

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 456-0488262

הסדרת סטייה של צינור גז מרצועת הצינור בתמ"א 37/א/1 במשולש פלשת



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי שורקות  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תמ"א 1/א/37 קבעה רצועה לצינור גז טבעי ברוחב 10 מ'. במהלך השנים 2005-2006 הונח ברצועה זו צינור 24". בשנת 2014 בוצעה הכפלה והונח צינור 30" נוסף ברצועת הצינור, בקידוח אופקי מתחת למסילות הברזל במשולש פלשת.

בשל מורכבות הנדסית בביצוע הקידוח, סטה צינור 30" מחוץ לרצועת הצינור, במרחק של 7 מ' מהצינור הקיים לרצועת הצינור, במקטע שאורכו כ-130 מ'.

הגמישות שניתנה בתמ"א 1/א/37 לשינוי מיקום הרצועה, אינה מהווה פתרון להסדרה סטטוטורית לסטייה שנוצרה, מפני שלא ניתן להרחיב את הרצועה בגמישות, אלא רק להזיז את מקומה. הזזה של הרצועה וקביעתה לפי צינור 30", תתיר את צינור 24" מחוץ לרצועה.

בהתאם לתמ"א 1/א/37, מטרת תכנית זו להסדיר סטטוטורית את הסטייה של צינור 30" מחוץ לרצועה, באמצעות קביעת שטח למסדרון תשתיות ת"ק לפי מיקום הצינור בפועל.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

הסדרת סטייה של צינור גז מרצועת הצינור בתמ"א 1/א/37  
1 במשולש פלשת

מספר התכנית 456-0488262

1.2 שטח התכנית

5.836 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

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	שורקות
	קואורדינאטה X	173231
	קואורדינאטה Y	638851

1.5.2 תיאור מקום במשולש מסילות הברזל פלשת, בין כבישים 4 ו-42, מצפון למחלף אשדוד.

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		62
3540	מוסדר	חלק		70, 75-79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

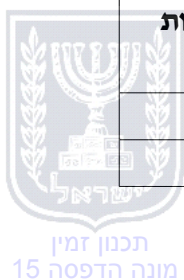
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / 1
09/04/2002	1948	5065	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /א/ 1
23/08/2006	4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1. הוראות תכנית תמא/ 37 /א/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ת
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
24/07/2008		5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 26 /200. הוראות תכנית תתל/ 26 /200 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 26 /200
28/10/2002	303	5122	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית מח/ 140. הוראות תכנית מח/ 140 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	מח/ 140



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון רגב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורון רגב		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	מחייב	1: 1000		26/03/2017	דורון רגב	29/06/2017	תכנית מצב מאושר	לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6270400	03-5611320	lotan@ingl. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 58177.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ	תל אביב- יפו	(1)		03-6270400	03-5611320	lotan@ingl.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 58177.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	(1)	216	02-5456175		davida@land.gov.il

(1) כתובת: יפו 216.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון רגב		מרשל הנדסה בע"מ	ירושלים	גבעת שאול		03-6513391		doron@mars hal-eng.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@internet. zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
בעל הרישיון	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002, או בחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989
גז טבעי	תערובת של גזים פחמיניים ולא פחמיניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH <sub>4</sub> ) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספירי נמצאת במצב צבירה של גז.
לחץ	Operation Pressure כהגדרתו בצו הבטיחות.
מערכת הולכה	צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה (לחץ שמעל 16 בר ושאינו עלה 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 על 16 בר) וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002.
צו הבטיחות	צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז הטבעי (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989 הנוגע לעניין או תקני הבטיחות הרלוונטיים.
קווי תשתית	קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים לפעולתם ובכלל זה קווי חשמל, קווי גז טבעי, קווי גפ"מ כימיקלים ודלקים, קווי מים, קווי ביוב וניקוז וקווי תקשורת, לרבות מתקני תקשורת קטנים.
רשות הגז הטבעי	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק גז טבעי, התשס"ב-2002.

