ' מחוץ לגדר האתר בכפוף למגבלות דרישות האבטחה.</p> <p>ב. יבוצע ניטור אור לאחר ביצוע התאורה בתיאום עם רט"ג.</p>



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.2

איכות הסביבה

6.2.10 אקולוגיה

- א. אסורה החזקת חיות בית, בדגש על חתולים, או האכלתם בשטח התכנית ובסביבתה.
 ב. במידה ויימצאו בשטח המתווסף לאתר מגד 5 הקיים גיאופיטים, הם יועתקו בתיאום עם רט"ג.

6.2.11 פסולת מוצקה

הפסולת המוצקה תיאסף במיכל יעודי ותפונה עפ"י הצורך ע"י קבלן לאתר מורשה. מונה הדפסה 16 תכנון זמין

6.2.12 מגבלות בטיחות

- א. בתחום רדיוסי הבטיחות בתכנית (המפורטים בנספח הבינוי ובמסמך ההשלמות לתסקיר מיום 18.4.16, עמ' 9-8) תיאסר הקמת מבנים מכל סוג וכן קיום כל פעילות אנושית למעט הקמת הגורם שבגינו נקבע רדיוס הבטיחות ותפעולו.
 ב. רדיוס הבטיחות סביב לפיד החירום יתוחם בשני סוגי גידור: גידור פנימי ברדיוס של 8 מטרים מהלפיד, וגידור חיצוני קל בגבול התכנית מרשת או כבלי תיל, במטרה למנוע כניסת בע"ח גדולים.
 ג. רדיוס הבטיחות החיצוני סביב לפיד החירום ישולט בהתאם, בתאום עם רט"ג והרשויות.
 ד. שטח רדיוס הבטיחות סביב הלפיד (הפנימי והחיצוני) יישמר נקי מצמחיה למניעת שריפות/הצתות בעת חירום.
 ה. פני הקרקע בשטח רדיוס הבטיחות החיצוני (שבין שתי הגדרות) יישמרו במצבם הטבעי הסלעי, למעט דרך גישה לא סלולה לצרכי תחזוקת הלפיד ונלוויו, וניכוש הצומח בשטח זה.

6.2.13 נוף

התכנון הנופי של התכנית ייעשה, ככל הניתן, מתוך מגמה לשמור על מרקם הנוף הקיים והטמעת חזות האתר בסביבתו הטבעית (בהיבטים של השתלבות בטופוגרפיה והתאמת צמחייה), ויתחשב בשמירת מבטים אל הנוף הרחוק.

6.2.14 סייסמיקה

- א. התכנון ההנדסי של מבנים בחצר המתקן הכפופים לת"י 413 יעשה לפי דרישות גיליון תיקון 3 (התקף בעת כתיבת ההנחיות). במידה והתקן שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה יחמיר ביחס לג"ת 3 כי אז יידרש תכנון על פי התקן בתוקף.
 ב. תכנון אלמנטים הנדסיים כגון צנרת ומיכלים יעשה בהתאם לתקן 413 חלק 2 (והתקנים תחתיו)
 ג. אלמנטים ומבנים הנדסיים אחרים, כגון הקידוח, אשר אינם כפופים לתקן סייסי ישראלי יתוכננו ע"פ התקנים הבינלאומיים המוזכרים בתקן הישראלי, וכברירת מחדל ע"פ התקן האמריקאי ASCE/SEI 7-10.
 ד. יש לתכנן את המתקן בהנחה של חיבור עתידי למערכת ההתראה הארצית לרעידות אדמה, תוך הגדרת הפעולות האוטומטיות והלא אוטומטיות הנדרשות בעת קבלת ההתרעה מהמערכת.

איכות הסביבה	6.2
<p>ה. ע"פ המוגדר בהנחיות לתסקיר של המשרד לאיכות הסביבה, על המתקנים לעמוד בסיכון הסיסימי בהסתברות של 2% בחמישים שנה. סיכון זה מוגדר ע"י העקומה הספקטרית שחושבה בתסקיר (איור 1.6 בעמ' 11 בעמ' א 74, העקומה בקו האדום המקווקו) ותאוצה אופקית מקסימלית של 0.12 g.</p> <p>ו. בשילוב עם התכנון הבטיחותי, יש לתכנן סט פעולות שיש לבצע בעת רעידת אדמה ולאחריה בכדי לשמור על חיי אדם ולמזער נזקים, ובפרט הטמעת פרוטוקול לכיבוי אש כתוצאה מכשל בראש הבאר, כפי שמקובל ומוכר בעולם.</p> <p>ז. כמו בארועי בטיחות אחרים שלא קשורים לרעידות אדמה, יש ללמוד ולהטמיע את הפעולות הנדרשות לבדיקת תקינות הבאר, זיהוי דליפות וניטור לאחר התרחשות רעידת האדמה. יש להיעזר בתקנים הבינלאומיים הקיימים עבור Well integrity - כמו אלו של API ו Norsok, ISO.</p>	
איכות הסביבה	6.3
<p>6.3.15 סגירת האתר והשבת המצב לקדמותו</p> <p>א. לעת מיצוי 70% מעתודות הנפט בבאר מגד 5 כפי שייקבע על ידי משרד האנרגיה והתשתיות, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית עבודה לשיקום אתר הקידוח על ידי הזים, אשר תפרט את אופן השבת שטח התכנית ככל הניתן לקדמותו, קרי למצב שהיה ערב הקידוח. תכנית העבודה תתואם עם המשרד להגנת הסביבה, עם קרן קיימת לישראל ועם רשות הטבע והגנים.</p> <p>ב. החלטה על הפסקת פעילות האתר עקב מיצוי עתודות הבאר תתקבל על ידי משרד האנרגיה, התשתיות והמים.</p> <p>ג. לאחר קבלת החלטה על סגירת אתר ההפקה ייעשו הפעולות הבאות:</p> <p>דיווח בכתב למשרד האנרגיה והמים ולמשרד להגנת הסביבה על סיום ההפקה וסגירת הקידוח, תוך ציון לוחות זמנים.</p> <p>ד. הגשת מסמך למשרד להגנת הסביבה המפרט כמויות, יעדי סילוק ולוחות זמנים של כל מה שנעשה בו שימוש בזמן ההפקה לרבות חומ"ס, דלקים, שמנים, אריזות, מיכלי איכסון, שפכים וכיוב'. ה. פינוי החומרים הנ"ל בפועל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה. ו. פירוק המתקנים ופינוי תשתיות האתר, לרבות: מיכלי הנפט, עמדת מילוי משאיות, גנרטורים וכו'. ז. יש להשתמש בשיטות האיטום העדכניות ביותר הקיימות בעת נטישת הבאר בכדי לשמור על אטימות הבאר לאורך זמן. ח. אטימת הבאר ומניעת זיהום מי תהום במסגרת ביצוע העבודות האמורות תקבל את אישורו של השירות ההידרולוגי. ט. ביצוע סקר קרקע בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. י. ביצוע הסדרה נופית להחזרת השטח לקדמותו. יא. לאחר סגירת האתר ושיקומו, יבוצע מעקב ארוך טווח לזיהום האטיטום עם הזמן, בעיקר לאחר רעידות אדמה, בתיאום עם משרד האנרגיה והמים.</p> <p>6.3.16 גנרציה</p> <p>א. פליטות הגז-גנרטורים יעמדו באופן מלא בתקן TA-Luft ובדרישות המשרד להגנת</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

איכות הסביבה	6.3
<p>הסביבה.</p> <p>ב. במידה ויהיו חומרים מדיפי ריח במתקן יותקנו אמצעים למניעתם.</p> <p>ג. המבנה התעשייתי המושתק של תחנת הכוח יזווד במערכות איורור וגילוי אש.</p> <p>ד. מערכת וויסות הגז של הגז גנרטורים תצויד בשסתומי בטחון לחץ גבוה ולחץ נמוך ורגיש לזיהוי דליפות גז.</p> <p>ה. מבנה התחנה יתוכנן עם פתחי חירום ויציאה, וכן דרכי גישה לרכבי חירום כנדרש.</p> <p>ו. מערכת הבקרה של הגז גנרטורים תפסיק את פעולת הגז גנרטורים באופן אוטומטי באם יש סכנה להתחממות הצילנדרים.</p> <p>ז. תתבצע תחזוקה שוטפת על פי הגדרות יצרן לצורך פעולה מיטבית ואחראית של הגז גנרטורים.</p> <p>ח. יוכשרו אנשי מקצוע ייעודיים להפעלת התחנה אצל יצרן הגנרטורים לצורך הפעלה אחראית של הגז גנרטורים.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>6.4.1 שפכים</p> <p>א. תכנון איסוף שפכים במיכל אטום, התקשרות חוזית עם קבלן פינוי השפכים הסניטריים.</p> <p>ב. ביצוע מערכת איסוף והפרדת שפכים בהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות.</p> <p>6.4.2 נוהל חירום</p> <p>יעודכן לפי פרטי הבקשה להיתר בניה וע"פ הערות הג"ס.</p> <p>קבלת אישור הגורמים המוסמכים לנוהל החירום ולנוהל תחזוקה שוטפת.</p> <p>6.4.3 רעש</p> <p>נקיטה באמצעי מיגון אקוסטיים לגנרטורים ומתקנים רועשים נוספים במידת הצורך, למניעת חריגה ממפלס הרעש המותר.</p> <p>6.4.4 מתקן גנרציה</p> <p>א. היתר הבניה למתקן הגנרציה יוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה בצירוף מסמכי ביצוע סביבתיים.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה והפעלה של מתקן הגנרציה והחיבור לרשת חברת החשמל הוא קבלת היתר הקמה והיתר הפעלה מהאגף לבטיחות קרינה במשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.5 פיתוח</p> <p>א. הכנת תכנית פיתוח נופי למתן מענה לממשק תקין ואיחוי התפר שבין המתחם לבין המעטפת הטבעית.</p> <p>ב. תכנית הפיתוח תוגש עם הבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:250 ותכלול חתכים, גבהים, פרטי פיתוח אפיינים, נטיעות ושיקום צמחי הרצועה הצמודה לגבולות התכנית. תכנית הפיתוח תפנה את הנגר למוצאי הניקוז המוגדרים בתכנית. כמו כן תבוצע תעלה להגנה מכניסת נגר חיצוני לתחום המתקן מכיוון מזרח.</p> <p>ג. הצגת פתרון מאושר ע"י הרשות המקומית למקום פינוי עודפי עפר ופסולת בניה. היתר הבנייה יציג את הכמות (בקובטורה) של עודפי החפירה הצפויים באתר, ואת מיקום פינויים, וכן יציג את כמויות הפסולת הצפויות ואישור מטמנה לאפשרות קליטת החומר.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>6.4.6 תכנית עבודה</p> <p>תכנית העבודה תכלול את אופן ושלבי ההקמה, שטחי ההתארגנות ואמצעים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים בעת ההקמה. אישורה ע"י הגורמים המוסמכים מהווה תנאי להיתר בניה.</p> <p>6.4.7 אישור המשרד להגנת הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה הינו אישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.4.8 משרד הבריאות</p> <p>בשלב מתן היתרי בניה יש לקבל חוות דעת מלשכת הבריאות המחוזית ונפת רמלה.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.5
<p>6.5.1 אופן ביצוע התכנית:</p> <p>א. סימון גבולות עבודה.</p> <p>סימון שטח התוכנית באתר ועבודות החפירה והמילוי יעשו במסגרת גבולות התוכנית, ערום קרקע מקומית שכבה עליונה יעשה מחוץ לגבולות הבינוי. כנ"ל ערום עודפי חפירה אשר ישמשו לשיקום טופוגרפי בסיום העבודה.</p> <p>ב. חישוף השטח והסרת שכבת קרקע עליונה.</p> <p>יעשה חישוף פני שטח עליונים ולאחר החישוף תוסר שכבת הקרקע העליונה בעובי 20-30 ס"מ, קרקע זו תוערם בסמוך לאתר ותשמש לשיקום נופי בסיום העבודה. הסלעים יישמרו במערומים נפרדים למטרת שיקום נופי.</p> <p>את עבודות איסוף שכבת הקרקע העליונה ילווה אקולוג.</p> <p>ג. קירות תמך</p> <p>בגבול מגרשי הקמת המתקן והדרכים עם השטח הטבעי הפתוח, במידה וקיים הפרש גובה בין המגרש לקרקע טבעית, ייבנו קירות התמך לפני תחילת כל עבודה בשטח ולפני תחילת החציבה, לתמיכת השפך.</p> <p>ד. תשתיות ומתקנים.</p> <p>לאחר סיום עבודות העפר, יוצבו המתקנים בהתאם למצויין בנספח הבינוי המנחה. המבנים היבילים שבתוכנית יועתקו למקומם המתוכנן ויחוברו למים וביוב.</p> <p>6.5.2 שיקום נופי:</p> <p>- שיקום נופי של אתר ההפקה</p> <p>א. על יוזמי התכנית ו/או מבצעי עבודות פריצת הדרכים והקמת המבנים להוציא את שפך החציבה ו/או כל פסולת בניה אחרת מאתרי הבניה והסלילה למקום שפך מאושר.</p> <p>ב. תחול על היזם חובה לבצע את שיקומם הנופי של השטחים שיפגעו במהלך העבודות.</p> <p>ג. לא יותר לשפוך שפך בנייה בשטחים מחוץ לגבולות המגרש ובשטחי הנחלים.</p> <p>- שיקום נופי לאחר גמר ההפקה</p> <p>א. לעת תום ההפקה באחריות היזם להכין תכנית שיקום נופי. תכנית השיקום הנופי המפורטת תכלול:</p> <p>1. פירוק הגדר ההיקפית ותשתיות קוויות בתכנית, אליה וממנה.</p>	



2. הסדרת פני הקרקע לאיחוי התפר שבין התכנית למעטפת הטבעית ככל הניתן, תוך שימוש באבנים שהוסרו ונשמרו עם הקמת התכנית, ופיזור שכבת הקרקע העליונה אשר הוסרה ונשמרה בעת ההקמה .
3. שימור העצים שניטעו מסביב לגבולות התכנית.
- ב. הטיפול הנופי בשלב זה, יקח בחשבון את החזרת יעודי הקרקע המקוריים טרם אישור תכנית זו.
- ג. עבודות השיקום הנופי של השטחים שייפגעו כתוצאה מהקידוח, יכללו כיסוי פני שטח העליון של האתר בקרקע מקומית שהוסרה מן האתר, בהתאם לדוח יועץ הקרקע, כאמור, ולאחר טיהור וניקוי של שטח האתר.
- ד. כל עבודות השיקום הנופי תתואמנה עם רשות הטבע והגנים.
- ה. שיקום השטח בייעוד יער (ע"פ תמ"מ 2/3 ותמ"א 22) יהיה בתיאום עם קק"ל.

6.5.3 שטח בטחוני :

1. הגדרת שטח בטחוני: "מתקנים ביטחוניים כהגדרתם בחוק, שטחים הסגורים בצו סגירה מכוח תקנות ההגנה (שעת חירום) - 1945, ושטחים שלגביהם הוטלו מגבלות ע"פ ההחלטה של הוועדה למתקנים ביטחוניים או של ועדת הערר למתקנים ביטחוניים, לפי פרק ו' לחוק, והכל כפי שיהיו מעת לעת."
2. מתן היתר בנייה בשטח ביטחוני, וכן כל שינוי לתכנית כאמור לרבות בדרך של שימוש זמני, שימוש חורג והקלה או שינוי המהווה גמישות וכן הטלת מגבלות על שטח ביטחוני, טעונים אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
3. קבלת היתר בנייה מכוח תכנית זו טעונה אישור מראש ובכתב מאת נציג שר הבטחון בוועדה המחוזית לתכנון ובנייה.
4. לא הודיע נציג שר הבטחון על עמדתו בתוך 60 יום מהיום בו נמסרו לעיונו התכניות או הבקשה להיתר (הקלה) רשאי מוסד תכנון להחליט על מתן ההיתר (הקלה) או התכנית לפי העניין.
5. לגבי שטחים ביטחוניים, שתכנית זו חלה עליהם, יחולו הוראות אלה:
- 5.1. למערכת הביטחון על שלוחותיה והפועלים מטעמה יותר כל שימוש או פעולה בכל שעות היממה בלא כל היתר או אישור לפי תכנית זו והכל אף אם הינם בניגוד לייעוד השטח הקבוע בה.
- 5.2. למען הסר ספק, מובהר כי אין בהוראות התכנית כדי לחייב את מערכת הבטחון לעשות כל פעולה עפ"י התכנית, והעובדה ששטח כלשהו מיועד לייעוד כל שהוא עפ"י תכנית זו, לא תגרע בדרך כלשהי מחופש שיקול הדעת של מערכת הביטחון בשאלה אם ליעד או לשמר שטח זה לשימוש מערכת הביטחון.
- 5.3. אין בתכנית זו כדי למנוע מתן אכרזה, קביעה ו/או אישור ליצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן, בהתאם להוראות כל דין.
6. אין בהוראות התכנית כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים ואת ההוראות החלות בהם, ואין בהן כדי לבטל או לשנות הוראות, ובכלל זה הוראות שינוי והגבלות שימוש שהוטלו בכל שטח שעליו חלה התכנית על פי פרק ו' לחוק התוה"ב וכן אין בהן כדי לגרוע מההוראות החלות על מתקן ביטחוני כמשמעותו בפרק ו' לחוק

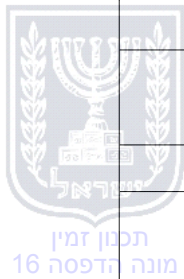


גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.6
<p>1. על תחום התוכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בתמ"א/2/4, תוכנית מתאר ארצית חלקית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה בגין גובה המגנלייה ומיכשול דקיק, ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התוכנית.</p> <p>2. הקמת והצבת לפיד חירום, עירוס קרקע, הקמת עגורנים ומנופים בתחום התכנית ומתן היתר בניה בתחום התוכנית טעונים תיאום עם רשות התעופה האזרחית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	<p>התאמת האתר הקיים לתוכנית המוצעת, תוך שימור נקודת הקידוח והגנה על שטחי ביטחון מנקודת הקידוח.</p>	1
	<p>הקמת האתר על פי התוכנית המוצעת בשטח המיועד לכך.</p>	2
	<p>הפקת הנפט והגז והטיפול בהם.</p>	3
	<p>לעת מיצוי 70% מעתודות הנפט בבאר מגד 5 כפי שייקבע על ידי משרד האנרגיה והתשתיות, תוגש לאישור הועדה המקומית תכנית עבודה לשיקום אתר הקידוח, אשר תפרט את אופן השבת שטח התכנית לקדמותו, קרי למצב שהיה ערב הקידוח. תכנית העבודה תתואם עם המשרד להגנת הסביבה, עם קרן קיימת לישראל ועם רשות הטבע והגנים. תוכנית העבודה לשיקום האתר תתייחס לאטימת הקידוח ומניעת זיהום מים בתיאום עם השרות ההידרולוגי.</p>	4



7.2 מימוש התכנית

<p>1. עם מיצוי עתודות הנפט בבאר מגד 5 כפי שייקבע ע"י משרד האנרגיה והתשתיות, יותר בשטח האתר ביצוע עבודות שנועדו להשבת המצב לקדמותו, לרבות הפעולות הקבועות בתוכנית העבודה לשיקום אתר הקידוח כפי שמפורט בסעיפים 6.3.15 ו 6.5.2.</p>
<p>2. עם סיום העבודות האמורות בסעיף 7.2.1 בשטח התוכנית, התוכנית תפקע וישובו לחול הייעודים שחלו על השטח קודם שנכנסה תוכנית זו לתוקף.</p>