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

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת סטייה של צינור גז טבעי מרצועת הצינור בתמ"א 1/א/37 וקביעת מסדרון תשתיות תת"ק עבורו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטח למסדרון תשתיות תת"ק.
- קביעת שטח למגבלות בניה ופיתוח על שימוש הקרקע, הנובעים ממערכת הולכת הגז הטבעי.
- קביעת תנאים לביצוע עבודות.
- קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכת הגז הטבעי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	5.836
------------------	-------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגבלות בניה ופיתוח	2, 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	1
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך חקלאית	2,060.12	35.30
קרקע חקלאית	3,044.45	52.16
שטח דרך חקלאית לטיפול נופי	732.19	12.54
<b>סה"כ</b>	<b>5,836.76</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	5,836.76	100
<b>סה"כ</b>	<b>5,836.76</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגבלות בניה ופיתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתא שטח 1 (מסדרון תשתיות תת קרקעיות) יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרים את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז.</li> <li>2. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת החלוקה.</li> <li>3. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הובלת הגז, לרבות עירום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</li> <li>4. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מאושרים בתכניות קודמות לרבות מגבלות תמ"א/37/א/1, בכפוף להוראות צו הבטיחות ובתיאום עם בעל הרישיון ובאישור רשות הגז הטבעי.</li> </ol> <p>ב. בתא שטח 2 (קווי הבניין, השטח שבין מסדרון התשתיות לגבול התכנית) יותרו השימושים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות, לרבות מגבלות תמ"א/37/א/1.</li> <li>2. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמת ופעול של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</li> <li>3. תיאסר בניה, למעט הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון רפת, לול, חממה, הקמת מתקני שעשועים, ספסלים, הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, בתיאום בעל הרישיון ואישור רשות הגז הטבעי לעמידה בהוראות צו הבטיחות, ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</li> <li>4. יותרו מתקנים נלווים המשרתים במישרין את מערכת החלוקה.</li> </ol>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>א</p> <p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>א. בתא שטח 1 (גבול מסדרון תשתיות ת"ק):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תותר בכפוף לכל דין פעילות שאינה מחייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה ולמעט נטיעת עצים.</li> <li>2. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תותר בנוסף להקמת מערכת ההולכה, הקמת מערכת חלוקה וקווי תשתית, הכל בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ובתיאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</li> <li>3. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</li> <li>4. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע.</li> </ol>
ב	<p><b>חלוקה לתאי שטח</b></p> <p>ב. בתא שטח 2 (קווי הבניין, השטח שבין מסדרון התשתיות לגבול התכנית):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא יינתן היתר בניה ולא תתבצע כל פעילות בתחום הקו הבניין אלא לאחר שתואמה עם בעל הרישיון ואושרה ע"י רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות.</li> <li>2. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות הבניה והפיתוח. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם</li> </ol>

**מגבלות בניה ופיתוח**

**4.1**

לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי את המאפיינים הנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית.

3. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע, אלא לאחר תאום עם בעל הרישיון על עמידה בדרישות צו הבטיחות ואישור רשות הגז הטבעי.

4. לא יחולו מגבלות על ביצוע ותחזוקת המסילה לפי תת"ל 79 וכן על המסילות הקיימות.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאי להקמה**

תחילת עבודות הפטורות מהיתר תהיה בכפוף לתנאים הבאים:

א. אישור מפרט הנדסי

1. לא יחלו עבודות להקמת מערכת הולכת הגז הטבעי אלא לאחר שהמפרט ההנדסי לקטע הנדרש אושר ע"י רשות הגז הטבעי בהתאם לסעיף 24 לחוק משק גז טבעי.
2. רשות הגז הטבעי תאשר את התכנית ההנדסית בהתחשב בתכניות המאושרות ובתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים ההנדסיים לכל קטע ייקבעו ע"פ צו הבטיחות ותנאי השטח בו הקטע מצוי וקיומן של תשתיות אחרות.
3. תנאי לביצוע תשתית גז טבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ועליון יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי-חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות הנחיות רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל הרישיון לגז הטבעי, לאורך כל חיי הפרויקט. ככל שתידרש הגנה קטודית על צינור הגז, היא תעשה בתיאום עם הח"י.

ב. אישור תכנית עבודה

1. תכנית עבודה הכוללת חציית מתקני תשתית קיימים או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תאום עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף. במידה והקרבה בין מתקני התשתית הקיימים לצנרת הגז מחייבת הגנות, הן תבוצענה על צנרת הגז, על חשבון בעל הרישיון.
2. תכנית עבודה תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבעי ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה.
3. תכנית עבודה תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים, רצועת עבודה ואלו לא יחרגו מתחום התכנית, אלא אם מטעמים הנדסיים, ביטחוניים, סביבתיים יש למקם את שטחי האחסנה וההתארגנות מחוץ לגבולות התכנית. שטחי אחסנה והתארגנות ימוקמו בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.
- ג. ביצוע עבודות הגז הטבעי בתחום תשתיות אחרות יהיה בכפוף לתיאום עם גוף התשתית הרלוונטי.

**6.2****הנחיות מיוחדות**

1. גמישות:

- א. רשות הרישוי לגז טבעי רשאית לאשר, על פי בקשת בעל רישיון ההולכה, בתחום מגבלות בנייה ופיתוח סטייה מגבול מסדרון תת"ק או במיקום תחנת הגז, עד 25 מטר לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר קבלת אישור רשות הגז והיועצות עם בעל רישיון ההולכה לאותו קטע.
- ב. נקבעה סטייה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה לאותו קטע.
- ג. אושרה סטייה כאמור בסעיף א' שלעיל, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין ולרשות הגז הטבעי.
- ד. הוראות התכנית בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.

6.2

## הנחיות מיוחדות

2. הפעלה :

תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני של רשות הגז הטבעי הכולל אישור נהלי הפעלה ושעת חירום ע"י רשות הגז הטבעי.

3. הוראות בדבר קיום היועצות :

בכל מקום בו נדרשת היועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה החלטת מוסד תכנון והחומר הנדרש. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת או חלף המועד להגשתה.

אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שיימצא לנכון.

4. תשתיות אחרות :

תנאי למתן היתר חפירה לתשתיות אחרות בתחום התכנית הינו תיאום עם חב' נתיבי הגז הטבעי.

5. מיגון מערכת הגז הטבעי מפני תזוזת קרקע :

תכנון מערכת הגז הטבעי יעשה על פי תקן ישראל 413

6. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור,

מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית