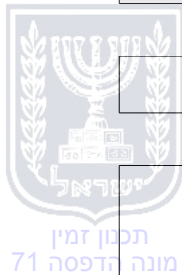


**הוראות התכנית**

תכנית מס' תתל/ 98

תחנת כח קסם אנרגיה



מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון, קסם, פתח תקוה

תכנית לתשתית לאומית סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

הועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה

תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/ 98

**המאושרות ע"י הממשלה לפי החלטה 586**

מיום 28/05/2023

וחתומה בידי מזכיר ממשלה ובידי מזכיר הועדה

 אפרת

מזכיר הועדה  
תאריך: 06/06/2023

מזכיר ממשלה  
תאריך:



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

החלטת ממשלה מספר 2592 מיום 2.4.2017 שעניינה "עידוד מאגרים קטנים ובינוניים והכרזה על שעת חירום במשק הגז הטבעי" הגדירה את הצורך בקידום תכניות להקמת תחנות כח באמצעות גז טבעי עם עדיפות למיקום במרכז ובצפון הארץ.

במסגרת אותה החלטה והצורך לתת מענה לביקושי החשמל בדגש על אזור מרכז הארץ ובכלל זה עמידה בתמהיל הדלקים בדבר הפסקת ייצור מפחם, הוסמכה חברת קסם אנרגיה בע"מ ע"י הממשלה, בהחלטה מספר 3216 מיום 7.12.2017, אשר עודכנה בהחלטה מספר 4629 מיום 12.07.2019 באופן המסיר את מגבלת ההספק ומאפשר ניצול מיטבי של הקרקע מבחינת הספק עתידי של התחנה, להכין תכנית תשתית לאומית להקמת תחנת כח בגז טבעי בצמוד לאזור התעשייה כפר קאסם ולהגישה לוועדה לתשתיות לאומיות.

התחנה כוללת יחידת ייצור של מחזור משולב, אולם ניתן יהיה לקבוע טכנולוגיה אחרת במועד הוצאת היתר הבנייה, ובכלל זה שימוש במספר יחידות ייצור בהתאם לצרכי המשק. בנוסף, התחנה כוללת רכיבים מרכזיים: גנרטורים, שנאים, מערכת קירור אויר, מסדר חיבור למתח על, מיכלי סולר לגיבוי, מערכת "התנעה שחורה" ומבנים מנהליים. כמו כן, התכנית מאפשרת הקמת מתקנים לצורך אגירת אנרגיה.

תחנת הכח ממוקמת ברביע הצפון-מזרחי של מחלף קסם על שטחי המשבצת של קיבוץ גבעת השלושה בשטח כלוא הצמוד לתשתיות הולכה הדרושות לחיבור ולתפעול התחנה.

בשטח התחנה נמצאת תחנת גז המחוברת לרצועת קווי הגז המזרחית לפי תמ"א 8/ב/37. בתחנת הגז ימוקם מתקן להפחתת לחץ לצורך הספקת גז לתחנת הכח.

בסמוך לשטח התחנה, מדרום וממערב, קיימים קווי 400 ק"ו שהוקמו מכח תמ"א 1/ג/10 ותמ"א 2/ג/10 אליהם תחובר התחנה בהתאם לדרישות חברת החשמל.

לשם הבטחת רציפות תפקודית, כוללת התכנית תוואי לקו דלק ייעודי שיחובר לקו תש"ן פעיל וכן שטח המיועד להצבת מיכלי סולר בתחום תחנת הכוח בהתאם לדרישות משרד האנרגיה ורשות החשמל. תוואי הקו יעבור בחלקו בשטחים חקלאיים לאורך כביש 5 ובחלקו בתוך רצועת התשתיות של תמ"א 8/ב/37 ובמסדרון תוואי תמ"א 8/ב/37. בתחום התחנה תמוקם תחנת מנייה והפחתת לחץ של מערכת הדלק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

תחנת כח קסם אנרגיה

שם התכנית

תתל/ 98

מספר התכנית

510.801 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית לתשתית לאומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית

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



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי דרום השרון, קסם, פתח תקוה

194867 קואורדינאטה X

669489 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במשולש הכבישים 6, 5, ו-444.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

כפר קאסם - חלק מתחום הרשות:

פתח תקוה - חלק מתחום הרשות:

נפה

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
6312	מוסדר	חלק		23-27, 33-34
6314	מוסדר	חלק		2, 23
6315	מוסדר	חלק	74-76, 84-87, 99-101, 108-110, 120-122, 130-132	2-5, 10, 73, 77-78, 83, 88, 98, 102-103, 107, 111, 118-119, 123, 129, 133, 230, 246
6316	מוסדר	חלק		3-5, 7-11, 16, 21
6317	מוסדר	חלק		1, 11
6318	מוסדר	חלק		2, 14, 24
6346	מוסדר	חלק	132, 134	43, 49-50, 65, 126, 129, 131, 135, 137, 139, 146
6351	מוסדר	חלק		4, 6, 10, 18-19, 30
6352	מוסדר	חלק		4, 8-11, 44
6398	מוסדר	חלק		28, 33-34, 73, 80
6570	מוסדר	חלק		32
8867	מוסדר	חלק	47, 76	
8876	מוסדר	חלק	13, 19, 21	12, 14, 22-23, 28, 36, 38
8877	מוסדר	חלק	46	23, 31-35, 37, 45

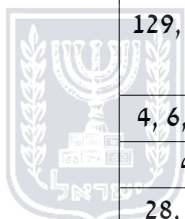
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

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

קסם, ראש העין



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/1 שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
02/11/1991		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/10/ג/1 שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 10 / ג / 1
30/04/1995	3073	4302	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 31 / א / 13 שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 31 / א / 13
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/37/ב/8 שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ב / 8
11/02/2014	3758	6754	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/37/ט שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 / ט
11/12/2012		6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תתל/22 שתחול על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 22

**הערה לטבלה:**

הטבלה כוללת כפיפות לתמ"א 2/ג/10 - יתוסף לאחר תיקון טכני של המבא"ת.  
 הטבלה כוללת כפיפות לתכנית מפורטת גמ/ש/262 "מפעל המים הארצי" - יתוסף לאחר תיקון טכני של המבא"ת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/ גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תסקיר השפעה על הסביבה פרקים א וב	09: 36 21/01/2021	דויד מנינגר	19/01/2021	294		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	תסקיר השפעה על הסביבה פרקים ג עד ו	09: 38 21/01/2021	דויד מנינגר	19/01/2021	197	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
כן		14: 37 20/01/2021	יעקב פישר	20/01/2021	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	תשריט מצב מאושר	17: 21 18/01/2021	יעקב פישר	18/01/2021	1	1: 5000	רקע	מצב מאושר
לא	תשריט מצב מאושר ארצי ומחוזי	17: 16 18/01/2021	יעקב פישר	18/01/2021	1		רקע	תשריט על גבי תכניות מתאר ארציות ומחוזיות
לא	נספח בינוי ופיתוח נופי. כל סטייה ממסמך העמדת המתקנים בתחום התחנה תחייב תאום עם רשות המים ומשרד הבריאות ואישור מליאת הוועדה.	11: 03 05/01/2022	יעקב פישר	05/01/2022	1	1: 5000	מנחה	בינוי
לא	נספח תשתיות על רקע תצ"א	13: 57 15/01/2021	יעקב פישר	15/01/2021	1	1: 5000	מנחה	תשתיות
לא	נספח תנועה ודרכים	13: 17 18/07/2019	רחל ברקן	12/05/2019	1	1: 1000	מנחה	תנועה
לא	נספח הגנה למי תהום	17: 05 18/01/2021	דויד מנינגר	18/01/2021	44	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	11: 35 02/05/2019	דויד מנינגר	02/05/2019	30	1: 1	מנחה	ניהול מי נגר
לא	תשריט ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז	11: 43 16/05/2019	דויד מנינגר	02/05/2019	1	1: 1250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח נוף	14: 15 20/01/2021	שרון חפר-חייקין	19/01/2021		1: 1000	מנחה	סביבה ונוף

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	נספח עצים	17: 49 04/08/2019	דויד מנינגר	01/08/2019	1	1: 1000	מנחה	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	אוגדן מפות חלק א	23: 35 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	4	1: 250	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	אוגדן מפות חלק ב	23: 57 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	2	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	אוגדן מפות חלק ג	23: 49 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	8	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	אוגדן מפות חלק ד	23: 51 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	7	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספחים לתסקיר השפעה על הסביבה חלק א	23: 23 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	354	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה
לא	נספחים לתסקיר השפעה על הסביבה חלק ב	23: 27 20/01/2021	דויד מנינגר	20/01/2021	110	1: 1	רקע	תסקיר השפעה על הסביבה

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
	אחר			קיבוץ גבעת השלושה	גבעת השלשה	גבעת השלושה ) (1		03-9374982	03-9374700	
	פרטי			קסם אנרגיה בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-6461115		alomp@kesemenergy.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 500 נוה ירק.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קסם אנרגיה בע"מ	בני ברק	בר כוכבא	21	03-6461115		alomp@kesemenergy.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il

תכנון זמין  
הדפסה 71תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	רחל ברקן		א.מ.י.א הנדסת תחבורה בע"מ	רמת גן	(1)		077-4208090		rachelbarkan 1414@gmail. com
	יועץ נופי	שרון חפר-חייקין	84334	אדריכלות נוף- שרון חפר חייקין	עומר	(2)		08-6900182		sharonheffer @gmail.com
	יועץ סביבתי	דויד מנינגר		גיאוטבע	עומר	(3)	9	08-6909305		Admin@geot eva.co.il
	מהנדס	רוגן מרקו	032666000	WSP	.	(4)		03-7660808		Ronen.Marko @wsp.com
מודד מוסמך	מודד	אורי רוגן	1493	הלפרין פלוס מדידות בעמ	ראשון לציון	(5)	10	03-9627082		Ronen@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: אלוף דוד 157 רמת גן.

(2) כתובת: אשל 8, עומר.

(3) כתובת: פ.ת. עומר.

(4) כתובת: אירפורט סיטי, בית ברקת 1 רחוב הגולן.

(5) כתובת: הכשרת הישוב, ראשלי"צ.



מנהל המזעור והשמירה  
71 הדפסה



תכנון זמין  
71 הדפסה

**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	כמשמעו בחוק משק הגז הטבעי, תשס"ב-2002.
גז טבעי	תערובת של גזים פחמימניים ולא פחמימניים המכילה כמרכיב משמעותי גז מתאן (CH <sub>4</sub> ) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ אטמוספרי נמצאת במצב צבירה של גז.
דלק	דלק גולמי או מוצריו שהם נוזלים בלחץ אטמוספרי ובטמפרטורת הסביבה.
הוועדה	הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות (או הוועדה המקומית, ביחס להיתר המוצא על ידה) ו/או כל ועדת משנה שמונתה על ידה, או רשות הרישוי.
הוועדה המקומית	הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשר בתחום מרחב התכנון שלה תתבצענה העבודות וכל ועדת משנה שמונתה על ידה.
התנעה שחורה	התנעת תחנת הכח ללא אנרגיה חיצונית, במצב שבו אין הזנת חשמל חיצונית מקווי רשת ההולכה.
יחידה דו דלקית	יחידת ייצור שניתן להסיקה בשני סוגי דלק לפחות.
יחידות ייצור	טורבינות גז, המשמשות לייצור חשמל ומוסקות בגז טבעי וסולר לגיבוי בחירום.
יחידת ייצור קיטורית	טורבינה המונעת ע"י קיטור הנוצר מהחום השיורי הקיים בגזי שריפה בטורבינות הגז.
מחזור משולב	יחידת ייצור הכוללת טורבינת גז אשר נעשה שימוש בחום גזי הפליטה שלה לייצור קיטור המשמש להנעת יחידת ייצור קיטורית.
מחזור פתוח	יחידת ייצור הכוללת טורבינת גז אשר גזי הפליטה שלה נפליטים לאוויר הפתוח ללא ניצולם לייצור קיטור.
מערכת הולכה- גז	צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ גבוה כהגדרתו בחוק משק הגז הטבעי בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מערכת הולכה- חשמל	קווים להעברת חשמל ממסדר החשמל בתחנת הכח למערכת הולכת החשמל הארצית.
מקור הצתה (גז טבעי)	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
מקור הצתה (סולר)	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת אדי סולר לרבות מתקני חשמל עיליים ומנועי שריפה.
צו הבטיחות	צו הגז (בטיחות ורישוי) (מיתקנים להולכת גז טבעי) התשע"ח-2018. בכלל זה חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.
קו חשמל ראשי	קו חשמל במתח על-עליון (400 ק"ו) או עליון (161 ק"ו).
קווי תשתיות	קווי תשתיות ומתקנים נלווים קטנים הנדרשים להקמתם, תפעולם ואחזקתם, ובכלל זה קווי חשמל, קווי גפ"מ, כימיקלים ודלק לסוגיהם, קווי מים, קווי ביוב וניקוז וקווי תקשורת.
רשות הגז הטבעי	רשות הגז הטבעי שהוקמה לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002.
תחנת גז	מתקן שהוא כולו או חלקו מעל פני הקרקע והמשמש לאחת או יותר מהפעולות האלה: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינונו, מדידתו, הוספת ריח לגז, או לכל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות ההולכה והחלוקה, ולמעט מתקני גז שמתחת לפני הקרקע, המתחברים למתקן כאמור

מונח	הגדרת מונח
	ולמעט מתקן כאמור שהחלק שבו מעל פני הקרקע הוא מגוף או מונה בלבד.
תחנת כח	מתקן לייצור חשמל וכל התשתיות הנדרשות לו.
תחנת מיתוג (תחמ"ג) ותחנת משנה (תחמ"ש)	תחנות בהן מתבצעת הסדרה והשנאה של חשמל ממתח תחנת הכח לקו חשמל ראשי של קווי החיבור לתחנת הכח.

**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.**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כח בגז טבעי, אשר תספק חשמל לרשת החשמל, לרבות להקמת המתקנים והמבנים הנדרשים לכך. קביעת אופן החיבור לרשת החשמל הארצית ורשת הגז הארצית. קביעת מסדרון לתוואי קו דלק תת קרקעי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד שטחים למתקן הנדסי לתחנת כח מונעת בגז טבעי ובגיבוי סולר בעת חירום.

2. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לתחנת הכח.

3. קביעת הוראות ומגבלות לחיבור תחנת הכח למערכת הולכת הגז הטבעי.

4. קביעת תוואי לצנרת דלק והוספת מסדרון תשתיות תת קרקעי חדש, לרבות מגבלות בטיחות מערכת הדלק ותנאים להקמתה ולתפעולה.

5. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת החשמל להוצאת החשמל מהתחנה ואופן החיבור למערכת ההולכה.

6. קביעת שטחי בניה.

7. קביעת הוראות בניה.

8. קביעת הוראות ותנאים למתן היתרי בניה להקמת תחנת הכח.

9. קביעת מגבלות בניה.

10. קביעת אמצעים והוראות למניעת ו/או מזעור מפגעים סביבתיים בעת ההקמה והתפעול של תחנת הכח.

11. קביעת תנאים להפעלת תחנת הכח.

12. קביעת מנגנוני גמישות, התניות ושלביות ביצוע.

13. קביעת הוראות בדבר צמצום מגבלות לאחר ההקמה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1 - 3
נחל/תעלת נחל	40
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20 - 23
מגבלות בניה ופיתוח	30 - 33

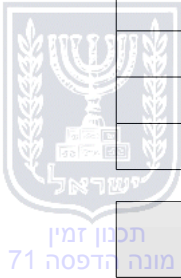
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20, 21, 23
גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	30 - 33
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	1 - 3
גבול מגבלות בניה	נחל/תעלת נחל	40
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגבלות בניה ופיתוח	30, 31
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	20, 21, 23
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	30 - 33
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	1 - 3
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	נחל/תעלת נחל	40
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22
גבול מרחב תכנון	מגבלות בניה ופיתוח	32
גבול מרחב תכנון	מתקנים הנדסיים	1
גבול מתחם	מגבלות בניה ופיתוח	31
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22
גבול שטח שיפוט	מגבלות בניה ופיתוח	32
גבול שטח שיפוט	מתקנים הנדסיים	1
הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	31
הנחיות מיוחדות ב	מתקנים הנדסיים	1
זיקת הנאה	מתקנים הנדסיים	1, 2
זיקת הנאה	נחל/תעלת נחל	40
זיקת הנאה למעבר ברכב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22
קו ביוב	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	31
קו דלק/נפט	מתקנים הנדסיים	3
קו חשמל מתח גבוה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	22
קו חשמל מתח גבוה	מגבלות בניה ופיתוח	31 - 33
קו חשמל מתח גבוה	מתקנים הנדסיים	1
קו חשמל מתח על	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
קו חשמל מתח על	מגבלות בניה ופיתוח	30 - 32
קו מים 4" ומעלה	מגבלות בניה ופיתוח	31 - 33
קו תקשורת עילי/תת קרקעי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
קו תקשורת עילי/תת קרקעי	מגבלות בניה ופיתוח	30, 31

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו תקשורת ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	21
קו תקשורת ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	31, 30
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	23, 20
תחום השפעה	מגבלות בניה ופיתוח	32 - 30
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	2, 1
תחום השפעה	נחל/תעלת נחל	40

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור/שטח/קרקע חקלאית	237,469	46.49
דרכים	100,370	19.65
מסילת ברזל מאושרת/מוצעת	128,294	25.12
מתקן הנדסי	1,440	0.28
שטח גן לאומי	43,228	8.46
<b>סה"כ</b>	<b>510,801</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	43,004.75	8.42
מגבלות בניה ופיתוח	351,352.78	68.78
מתקנים הנדסיים	114,559.25	22.43
נחל/תעלת נחל	1,884.36	0.37
<b>סה"כ</b>	<b>510,801.14</b>	<b>100</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תאי שטח 2,1 (היקף תא שטח 1: _82,266_ מ"ר. היקף תא שטח 2: _27,833_ מ"ר) -</p> <p>א. תותר הקמת תחנות כח. ניתן לכלול בתחנות את הבניינים והמתקנים הנדרשים לייצור חשמל, כמפורט: יחידות ייצור במחזור משולב או במחזור פתוח, ארובות, דוודים לייצור קיטור, מתקן לטיפול במים, מיכל לאגירת תמלחת, בניינים ומתקנים להשנאה, פיקוד ומיתוג חשמל, מתקנים להתנעה שחורה, מתקנים וציוד לכיבוי אש, צנרת קיטור, צנרת ומתקני גז טבעי (לרבות תחנת גז ומגופים), מתקן למנייה והפחתת לחץ סולר, מתקן להפחתת לחץ לצורך הספקת גז לתחנת הכח, אלמנטים אקוסטיים במתקני התחנה, דרכים וחניות, משרדים, מחסנים, מתקנים לרווחת העובדים, גידור וכל הנדרש להקמה, להפעלה ולאחזקה של תחנת הכח, זאת בנוסף למתקנים לאגירת אנרגיה, מתקנים פוטו וולטאיים.</p> <p>ב. תשתיות (עילי ותת קרקעי) מים, ביוב, ניקוז, גז, קווי דלק, מיכלי סולר, תחנות לשאיבת מי קיץ, מתקנים הנדסיים נוספים/תשתיות אחרות לצורך הפעלת תחנת הכח וניצול מיטבי של השטח.</p> <p>ג. טיפול נופי אשר יותרו בו השימושים הבאים: נטיעות, גינון, גדרות, קירות דקורטיביים, העברת קווי תשתית ודרכי גישה.</p> <p>ד. תשתיות חשמל לצורך חיבור למערכת הולכת חשמל לרבות כל הנדרש לחיבור כאמור, כגון: עמודים ותיילים, דרכי גישה אליהם, ומשטחי עבודה להקמת הקו. חיבור החשמל לרשת הארצית יהיה בתחום רצועת קווי מתח עליון על לפי תמ"א 1/10 ג' מדרום לתא שטח זה ורצועת קווי מתח עליון על לפי תמ"א 2/10 ג' ממערב לתא שטח זה.</p> <p>ה. שטחי התארגנות זמניים לצורך מחנות קבלן, דרכי גישה וכל הנדרש לאתר התארגנות להקמת תחנת הכח. בשטחים אלה יותרו שימושים זמניים, לרבות: משרדים, מחסנים, אחסון כלים, מכונות וציוד, שטח תפעולי, חניות, מכולות, מיכלים, שירותים, עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת וביתן שומר.</p> <p>ו. בתחום קווי הבניין של מערכת הולכת הגז הטבעי, רדיוס מקורות הצתה של תחנת הגז יחולו שימושים תמ"א 8/ב/37 וצו הבטיחות לגז טבעי ועל פי הוראות סעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן. בנוסף לשימושים האמורים בסעיף 4.1.1 לעיל ובתנאי שיבוצעו בתאום עם בעלי הרישיונות.</p> <p>תא שטח 3 -</p> <p>בתחום תא שטח זה תותר הקמת תחנת חיבור והגפה לדלק. כן תותר הקמת כל המבנים, המתקנים והתשתיות הנדרשים לצורך הנחת קווי הדלק ואחזקת הקו אשר כוללים בין היתר מתקן למנייה והפחתת לחץ סולר, ניקוזים, חיבורי צרכן, שוחות ומגופים, סככות לקירוי ככל שיידרשו לצרכי תחנת החיבור וההגפה בלבד, שטח התארגנות זמני לצורך מחנה קבלן וכל הנדרש לצורך תפקודה השוטף של תחנת ההגפה, חיבור קו הדלק של תחנת הכח לקו הדלק של תש"ן, תשתית ארצית לדלק.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



מתקנים הנדסיים	4.1
הוראות	4.1.2
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. גז טבעי:</p> <p>1. בתחום קווי הבניין של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות קווי הבניין של קו הגז ותחנת הגז המסומנים בתשריט, יחולו שימושים והוראות תמ"א 8/ב/37, בנוסף לשימושים האמורים בסעיף 4.1.1 לעיל ובתנאי שיבוצעו בתאום עם בעל הרישיון ושיעמדו בהוראות צו הבטיחות לגז הטבעי. בשטח זה יחולו הוראות סעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן.</p> <p>2. מערכת גז טבעי פנים מפעלית - יותר באישור גוף בודק בתחום יעוד זה, ובלבד שמגבלות המערכות אינן חורגות מגבול התכנית.</p> <p>3. הקמת תחנת הפחתת לחץ לצורך הספקת גז לתחנת הכח בתאי שטח 1 או 2 תהיה בכפוף לסקר סיכונים ובלבד שמגבלות הבניה לא יחולו מחוץ לשטח התכנית.</p> <p>4. תחום השפעה-שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה לפי תמ"א 8/ב/37. בשטח זה יאסרו כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה קבועים. על אף האמור לעיל, רשאית מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של גז ולאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי.</p> <p>ב. תחנת הכח:</p> <p>1. סביב התחנה תוקם גדר בשילוב עם חומה היקפית על פי הדרישות הביטחוניות בתיאום עם משרד האנרגיה. החומה תתוכנן תוך שימת דגש על שילובה בנוף הסובב אותה.</p> <p>2. שילוט התחנה יהיה מינימלי ככל הניתן.</p> <p>3. הגישה לתחנה תהייה בדרכים קיימות ככל הניתן.</p> <p>4. ניתן יהיה להקים כל אחת מהיחידות בשלבים ו/או אף בהספק מופחת.</p> <p>5. מימוש שימושים עיליים לטובת תחנת הכח בתא שטח 2 יותר אם יוכח כי לא ניתן לממשם בתא שטח 1 ובכפוף להגשת מסמך סביבתי בהנחיית היועצת הסביבתית של הוועדה שיראה שאין בשימושים הדרושים במיקום בתא שטח 2 השלכות סביבתיות.</p> <p>ג. גובה מבנים:</p> <p>1. גובה הארובה ביחידות ייצור במחזור משולב יהיה 65 מטר מפני הקרקע. בהיתר הבניה ניתן לאשר גובה ארובה סופי בתוספת או בהפחתת גובה של עד 10 מטר, בכפוף לעמידה בריכוזי המזהמים המירביים שפורטו בתסקיר. חריגה מריכוז המזהמים תהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. גובה הארובה ביחידות ייצור במחזור פתוח יהיה 35 מטר מפני הקרקע. בהיתר הבניה ניתן לאשר גובה ארובה סופי בתוספת או בהפחתת גובה של עד 10 מטר, בכפוף לעמידה בריכוזי המזהמים המירביים שפורטו בתסקיר. חריגה מריכוז המזהמים תהיה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. סביבה ונוף:</p> <p>1. איכות אויר-</p> <p>(א) ערכי פליטה המותרים בארובות תחנת הכח יקבעו במסגרת היתר הפליטה.</p> <p>(ב) הטורבינות יוסקו בגז טבעי בלבד. סולר ישמש כדלק לגיבוי במקרה של תקלה במערכת הגז, בשעת חירום ביטחונית, לצורך בדיקות תקופתיות, ובכל מקרה אחר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות. היקף הסולר שיוחזק בתחומים המותרים בשטח תחנת הכח, שלא בעיות חירום של תקלה באספקת הגז, יקבע בהיתר הבניה בתאום עם רשות המים ובכפוף לאישור משרד האנרגיה</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



מתקנים הנדסיים	4.1
<p>בכל הנוגע לשמירה על יכולת דו דלקית המשלבת בין מיכל סולר בשטח התחנה, יכולת אספקה באמצעות מיכליות, וחיבור התחנה למערכת הולכת הדלק הארצית.</p> <p>ה. חומרים מסוכנים :</p> <p>בתא שטח 1 יאוחסן סולר בהיקף המאפשר 100 שעות עבודה אלא אם יותר ע"י משרד האנרגיה אחסון כמות פחותה או הזנה חלופית.</p> <p>ו. מערכת הגז הטבעי :</p> <p>1. יותקן שסתום ניתוק חירום מפקד בגבול המתקן למקרה חירום.</p> <p>2. יותקנו שסתומי ניתוק חירום בקו אספקת הגז בלחץ גבוה לטורבינת גז.</p> <p>3. תוואי צנרת הגז יסומן בשטח בצורה ברורה.</p> <p>ז. חזות המתקן :</p> <p>מסביב לתחנת הכח תוקם גדר בשילוב עם חומה היקפית בהתאם לדרישות משרד האנרגיה. הגדר בשילוב עם החומה תוקם על גבול המגרש, ותתוכנן תוך שימת דגש על שילובה בנוף הסובב אותה.</p> <p>מבנים בתחנה יכללו גגות ירוקים בכפוף למגבלות הנדסיות.</p> <p>ח. דרכים :</p> <p>כל עבודה בתחום דרך מס' 5 , לרבות בתחום רצועת הדרך וקווי הבניין שלה, תחייב תאום עם חב' נתיבי ישראל.</p> <p>ט. שטחי התארגנות :</p> <p>תידלוק בשטחי התארגנות יתאפשר בכפוף להנחיות שיאושרו על ידי רשות המים.</p> <p>י. יתרת שטח בתא שטח 2 שלא יעשה בה שימוש במסגרת יישום תכנית זו, תוחזר לשימוש חקלאי לאחר פירוק אתר ההתארגנות ומחנה הקבלן בהתאם לקבוע בסעיף 6.9 להלן ככל שלא יהיה בכך לגרוע מאפשרות של הקמת מתקן אגירת אנרגיה בשלבים, לרבות לאחר הקמת תחנת הכח.</p> <p>יא. בטיחות טיסה</p> <p>1. בגובה תמרת ארובה 213 מטר מעל פני הים ויותר, מהירות הזרימה האנכית של התמרה לא תעלה על 6.1 מטר לשנייה. כל שינוי בנתונים אלה מחייב אישור נציג שר הביטחון בוועדה.</p> <p>2. בארובות יינקטו אמצעים להבטחת בטיחות טיסה בהתאם להוראות משרד הביטחון.</p>	
<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יב. תא שטח 3 -</p> <p>1. תחנת חיבור והגפת הדלק תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר את שילובה בנוף ובסביבה בהיוועצות עם מהנדס העיר פתח תקוה תוך מזעור מפגעים סביבתיים. שטח תחנת חיבור והגפה לדלק יהיה כ- 300 מ"ר. מיקומו וגודלו המדויק בתוך תא השטח ייקבע על פי הצורך בתשריט חלוקה. .</p> <p>2. קו נפט קצא"א קיים (בתחום תא שטח 3) : בתחום מגבלות הבניה של קו הנפט של קצא"א יחולו הוראות סעיף 6.12 ב' להלן.</p>	<p><b>ב</b></p>



4.1	מתקנים הנדסיים
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>הנחיות מיוחדות ב</b></p> <p>א. תותר הקמת מיכלים לאגירת סולר כדלק גיבוי לתחנת הכח בתא שטח 1 בתחום המסומן בתשריט בהנחיות מיוחדות.</p> <p>ב. הקמת מיכלים לאגירת סולר כדלק גיבוי לתחנת הכח בתא שטח 1, מחוץ לאזור המוגדר בהנחיות מיוחדות, תותר בכפוף לאישור רשות המים ומשרד הבריאות.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	<p>יותרו כל השימושים המותרים בתכניות התקפות או אישורים על פי כל דין טרם אישור תכנית זו, לרבות לפי תמ"א 10/ג/1, והוראות תמ"א 8/ב/37.</p> <p>יותרו שיקום וטיפול נופי. כמו כן, יותרו שימוש בדרכים קיימות, מעבר תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, וגישה היקפית סביב המתקן ולאתר ההתארגנות.</p> <p>תותר הקמת מחנה קבלן זמני, שטחי התארגנות ואחסנה זמניים לטובת ההקמה, הכל בכפוף להגבלות הבניה הנובעות מצו הבטיחות והמגבלות הנובעות מקווי החשמל.</p> <p>תותר הקמת קווי חשמל במתח על, עליון, גבוה ונמוך, עיליים או תת קרקעיים לרבות עמודים ותיילים, דרכי גישה, משטחי עבודה להקמת הקוים וכן כל הדרוש להפעלתם ולאחזקתם.</p> <p>יותרו קווי תשתיות מים, ביוב, ניקוז, גז ודלק ותשתיות אחרות לצורך הפעלת תחנת הכח.</p> <p>תא שטח 23- יותר השימושים המותרים בתא שטח זה לפי תמ"א 8/ב/37 וכן תותר תחנת הפחתת לחץ לצורך הספקת גז לתחנת הכח אלא אם יוחלט אחרת על ידי נתג"ז ובמקרה כזה תוקם תחנת הפחתת הלחץ בתא שטח 1 או 2</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. גז טבעי</p> <p>בתחום קווי הבניין של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות קווי הבניין של קו הגז ותחנת הגז המסומנים בתשריט, יחולו השימושים וההוראות המפורטים בסעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן.</p> <p>2. תחום השפעה</p> <p>שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה. בשטח זה תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה קבועים. על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של גז ולאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי.</p> <p>3. אתרי התארגנות</p> <p>בשטחים בהם בוצעה תפיסה זמנית של קרקע, תוחזר הקרקע לקדמותה לאחר סיום עבודות ההקמה.</p> <p>4. דרכים</p> <p>א. לא יותרו חיבורים ישירים של התכנית למחלף קסם ו/או לכביש 6 אלא באישור של חברת</p>



4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
	<p>חוצה ישראל, חברת דרך ארץ או חברת נתיבי ישראל, לפי העניין ובאישור רשות הרישוי.</p> <p>ב. כל עבודה בתחום דרך מס' 5, לרבות בתחום רצועת הדרך וקווי הבנין שלה, תחייב תאום עם חב' נתיבי ישראל.</p> <p>5. חשמל</p> <p>א. בתחום רצועת החשמל המאושרת בתמ"א 1/ג/10 לא תאושר כל בניה טרם הבטחת המשך ההפעלה הקיימת של קווי החשמל הקיימים ואי פגיעה ביכולת ההקמה והתפעול של קווי החשמל המתוכננים ברצועה.</p> <p>ב. כל שימוש בשטח למחנות קבלן זמניים, שטחי התארגנות ואחסנה זמניים, יהיו כפופים להסכמות שיקבעו בין היזם לחברת החשמל ובכלל זה פינוי השטח לצורך הקמת קווי החשמל המאושרים בתמ"א 1/ג/10.</p>



4.3	מגבלות בניה ופיתוח
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> <li>בשטח זה יותרו השימושים בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות במקום.</li> <li>בתחום מסדרון תשתיות עילי, מסדרון לקווי חשמל במתח על, עליון, גבוה ונמוך, עיליים או תת-קרקעיים ומגבלות בניה - שטח המסדרון ישמש להקמת קווי חשמל ראשיים לרבות עמודים ותיילים, דרכי גישה, משטחי עבודה להקמת הקווים וכן כל הדרוש להפעלתם ולאחזקתם. בשטח המסדרון תותר גם הקמת קווים במתח גבוה ונמוך. בלי לפגוע באמור, תותר גם הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.</li> <li>בתחום מסדרון תשתיות ת"ק, רצועת קו הדלק, תותר הטמנת קווי דלק ומתקנים נלווים הנדרשים לקו הדלק.</li> <li>תותר חציית תשתיות בכפוף לתאום עם חברת התשתית הרלבנטית בהתאם לקבוע בתנאים להיתר בניה.</li> <li>שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, לרבות עבודות עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה.</li> <li>בתא שטח 30 תתאפשר חציית קו הולכת גז טבעי בתיאום עם חב' נתג"ז ורשות הגז הטבעי. בתא השטח כאמור, יחולו כל הוראות סעיף 6.12 ג' להלן.</li> <li>אין בתוואי הדלק המפורט בתכנית כדי לגרוע מהאפשרות להקים את קו הדלק, כולו או חלקו, מנקודת חיבור לקו דלק תש"ן ועד לתחנת הכח בתוואי מאושר אחר, במסגרת רצועת תמ"א 8/37 ו/או תמ"א 8/ב/37 ובהתאם למפורט בתכניות אלה ובתאום עם נתג"ז. תנאי למעבר בתוואי הרצועות הנ"ל בתחומי אזורי מגן יהיה אישור רשות המים ומשרד הבריאות לפיו אין במעבר זה כדי לפגוע בתפקוד קידוחי מי השתיה ובכפוף לתנאים שיקבעו.</li> <li>צמצום רצועת התשתית לאחר הקמה - לאחר הקמת קו הדלק, תצומצם רצועת התשתיות המפורטת בתכנית ל-10 מטר, 5 מ' מכל צד של צינור הדלק בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן. ככל שקו הדלק יוקם בתוואי חילופי מאושר, תבוטל רצועת התשתית בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.</li> <li>מתקנים הנדרשים למניעת גלישת מי קיץ בתאום עם רשות נחל הירקון.</li> </ol>
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מסדרון התשתיות התת-קרקעי ישמש להנחה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של קווי</li> </ol>



הדלק.

2. מיקומו הסופי של קו הדלק בתחום רצועת התשתיות ייקבע בשלב התכנון המפורט לביצוע הקו בהיוועצות עם חברת נתיבי איילון.
3. לאחר הקמת קו הדלק תוגש לוועדה תכנית עדות, AS MADE.
4. מגבלות בניה ופיתוח יצומצמו בהתאם לסעיף 6.9 להלן.
5. אין באישורה של תכנית זו לפגוע באפשרות לטעת עצים בשטח בתחום רצועה זו בטרם הוקם קו הדלק. קודם להקמת קו הדלק יעקרו/יועקרו עצים בשטח בו מוקם הקו ולא תותר נטיעת עצים במרחק של עד 5 מ' ממיקום הצינור בפועל.
6. חציית תשתיות, למעט קווי חשמל, כגון מסילת רכבת, דרכים ונחלים תעשה ככל הניתן בקידוח תת קרקעי.
7. קו הדלק לא יטיל מגבלות על עבודות השיקום של גן לאומי ירקון וכן על טיפול ושיקום הנחל אלא אם אושר ע"י רט"ג.
8. תכנון והקמת קו הדלק יבטיחו שמירה על תפקוד קידוחי מי השתיה ויבוצעו בהתאם לנספח הגנה על מי תהום.
9. ביצוע קו הדלק וקווי החשמל יעשה בתיאום עם חברת חוצה ישראל וחברת נתיבי איילון.

- גז טבעי :

בתחום קווי הבניין של מערכת הולכת הגז הטבעי מתוקף תמ"א 8/ב/37 לרבות קווי הבניין של קו הגז ותחנת הגז המסומנים בתשריט, יחולו שימושים והוראות סעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן. מכוחה של תמא 8/ב/37 לא תתאפשר אחסנה לצורכי הקמה ותפעול בעלת פוטנציאל לזיהום קידוחי מי שתייה.

- אתרי התארגנות :

בשטחים בהם בוצעה תפיסה זמנית של קרקע, תוחזר הקרקע לקדמותה, בתום תקופת ההקמה. שטחי ההתארגנות, אחסון ורצועת העבודה ימוקמו ככל הניתן בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות.

- קו הדלק :

עבודות להקמת קו הדלק יתוכננו ויבוצעו באופן שימנע זיהום לנחל ולקידוחי מי השתייה.

- דרכים :

כל עבודה בתחום דרך מס' 5, לרבות בתחום רצועת הדרך וקווי הבנין שלה, תחייב תאום עם חברת נתיבי ישראל.

- גבול מסדרון תשתיות עילי (סימון מהתשריט) :

מגבלות הבניה והפיתוח יחולו בתחום מסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל ראשיים.

1. ניתן לאשר בשטח זה תכנית או היתר לתכליות ולשימושים הבאים בלבד :

א. חקלאות, לרבות מטעים.

ב. שימושים שאינם כרוכים בבניה, מבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, ובתנאי שלא ישמשו לשהייה ממושכת של אנשים.

ג. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.

ד. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור : מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות



4.3	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים.</p> <p>2. ככלל גובה בינוי בשטח זה לא יעלה על 4 מ' והמרחק האנכי בין צמרתם של גידולים חקלאיים לבין התיילים יהיה גבוה מ-8 מטר, הכל אלא אם תואם אחרת עם חברת החשמל.</p> <p>3. חפירה, כריה, או בניה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>4. לא תבוצע כל עבודת חפירה, כרייה או בניה בייעוד זה אלא לאחר שנבדק אם אושרו או הוקמו בו כבלי או קווי חשמל. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>5. לא יאושרו התכליות והשימושים לעיל אלא לאחר שהוכח כי אין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל ברצועה ולאחר התייעצות עם חברת החשמל ועפ"י הנחיותיה.</p> <p>6. מיקומו הסופי של קו החשמל ייקבע בשלב התכנון המפורט לביצוע הקו בהיוועצות עם חברת נתיבי איילון.</p>
ב	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. מרחקו של קו מתח על-עליון (400 ק"ו) מגבולו הצפוני של מסדרון התשתיות העילי לא יפחת מ-35 מ' אלא באישור חברת החשמל. מרחקו של קו מתח עליון (161 ק"ו) מגבול מסדרון התשתיות העילי לא יפחת מ-20 מ' אלא באישור חברת החשמל.</p> <p>ב. עד הקמת קווי החשמל הראשיים, רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמסומן בתשריט. לאחר הקמת קווי החשמל הראשיים יצומצם רוחב המסדרון כך שמרחק הקווים מגבול המסדרון לא יפחת מהקבוע בס"ק א' לעיל. לאחר חשמול הקו יועבר תשריט מתקן למוסד התכנון הנוגע בדבר על צמצום השטח תפורסם הודעה בדרך של פרסום התכנית.</p> <p>ג. תנאי למתן הרשאה להקמת קווי חשמל ראשיים יהיה תאום עם רשות התעופה האזרחית ונציג שר הביטחון בוועדה למיקום עמודים, גובהם וסימני אזהרה למטוסים ככל שיהיה צורך בהם.</p> <p>ד. טרם הקמת קווי החשמל הראשיים, תיערך היוועצות עם הגופים המוסמכים על תשתיות הנמצאות בסמיכות או במפגש עם הקו.</p> <p>ה. חפירה, כרייה או בניה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל בשטח המסדרון, מחייבים תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.</p> <p>ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כריה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלווים להם יותנה בקבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>ז. תצומצם ככל הניתן הפגיעה בשימושים שהוקמו כדין בשטח התכנית קודם לאישורה.</p> <p>ח. מסדרון התשתיות יסומן בכל תכנית שתאושר בתחומו בתיאום עם חברת החשמל.</p>
ג	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. השימוש הראשי של התחום הינו לטובת "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262 אשר הוקם מתוקף חוק המים.</p> <p>2. ביצוע קו הדלק בתחום מפעל המים הארצי יהיה בתאום עם חברת מקורות.</p> <p>3. הפתרון ההנדסי של הדלק יתואם עם צרכי הפיתוח והתחזוקה של המוביל הארצי ויבטיח</p>



<p><b>מגבלות בניה ופיתוח</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p>מניעה של פגיעה וזיהום מי השתייה וכן השפעה שלילית על צינור המוביל הארצי בהיבט של הגנה קתודית.</p>	
<p><b>נחל/תעלת נחל</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p>שטח זה ישמש לטובת מובל ניקוז של נחל קסם. יותר מעבר ת"ק של תשתיות מים וביוב ותקשורת וכן מעבר עילי ות"ק של קווי חשמל. בתחום רצועת תשתיות ת"ק יותר מעבר קווי גז טבעי, בכפוף להוראות סעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	<p><b>4.4.2</b></p>
<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. זיקת הנאה בתחום יעוד הנחל תינתן זכות מעבר לכלי רכב מתאי שטח 1 ו-2 ביעוד מתקנים הנדסיים ותרשם על כך זיקת הנאה. ב. גז טבעי</p> <p>1. בתחום קווי הבניין של מערכת הולכת הגז הטבעי לרבות קווי הבניין של קו הגז ותחנת הגז מתוקף תמ"א 8/ב/37 המסומנים בתשריט, יחולו שימושים והוראות סעיף 6.12 ג' גז טבעי להלן.</p> <p>2. תחום השפעה:</p> <p>שטח זה מהווה רדיוס נטול מקורות הצתה. בשטח זה יאסרו כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה קבועים. על אף האמור לעיל, רשאי מוסד תכנון לאשר פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה, אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתם בעת שחרור יזום של גז ולאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



## 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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי													
(4)	(4)	(4)	(4)						82266		1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)		5000				82266		1	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)						27833		2	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)		1000				27833		2	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)					8000	27833	שטח התארגנות זמני	2		מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)					300	4461	תחנת חיבור והגפה לדלק	3		מתקנים הנדסיים
(4)	(4)	(4)	(4)					1500	28118	שטח התארגנות זמני	23, 21, 20		יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. זכויות בהתייחס לתא שטח 2 הינן בכפוף לקבוע בסעיף 4.1.2 (א)(ב)(5) לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט גשרי צנרת. הנתון במ"ק.

(2) הנתון במ"ק.

(3) לא כולל ארובות שגובהם המירבי יהיה בהתאם לקבוע בהוראות בסעיף 4.1.2 א', ס"ק ג' לעיל.

(4) קווי הבניין יהיו על פי התשריט יותר קו בנין אפס עד גבול מגרש למבנים הבאים : ביתן שמירה ובידוק, ביתן כניסה, מרכיבי ביטחון, תשתיות, קירוי לחניות, פורטלים ומבנים זמניים מבניה קלה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

- א. מסמכים שיוגשו, לפי הענין, כתנאי למתן היתר הבניה לעבודות עפר, חפירה, דיפון וגידור:
- 1.נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה כאמור בסעיף 6.6 (א) להלן.
  - 2.תכנית עבודות עפר.
  - 3.נספח עצים בוגרים הכולל סימון עצים בוגרים המיועדים להעתקה/כריתה/שמירה באישור פקיד היערות.
  - 4.תכנית ניקוז וניהול נגר עילי באישור רשות ניקוז או מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם רשות נחל הירקון.
  5. הצגת פתרונות למניעת זיהום ושפכים באזור רגישות הידרולוגית ולכיוון אזורי מגן שמחוץ לשטח התחנה בהתאם לנספח הגנה על מי תהום, מאושר על ידי רשות המים.
- ב. אישורים או תאומים, לפי הענין, שיומצאו כתנאי למתן היתר הבניה לעבודות עפר, חפירה, דיפון וגידור:
- 1.תיאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתית הרלוונטיות שייערך על בסיס סקר תשתיות מפורט שיוכן על ידי מגיש ההיתר.
  - 2.אישור נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/עגורנים/מכשולי טיסה.
  - 3.תיאום עם חח"י לעבודות בתחום רצועת החשמל המאושרת מכוח תמ"א 10/ג.1.
  - 4.תיאום עם חברת כביש חוצה ישראל ועם חברת "דרך ארץ".
  - 5.תיאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרישיון לחלוקה.
  - 6.תיאום עם מקורות לעניין מיגון ו/או העתקות קווי מקורות.
  - 7.אישור רשות העתיקות.
  - 8.תאום עם חברת נתיבי איילון.
  - 9.תאום עם רשות נחל הירקון לעניין חציית הנחל, בכפוף לכך שתהיה בקידוח תת קרקעי בניצב לאפיק הנחל, תאום מיקום הקידוחים ותאום עבודות בתחום השפעת הנחל 100 מ' מכל צד של הגדה.
  - 10.תאום עם רשות המים לעניין סגירה בפועל של קידוחי מיתלי וראש העין 5 או לחילופין פתרון להפעלתם ללא סיכון ממרכיבים בתת"ל 98
- ג. מסמכים שיוגשו, לפי הענין, כתנאי למתן היתר בניה לשטחי התארגנות:
- 1.תכנית שיקום נופי והשבת השטח לקדמותו.
  - 2.תכנית תאורה.
  - 3.נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה כאמור בסעיף 6.6 (א) להלן.
  - 4.הצגת סידורים סניטריים זמניים לעת ההקמה מתואמים עם הגורמים הרלוונטיים.
- ד. אישורים או תאומים, לפי הענין, שיומצאו כתנאי למתן היתר הבניה לשטחי התארגנות:
- 1.אישור רשות העתיקות.
  - 2.אישור פיקוד העורף לעניין מרחבים מוגנים.
  - 3.אישור כיבוי אש.
  - 4.תיאום תשתיות עם חברות התשתית הרלוונטיות שייערך על בסיס סקר תשתיות מפורט שיוכן על ידי מגיש ההיתר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תנאים בהליך הרישוי	6.1
<p>5. אישור נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/עגורנים/מכשולי טיסה.</p> <p>6. אישור חברת החשמל לשמירת מרחקי הבטיחות הנדרשים מקווי החשמל.</p> <p>ה. מסמכים שיוגשו, לפי הענין, כתנאי להיתר הבניה לתחנת הכח :</p> <p>1. תכנית פיתוח לתחנת הכח, בתחום ההיתר המבוקש, בקנ"מ 1: 500 או בקנ"מ שונה באישור הוועדה או רשות הרישוי.</p> <p>2. תכנית פיתוח ושיקום נופי.</p> <p>3. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה כאמור בסעיף 6.6 (א) להלן.</p> <p>4. תכנית ניקוז וניהול נגר עילי באישור רשות ניקוז או מהנדס הרשות המקומית ובתאום עם רשות נחל הירקון.</p> <p>5. נספח אקוסטי לשלב ההפעלה הכולל ביצוע חיזוי של מפלסי הרעש, הצגת התוכניות והאמצעים להשתקת רעש כולל הצגת רשימת מקורות הרעש והמאפיינים האקוסטיים שלהם (נתוני יצרן).</p> <p>6. תכנית מדידות של מפלסי הרעש שתיושם לאחר הפעלת תחנה באישור ראש צוות סביבה בות"ל.</p> <p>7. מסמך קרינה אלקטרומגנטית.</p> <p>8. נספח סניטרי.</p> <p>9. תנאי להיתר למבנה המשמש לאחסון ולשימוש בחומרים מסוכנים שימוקם במרחק של עד 50 מטר מזרחית מהגבול המזרחי של תא שטח 1 יהיה בכפוף לתוצאות סקר סיכונים פרטני בהיבטים של יצירת אפקט הדדי וזאת בהתאם למסמך מדיניות מרחקי הפרדה המעודכן לאותה העת.</p> <p>10. תכנית ביסוס המטמיעה את הנתונים הנדרשים לעמידות סייסמית מיטבית המבוססת על ביצוע בפועל של סקר גיאוטכני, כולל קידוחים וסקר תגובת אתר בהתאם להנחיות תקן 413.</p> <p>11. בקשה להיתר הכוללת מתקני אגירת חשמל, תיזדרש להצגת פתרונות למניעת זיהום קרקע בכפוף להתייחסות של רשות המים כי אין בהקמתו משום סיכון למי תהום.</p> <p>12. תכנון ומיגון מיכלי הסולר בהתאם למפורט בנספח הגנה על מי תהום ובאישור רשות המים לצמצום חדירה של חומר מזהם ממיכלי הסולר אל מערכות הניקוז הטבעיות או אל מי התהום.</p> <p>13. תכנון מפורט לביצוע של מיכלי הסולר יהיה בתאום עם חברת מקורות.</p> <p>14. המצאת נוהל חירום הכולל הנחיות לפעולה.</p> <p>15. המצאת נהלים לבדיקה תקופתית של מכלול הציוד כולל המכשור וציוד הבטיחות.</p> <p>16. הקמת תחנה או תחנות לשאיבת מי קיץ, שתכנוןן מיקומן או פתרון חליפי להן יתואמו עם רשות נחל הירקון.</p> <p>17. מאצרות בתחום התכנית יקורו באופן שימנע כניסת מי נגר אליהן. מאצרות סולר ושמנים לא יקורו, אבל יתוכננו באופן המאפשר ריקון יום יומי ויכללו מפרידן שמן-מים.</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>18. הגשת תכנית לאמצעי הגנה למניעת סיכוני דליפה ממכלים ומצנרת, אמצעים טכנולוגיים לניטור מזהמים בתת הקרקע, אמצעים לסילוק זיהום מהתווך הלא רווי ומאופק המים הרדוד במידה והניטור יראה על חשש לזיהום.</p> <p>ו. אישורים או תאומים, לפי הענין, שיומצאו כתנאי למתן היתר הבניה לתחנת הכח :</p> <p>1. אישור פקיד היערות במידת הצורך.</p>	

**6.2**

**תנאים בהליך הרישוי**

2. אישור רשות העתיקות.
3. אישור פיקוד העורף לענין מרחבים מוגנים, המיגון הפיזי של המתקן וחומ"ס; אישור פיקוד העורף לעניין רציפות תפקודית בהתאם להנחיות משרד האנרגיה.
4. אישור כיבוי אש.
5. אישור תכנון מערכת הגז הטבעי ע"י מכון התקנים או אישור גוף בודק מוסמך.
6. תאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתיות הרלוונטיות שייערך על בסיס סקר תשתיות מפורט שיוכן על ידי מגיש ההיתר.
7. תאום עם תש"ן בכל הנוגע להיבטים של חיבור התחנה לקו דלק.
8. תאום עם נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית בנושאים הבאים:
  - 8.1. סימון מכשולי טיסה (ארובות ועגורנים).
  - 8.2. אישור בכתב כי מיקום ומאפייני הארובות והתמרות אינם מהווים פגיעה בבטיחות הטיסה.
  9. תיאום עם חח"י לעבודות בתחום רצועת החשמל המאושרת מכוח תמ"א 10/ג.1.
  10. אישור חח"י לענין תכנית חיבור תחנת הכח למערכת הולכת החשמל.
  11. תנאי להיתר בניה בתחום זכויות דרך מס' 5 יהיה בתאום עם חב' נתיבי ישראל.
  12. אישור המשרד להגנת הסביבה להגשת בקשה להיתר פליטה.
- ז. מסמכים שיוגשו, לפי הענין, כתנאי להיתר בניה לתחנת מיתוג/תחנת משנה:
  1. נספח ביצוע למניעת מטרדים בעת עבודות ההקמה כאמור בסעיף 6.6 (א) להלן.
  2. היתר הקמה למקור קרינה מהממונה על הקרינה במשרד הגנת הסביבה.
- ח. אישורים או תאומים, לפי הענין, שיומצאו כתנאי למתן היתר הבניה לתחנת מיתוג/תחנת משנה:
  1. אישור פיקוד העורף לעניין מרחבים מוגנים.
  2. אישור כיבוי אש.
  3. אישור נציג משרד הביטחון בוועדה או בוועדה המחוזית לעניין תיאום מנופים/עגורנים/מכשולי טיסה.
  4. אישור חח"י לענין תכנית חיבור תחנת הכח למערכת הולכת החשמל.
- ט. לא הוגשה בקשה נפרדת לאיזה מההיתרים המנויים בסעיף זה, יוגשו המסמכים המנויים והדרושים באותם היתרים כתנאי להיתר לבניית תחנת כח.



**6.3**

**תנאי להקמה**

**סימון בתשריט: גבול מסדרון תשתיות ת"ק**

- א. תכנית הקמה אשר תכלול:
  - (1) אופן ביצוע העבודות, דרכי הגישה ורצועת העבודה.
  - (2) ביצוע סקר עצים בתוואי הצנרת התת-קרקעית המתוכננת.
  - (3) ביצוע סקר צמחיה מפורט בערוצי הנחל הטבעיים, באזורים העוברים בשטח התכנית, בתיאום עם רט"ג והטמעת מסקנותיו.
- ב. הקמת קו הדלק תהיה על בסיס נספח הגנה למי תהום, תוך יישום אמצעי ההגנה למניעת זיהום ושפכים באזור רגישות הידרולוגית בהתאם לנספח הגנה למי תהום, לאישור רשות המים ובאופן שלא יפגע בתפקוד קידוחי מי השתיה.
- ג. ביצוע תיאום עם רשות נחל ירקון בעת חציית נחלים.
- ד. טרם כניסה לעבודות בתחום שטח התכנית החופף את תמ"א 8/ב/37 או תמ"א 37/ט יש לקבל



<b>6.3</b>	<b>תנאי להקמה</b> <b>סימון בתשריט : גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b>
	<p>היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>ה. תחילת עבודות בתחום רצועת מסילת ברזל (תת"ל 22) יהיו בתאום רכבת ישראל. חציית קו דלק באזור המסילה יותנה בהמצאת דוח שקיעות והצגת תכנית הגנה קתודית לרכבת ישראל.</p> <p>ו. ביצוע חציית קו דלק ברצועת קו קצא"א, תהיה בתיאום עם קצא"א.</p> <p>ז. תחילת עבודות על קו הדלק בתחום "מפעל המים הארצי" גמ/ש/262 יהיו בתאום עם מקורות.</p> <p>ח. עבודות בתחום דרך ומסילה יהיו בתיאום עם חברת נתיבי איילון.</p>



<b>6.4</b>	<b>תנאי להפעלה</b>
	<p>א. תנאים להפעלה מסחרית של תחנת הכח :</p> <p>1. אישור רשות הגז הטבעי או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה ואישור נוהל הפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת הולכת הגז הטבעי הארצית.</p> <p>2. אישור חברת החשמל או הגורם המוסמך בדבר השלמת חיבור התחנה למערכת הולכת החשמל הארצית.</p> <p>3. הושלם ביצוע חיבור התחנה למערכת הולכת הדלק לצורכי גיבוי בהתאם למתווה המוסכם על משרד האנרגיה.</p> <p>4. ניתן היתר פליטה למתקני הייצור של התחנה. בהיתר הפליטה יקבעו הפרמטרים לניטור רציף בארובות בהתאם לנוהל ניטור על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויוגדר הציווד בארובה לצרכי דיגום ובקרה.</p> <p>5. ניתנה תעודת גמר לאחר שהושלמו סעיפים 1,2,3,6 המפורטים בסעיף 6.4.</p> <p>6. אישור מתכנתת הוועדה על ביצוע שיקום תוואי קווי ההולכה וחיבור למערכת הגז והדלק, למעט פעולות מאושרות שניתן לדחות עד לחצי שנה מההפעלה, בהתאם להחלטת רשות הרישוי.</p> <p>7. אישור התקנת מערכות זיהוי וגילויי הגשת נוהל חירום במקרה של אירועי חומ"ס ולמקרי דליפה או הצתה לרבות הקמת מערכת בקרה באולם הטורבינות לזיהוי דליפות ולנקיטת אמצעים למניעת הצתה או פיצוץ (לדוגמה הזרמה אוטומטית של גז אינרטי).</p> <p>8. ביצוע סקר מקבילות חשמל-גז טבעי, לשם בחינת עמידת ההרשאה האלקטרומוגנטית על מערכת הולכת הגז הטבעי לתקני הבטיחות והוראות רשות הגז הטבעי ויישום המלצותיו. סקר זה יתואם עם חברת נתג"ז ותוצאותיו תימסרנה לחברה.</p> <p>ב. התנאים להפעלה המפורטים לעיל לא יחולו על הרצה והפעלה ניסיונית.</p>



<b>6.5</b>	<b>הוראות בדבר קיום היועצות</b>
	<p>1. בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת, היועצות, או אישור עם גורמים חיצוניים על פי תכנית זו, יתבצע הנ"ל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי היזם התכנית. היה ולא נמסר אישור או חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, רשאי יהיה מוסד התכנון להחליט ללא קבלתה.</p> <p>2. אין בהוראות תכנית זו בדבר היועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</p>



<b>6.6</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	<p>א. טרם תחילת עבודות להקמת התחנה יוכן נספח סביבתי לביצוע עבודות ההקמה (בהתאם לשלבי העבודה) שיכלול התייחסות לנושאים הבאים :</p> <p>1. דרכי הגישה אל האתר ;</p>

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

2. סימון וגידור שטחי ההתארגנות והעבודות;
3. חישוף ושימור קרקע עליונה לצרכי שיקום;
4. מניעת פגיעה בשטחים פתוחים ערכיים;
5. אחסון חומרי בניה וציוד ופינוי פסולת ועודפי עפר;
6. אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים כתוצאה מהעבודות;
7. פתרונות לאספקת מים וחשמל לאתר ופתרונות לפינוי שפכים;
8. אמצעים למניעת פיזור אבק כתוצאה מעבודות ההקמה ומתנועת כלי רכב על דרכי עפר;
9. מדידות רעש מכלי העבודה ואמצעים להקטנת רעש מפעולות ההקמה בהתאם לשעות הפעילות;
10. נהלי טיפול בתקלות ודיווח עליהן;
11. פעולות לניטור וטיפול בצמחיה פולשת בהתאם להנחיות רט"ג.
12. שיקום שטחי ההתארגנות ושטחי העבודות להקמת צנרת הגז והדלק וקווי החשמל בסיום העבודות.
  - א. אמצעים למניעת פגיעה בערכי טבע -
    1. תאורה בתחום התכנית תהיה ממוקדת, כך שבגבולות ובכפוף להנחיות הביטחון של המשרד האנרגיה, תצומצם זליגה של אור אל מחוץ לתכנית.
    2. תיאום עם רט"ג לגבי הצורך לנקוט אמצעים למניעת התחשמלות והתנגשות של בעלי כנף מקווי חשמל בתחנה ובקווי ההולכה.
    - ג. מים, שפכים וניקוז
      1. לא תותר הזרמת שפכים תהליכיים אל מערכת הביוב אלא אם בוצע בהם טיפול קדם לעמידה בערכים המותרים להזרמה למערכת השפכים האזורית.
      2. שמנים ודלקים עודפים או משומשים יאספו במיכל איסוף ייעודי ויפנו למיחזור.
      3. לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.
      4. השפכים הסניטריים יפנו למערכת הביוב.
      5. כל עוד לא בוצע חיבור למערכת הביוב, יפנו השפכים למיכל אטום לפני פינוי להמשך טיפול באתר מאושר.
      6. תמלחות ותוצרי לוואי של תהליכי הטיפול במים יפנו לאתר מורשה.
      7. מי נגר מאזורים חשודים בזיהום - נגר מאזורים אלו יגיע למערכת הביוב לאחר טיפול במתקן הטיפול. אזורים אלה יהיו מקורים ומוגבהים באופן שלא יצטבר בהם נגר עילי ככל הניתן.
      8. מי נגר מאזורים שאינם חשודים בזיהום כגון מי נגר מדרכים או מגגות יפנו למוצא הניקוז הטבעי דרך מפריד שמן/מים.
    - ד. במקרה של אירוע חריג בקו הדלק, יועבר דיווח לרשות נחל ירקון.
  - ה. אמצעים למניעת פיזור אבק כתוצאה מעבודות ההקמה ומתנועת כלי רכב על דרכי עפר:
    1. הרטבת דרכי עפר או ייצובן והידוקן באופן המצמצם התרוממות אבק מהדרכים.
    2. כיסוי משאיות והעמסה ופריקה מהגובה הנמוך ביותר.
    3. הפעלת ותחזוקת מסנני אבק במכלי אחסון מלט, הרטבת ערימות אחסון עפר ואחסון חומרי גלם ליצור בטון במתקנים סגורים במידה ואפשרי.
    4. אחסון קצר טווח של ערמות עפר עד לפינוי לאתר מורשה.
    5. יש לאחסן בצורה המצמצמת הסעת אבק על ידי, הרטבה, כירוי או עירום בצורה שמצמצמת סחיפה אולית.
    6. אחסון ערימות עפר עד לפינוי.
  - ו. קו הדלק - ההנחיות לקבלן הביצוע יכללו את ההנחיות הבאות:
    1. יש לסמן את קווי הדיקור לפני תחילת העבודות באופן בולט, אין לחרוג מתחום העבודה.





**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.6**

2. חל איסור להשליך לשטח פסולת, שאריות מזון, עודפי צנרת, שאריות ריתוך ומסגרות כגון אלקטרודות ושבבים.
3. יש לפנות פסולת ביתית בתדירות שלא תייצר מפגעים סביבתיים.
4. חל איסור על שפיכת עודפי עפר לנחלים, שמירה על ערוצי ניקוז טבעי וניקוז נגר עילי מי גשמים.
5. אין לבצע תדלוק באתר ההתארגנות למעט מכלית עם אמצעים למניעת שפך.
6. אחסנת שמנים ודלקים באתרי התארגנות תהיה על מאצרה תקנית בנפח 110% מנפח המיכל.
7. טיפולים לכלים יערכו רק באזורים בהם הוגדר שטח לטיפול ונערכו בו התנאים הנדרשים. מונה הדפסה 71 תכנון זמין
8. אחסון והפרדת שקים וערימות עפר המכילים שכבות קרקע טופ-סויל, המשמשת לשיקום הקרקע בתום הפרויקט.
9. טיפול בעצים בוגרים יהיה בתיאום עם פקיד היערות ולאחר קבלת היתר כריתה כמקובל.
10. בשינוע כלי צמ"ח יש להימנע מפגיעה בעצים.
11. בשטחים טבעיים יש להימנע מחישוף קרקע לא מתוכנן לשימור כיסי קרקע המכילים זרעים וגיאופיטים.
12. לאחר חציבה, חישוף בולדרים, טרסות ועתיקות יש לשמרם במערום נפרד, לסמנן באופן בולט לטובת שימוש בשיקום נופי.
13. עבודות השיקום הנופי יבוצעו על פי הנספח הנופי.
  - ז. חומרים מסוכנים:
    1. פריקה, אחסון ואחזקת חומרים מסוכנים, ייעשו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ופיקוד העורף.
    2. מיכלי אחסון חומ"ס יתוכננו לפי מפרט להגנה בפני כשל או נזק למיכל.
    3. דו"ח פירוט חומרים וכמויות יוגש עפ"י תכנון מפורט כתנאי להפעלה, ויכלול הערכת סיכונים. מונה הדפסה 71 תכנון זמין
    4. והוראות אחסון עפ"י הכמויות, התקנים והנחיות הגנ"ס.
    5. מיקום החומרים יתבצע לאחר הערכת סיכונים הדדים.
    6. תבוצע הפרדה בין מכלי חומצה לבין מיכלי בסיס.
    7. באתר יוחזקו חומ"ס בכמויות הדרושות לתפעול השוטף בלבד במיקום יעודי לכל חומר מעל משטח אטום ומנוקז.

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.7**

7. מיכלי סולר ימוקמו במאצרה נפרדת בהתאם לתקינה למיכלי אחסון דלק.
8. אמצעי הגנה-
  - א. יוכן נוהל חירום ע"פ תרחיש מקרי חרום הכוללים דליפה והצתה.
  - ב. יוכנו נהלים לבדיקה תקופתית של מכלול הצידוד כולל המכשור וציוד הבטיחות.
  - ח. איכות אויר:
    1. ערכי הפליטה המותרים יקבעו בהיתר הפליטה, שיהווה תנאי להפעלת התחנה.
    2. בהיתר הפליטה ייקבעו פרמטרים לניטור רציף בארובה ויוגדר הצידוד בארובה לדיגום ובקרה. ט. רעש:
      1. מפלסי הרעש מהתחנה לישובים שבאזור לא יעלו על המפלסים הקבועים בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
      2. לאחר הפעלת התחנה ייערכו מדידות רעש כחלק מתכנית הניטור של התחנה. מדידות הרעש יכללו מדידות לבדיקת טון בולט ועמידה בקריטריוני הרעש.
      3. בשלב התכנון המפורט יערך חישוב מפלסי הרעש מפעולות חריגות (כגון: פריקת לחץ קיטור ופעולות נישוף). במידה ויימצא כי מפלסי הרעש החזויים מפעולות אלו חורגים מקריטריון

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

התכנון, ייקבעו אמצעים להפחתה/בקרת רעש.

4. יערך נספח אקוסטי לחיזוי מפלסי הרעש החזויים מפעילות בשלב ההקמה. הנספח יתבסס על הציוד הספציפי אשר יפעל בשלב החפירה וההקמה ועל שלבי הביצוע אשר בהם יקודם שלב ההקמה. יבוצע ניטור מפלסי רעש בימים הראשונים של עבודות ההקמה ובמידה ויימצא כי מפלסי הרעש החזויים מפעולות אלו חורגים מקריטריון התכנון, ייקבעו אמצעים להפחתה/בקרת רעש.

י. מניעת זיהום קרקע ומי תהום :

1. מיכלי אחסון ושמונים יוצבו על גבי מאצרות תקניות בנפח של 110% מנפח המיכל ויעמדו בדרישות תקנות המים (מניעת זיהום מים) (תחנות דלק), התשנ"ז 1997.

2. בחציית נחלים בקידוח יש לדאוג לאטימה מוחלטת של החתך ההיקפי של הקידוח לאורך כל המעבר בשכבת האקוויפר.

3. יש להשתמש בנוזלי קידוח מבוססי מים (WBF או WBM).

4. לקו הדלק יש להתקין מערכת ניטור באמצעות סיב אופטי או פתרון בעל אפקט דומה המאפשר התראה על דליפות אפשריות ומיקומן.

5. יש לאחסן תערובת שבבי קידוח ובוץ/נוזלי קידוח שישאבו מהבאר באחת משלוש

האפשרויות הבאות: במיכל איסוף אטום, בבריכה אטומה לחילחול (בטון או יריעות HDPE בעובי 2 מ"מ), על גבי משטח אטום לחלחול.

6. יש לסנן את הנוזל המכיל את השבבים ובוץ הקידוח משבבי סלע במתקן להפרדת מוצקים (Solid separation equipment) שימצא על פני השטח ויונח על תשתיות אטומות לחלחול ובעלות מערכת ניקוז אל מפריד השמן/דלק. האחסון יהיה זמני בלבד והשבבים יסולקו לאתר מורשה.

7. שמונים ודלקים יישאבו מבור האיגום ויפנו מהאתר במכלית אטומה.

8. יש לטפל בשפכים תהליכיים, לרבות תשטיפים ממשטחי התפעול, מבריכת האיגום, נגר עילי (Solid separation equipment) ונוזלים שמקורם בקידוח במפריד שמן/דלק תקני.

יא. שדות מגנטיים :

תנאי להקמת קווי החשמל יהיה קבלת היתר קרינה כדין מהממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת.

יב. עבודות להקמת קווי החשמל :

1. לצורך גישה אל משטחי העבודה להקמת עמודי החשמל יעשה שימוש, ככל האפשר, בדרכים קיימות.

2. יבוצע שיקום, בהתאם לצורך, במקומות בהם תוכשר דרך גישה ו/או משטח להקמת עמוד ו/או שטחים להטמנת קו. בשטחים החקלאיים יבוצע חישוף של הקרקע החקלאית, שמירתה, והחזרתה לשימושה המקורי לאחר סיום העבודות, בתאום עם בעל הקרקע.

3. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה אלא לאתר מורשה כדין.

4. לאחר גמר העבודות, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומן, יתבצע ניקוי יסודי של אזור

העבודות, כך שלא יישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות של הקמת/הטמנת קו החשמל.

יג. סייסימיקה :

תכנון השלד ועמידות המבנה של תחנת הכח כנגד עומס רעידות אדמה, לרבות עמידות בפני הגברת התאוצות עקב תנאי תשתית, יעשו בהתאמה לדרישות ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו או כל תקן רלוונטי אחר כפי שיהיו בתוקף במועד מתן היתר הבניה.

יד. תאימות אלמ"ג של מתקני תחנת הכח :

1. הגישה לתוך שטח תחנת הכח תוגבל בכדי למנוע גישה של גורמים לא מורשים למתקן.

2. התכנון המפורט יבטיח שרמות הקרינה מחוץ לגדר התחנה יעמדו בכל דרישות החוק והדין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71



תכנון זמין  
מונה הדפסה 71

**קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

**6.7**

במידת הצורך יותאם מיקום הציוד או יותקנו אמצעי מיגון או יעשה שימוש באמצעים טכניים מקובלים.  
 3. במידת הצורך, באזורי שהייה קבועים יותקנו מיגון מקומי, להפחתת חשיפה לשדה המגנטי.

**הליכים סטטוטוריים**

**6.8**

א. גמישויות ושינויים המותרים מכוח תכנית זו:

1. שימושים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו כחוק בשטח התכנית ערב אישורה של תוכנית זו ימשיכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.
2. רשות הרישוי תהיה רשאית לאשר סטייה מהמסמכים המנחים הנובעות מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מאילוצים הנדסיים, בטיחותיים או מאילוצי שטח, ניצול מיטבי של השטח, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב או לשם מניעת מפגעים סביבתיים ואילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטייה כזו יצורף הסבר למהותה ולסיבות שהביאו לכך.
3. שינוי בסוג הטכנולוגיה של יחידות הייצור המופעלות בגז טבעי בתחנה ובתמהיל בין סוגי טכנולוגיות שונות ובין יחידות ייצור שונות לא ייחשב סטייה מהתכנית ובלבד שהתקיימו התנאים הבאים:
  - 3.1. הגדלת הספק הייצור מעבר ל-780 מ"ו, מחויבת בהליך פרסום להתנגדויות הציבור, לתקופה של 15 יום, בכפוף לעמידה בהנחיות הסביבתיות שנקבעו בתסקיר ובתנאים להיתר פליטות, במתכונת פרסום תכנית למעט פרסום ברשומות, בנוסף לעמידה בכל התנאים שבסעיף זה.
  - 3.2. הוגש מסמך המנמק את הבקשה לשינוי;
  - 3.3. התקבל אישור משרד האנרגיה באשר לטכנולוגיה המוצעת;
  - 3.4. התקבל אישור ועדת המשנה למסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע לתכנית הבינוי המתוקנת;
  - 3.5. הוגשה בחינה סביבתית בהנחיית היועץ הסביבתי לוועדה, שתוכיח עמידה בערכי זיהום אוויר ורעש לפי דין וללא חריגה ממגבלות התכנית;
  - 3.6. בוצעה התייעצות עם מערכת הביטחון ורת"א.
4. תכנית שמטרתה העברת דרכים ותשתיות בשטחים חקלאיים ו/או בשטחי מגבלות בניה ופיתוח של מערכת הגז/דלק וחשמל לא תהווה שינוי לתכנית זו, ויחולו לעניין זה הוראות תמ"א 8/ב/37.
5. גמישות בהקמת מתקן או קו דלק:
 

ניתן לתת היתר מחוץ לגבול מסדרון התשתיות התת קרקעי, בתחום מגבלות בניה ופיתוח, למתקן או לקו הדלק רק לאחר שהשתכנע מתכנן/ת הוועדה כי לא ניתן להקים את קו הדלק בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות ובכפוף לתנאים הבאים:

  - 5.1. התקבלה הסכמת בעל המקרקעין שבשטחם מיועד לעבור קו התשתית
  - 5.2. התקבלה המלצת משרד האנרגיה
  - 5.3. אין חריגה של המגבלות הנובעות מאותו קו מתחום המגבלות הקבוע בתכנית זו
  - 5.4. ככל שהשטח בו יוקם קו התשתית לא נבחן במסמך סביבתי במסגרת תכנית זו, יוכן נספח נופי סביבתי ובכפוף לקבלת חו"ד הגנ"ס.
  - 5.5. אושרה הקמה של קו תשתית בתחום מגבלות בניה ופיתוח כאמור, ישלח תשריט מתקן למוסדות התכנון הנוגעים בדבר. הוראות תכנית זו יחולו על קו התשתית כפי שסומן בתשריט המתקן.
  6. ניתן בהיתר הבניה לשנות את מיקומו של תחום ההשפעה (סולר) בהתאם למיקום בפועל של מכלי הסולר, ובלבד שלא יחרוג מגבול התכנית.
  7. ניתן לצמצם בהיתר הבניה את תחום ההשפעה (סולר) לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה.





הליכים סטטוטוריים	6.8
<p>8. שונה או צומצם תחום ההשפעה כאמור לעיל, יפעל מבקש ההיתר בהתאם להוראות סעיף 6.9 להלן.</p> <p>9. סטייה ממסמך הצבת המתקנים תחייב תאום עם רשות המים, משרד הבריאות ואישור מליאת הות"ל.</p> <p>ב. גמישות ויחס לתכניות עתידיות - תכנית עתידית שתאושר על ידי מוסד תכנון לא תהווה שינוי לתכנית זו. תכנית כאמור לא תאושר אלא לאחר שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית מצא כי אין בה כדי לסכל את מטרות תכנית זו, ולאחר שהתייעץ עם מתכנתת הוועדה ועם מגיש תכנית זו.</p> <p>ג. גמישות לענין אופן עמידה בדרישות יישום יחידה דו דלקית - באישור משרד האנרגיה ובכפוף לאישור רשות המים בהתאם לקבוע בנספח הגנה על מי תהום ניתן יהיה לעמוד בדרישות לענין יחידה דו דלקית באמצעות מיכלי סולר שיוצבו במקומות המותרים בשטח תחנת הכח או מחוצה לה, בחיבור ישיר לקו דלק, באספקה באמצעות מיכליות או שילוב של האמצעים.</p>	
צמצום מגבלות	6.9
<p>1. לאחר ביצוע התכנית בשלמותה, וככל שיוותרו שטחי מתקנים הנדסיים, מגבלות בניה או רצועות תשתית שלא יהיה בהם צורך למימוש מטרות התכנית, מגיש התכנית יגיש למתכנן הוועדה תשריט מתקן והוראות עם רשימת גו"ח עדכנית בהתאם להנחיות מתכנן הוועדה. שטחים כאמור יחזרו לייעודם ערב אישור תכנית זו.</p> <p>2. הודעה בדבר הגשת תשריט מעדכן והוראות תפורסם ברשומות. תשריט מעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים. בתא שטח 2 תתווסף רצועת תשתיות ומגבלות קו הגז ותחנת הגז, לתכנית כפי שבוצעה ולאחר אישור רשות הגז הטבעי לענין עמידה בצו הבטיחות.</p>	
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	6.10
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנה(כולל ארובה) שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לצורך הטמעת הנחיות לסימון ותאורה מפני מכשולי טיסה.</p> <p>2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p> <p>3. תנאי להפעלת התחנה יהיה קבלת הודעה מרת"א המאשרת את פרסום הפעלת התחנה לידיעת אנשי צוות אוויר.</p>	
ניקוז	6.11
<p>1. במוצאות הניקוז אל עבר מוצא הניקוז הטבעי יש להימנע מסחף קרקע, כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.</p> <p>2. תכנון הסדרת נחל קסם יאושר על ידי רשות ניקוז:</p> <p>2.1. איכות המים המתנקזים לאגני ניקוז טבעיים תבוקר ותנוטר, דו"חות איכות המים המטופלים המתנקזים באופן טבעי ממתחם התחנה יועברו באופן שוטף לרשות הניקוז ולרשות נחל הירקון.</p> <p>3. הניקוז לא יהיה אל מחלף קסם ו/או לכביש 6, אלא אם ניתן לכך אישור מחברת חוצה ישראל וחברת דרך ארץ.</p> <p>4. הזרמה של שפכים מטופלים תיעשה אל מערכת הביוב הקיימת או לחלופין אל מוצא הניקוז הטבעי ובלבד שיתקבל אישור רשות נחל הירקון וצו הרשאה להזרמת מים לנחל ממנהל רשות המים תוך עמידה בתקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים),</p>	

6.11	ניקוז
	<p>התשי"ע - 2010.</p> <p>5. יש לייצר הפרדה ברורה בין נגר המגיע ממקורות נקיים כגון גגות, מדרכות, כבישים וחניות לבין נגר המגיע ממקור החשוד בזיהום. את האזורים תורמי הנגר שיש בהם חשד/פוטנציאל לזיהום יש לנקז אל מערכת הטיפול בשפכים.</p> <p>6. משטחי תפעול יהיו, ככל הניתן, מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע.</p> <p>7. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.</p> <p>8. כל נגר עילי מהתחנה יטופל באמצעות מפריד שמן/מים לפני הזרמה למוצאות הניקוז הטבעיים.</p> <p>9. ברצועת ההשפעה של המוביל (תחום חלחול וניקוז) יחולו המגבלות הבאות, למניעת חלחול או ניקוז של מזהמים אל תחום רצועת המגן של המוביל הארצי:</p> <p>9.1. בתכנון כל פעולת פיתוח, ובכלל זאת עבודות עפר ופעולות הכרוכות בשינוי מפלס הקרקע, ייקבעו אמצעים למניעת גלישת מי נגר אל תחום רצועת המגן של המוביל הארצי.</p> <p>9.2. משטחי תפעול ואזורי פריקה וטעינה יתוכננו עם רצפה מחומר אטום שאינו מחלחל. ניקוז רצפת משטחים מקורים יהיה למערכת הביוב. ניקוז משטחים שאינם מקורים ייאסף למערכת טיפול לפני הזרמה למערכת הניקוז.</p>



6.12	תשתיות
	<p>א. היום או מי מטעמו, בכפוף לכל דין ובתיאום עם בעל התשתית ו/ או בעל הקרקע, לפי העניין: ישקם או יעתיק תשתיות, לרבות תשתיות חקלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ויחזירן למצבן טרם הפגיעה.</p> <p>ב. בתחום מגבלות הבניה של קו נפט קצא"א:</p> <p>1. לא תותר הקמת מבנים על או תת קרקעיים ותיאסר כל חפירה או עבודה תת"ק או עילית מכל סוג, לרבות הקמת אתר התארגנות, אחסון חומרים, ציוד, עירום עפר או מעבר כלים כבדים ברצועת 10 מ.</p> <p>2. כל פעילות בתחום מגבלות מחויבת בתיאום מראש, באישור בכתב ובפיקוח צמוד של קצא"א בשטח.</p> <p>ג. גז טבעי:</p> <p>1. בתחום שטח התכנית החופף את תמ"א 8/ב/37 ותמ"א 37/ט יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי והדלק לרבות עירום עפר, אחסנה זמנית ודרכי גישה.</p> <p>ב. בתחום זה תיאסר בניה למעט הקבוע בתכנית זו והקמת קווי תשתיות ומתקני תשתית בתיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד.</p> <p>2. הקטנת תחום השפעה רדיוס נטול מקורות הצתה תהיה בכפוף לאישור נתגז ורשות הגז.</p>



6.13	שמירה על עצים בוגרים
	<p>על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בנספח העצים המצורף לתכנית זו, יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המיועדים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לעבודות פיתוח ובניה המחייבות עקירת עצים יהיה הגשת עדכון לסקר העצים שבוצע לחוות דעת פקיד היערות. פעולות שיידרשו על פי חוות דעת פקיד היערות, לרבות</p>

<b>6.13</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>פעולות שעניינן הגנה על עצים, העתקת עצים בוגרים או נטיעות פיצוי, יבחנו לגופו של היתר ויוטמעו בהיתר.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" קבלת רישיון לפי פקודת היערות.</p>

<b>6.14</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>
	<p>מקרקעין המיועדים בתכנית זו לתשתיות גז טבעי ודלק המיועדים לתכנית זו, או הזכויות בהם, יופקעו, במידת הצורך, בהתאם להוראות כל דין וירשמו על שם מדינת ישראל.</p>



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	תותר הקמת תחנת הכח ומימוש התכנית לרבות מתקן אגירת החשמל בשלבים, לפי שיקול דעת היזם וצרכי משק החשמל.	

### 7.2 מימוש התכנית

<p>במידה ותחנת הכוח לא הוקמה בתוך חמש שנים ממועד אישורה של תכנית זו, הוועדה תקיים דיון בנחיצות התחנה. במידה ותחליט הוועדה כי אין נחיצות בתחנת הכוח, יפקע תוקפה של התכנית. דיון כאמור יתקיים אחת לחמש שנים וככל שתחנת הכוח לא הוקמה. ככל שתחליט הוועדה כי אין נחיצות בתכנית, יחזור ייעוד הקרקע לייעודו קודם אישורה.</p>
--



## מلاحظات توضيحية حول المخطط

تم بموجب القرار الحكومي رقم 2592 الصادر بتاريخ 2.4.2017 الذي تناول موضوع "تشجيع إنشاء مجمعات صغيرة ومتوسطة والإعلان عن حالة طوارئ في مرافق الغاز الطبيعي" تحديد الحاجة إلى دفع مخطط يعتني بإنشاء محطات توليد تعمل بواسطة الغاز الطبيعي وسط تفضيل تموضعها في وسط وشمال البلاد قداما.

تم ضمن هذا القرار ومن منطلق الحاجة لتلبية الطلب على الكهرباء، وسط التركيز على وسط البلاد، بما في ذلك الإيفاء بالمطلوب من مزيج المحروقات اللازم للتوقف عن توليد الكهرباء بواسطة الفحم، تخويل شركة كيسم انرجيا م.ب.ص من قبل الحكومة بموجب القرار رقم 3216 الصادر بتاريخ 7.12.2017، والذي تمت حثنته بموجب القرار رقم 4629 الصادر بتاريخ 12.7.2019 بشكل يزيل القيود المفروضة على القدرة ويمكن من استغلال الأرض بالشكل الأمثل من ناحية قدرة إنتاج المحطة المستقبلية، إعداد مخطط بنية تحتية وطنية لإنشاء محطة توليد طاقة تعمل بواسطة الغاز الطبيعي بالقرب من المنطقة الصناعية كفر قاسم وتقديمه للجنة البنى التحتية الوطنية.

تشمل المحطة وحدة إنتاج ذات دورة مركبة، مع ذلك سيكون من الممكن تحديد تقنية أخرى عند إصدار تراخيص البناء، بما في ذلك استعمال عدة وحدات إنتاج بحسب احتياجات المرافق الاقتصادية. بالإضافة لذلك، تشتمل المحطة مكونات رئيسية: مولدات، محولات، أجهزة تبريد الهواء، منظم للتوصيل لتيار الضغط العالي، خزانات سولر للمساندة، نظام "تشغيل وحدة طاقة في حالة الظلام" ومباني إدارية. كما ويمكن المخطط من بناء منشآت لأغراض تخزين الطاقة أيضا.

تقع محطة توليد الكهرباء في الربع الشمالي الشرقي من الأراضي التي يقع عليها مفترق كيسم، على الأراضي التابعة لكيبوتس جفعات هشلوشا في المنطقة المحصورة والملاصقة لبني النقل التحتية اللازمة لوصول المحطة وتشغيلها.

توجد في حيّز المحطة، محطة غاز موصولة بقطاع خطوط الغاز الشرقي بحسب المخطط الهيكلي القطري 37\ب\8 (تما 37\ب\8). كما وسيتم وضع منشأة لخفض الضغط الغاية منه توريد الغاز لمحطة توليد الطاقة.

تقع بمحاذاة الحيّز الذي تقع عليه المحطة من الجنوب ومن الغرب خطوط 400 كيلواط التي أنشئت بموجب المخطط الهيكلي القطري 10\ج\1 (تما 10\ج\1) والمخطط الهيكلي القطري 10\ج\2 (تما 10\ج\2) والتي سيتم وصل المحطة بها بناء على متطلبات شركة الكهرباء.

لأجل ضمان استمرارية الأداء، يشمل المخطط مسار لخط وقود مخصص سيتم وصله بخط شركة תרשיין نشط، وكذلك منطقة مخصصة لوضع خزانات سولر في حيّز محطة توليد الكهرباء حسب متطلبات وزارة الطاقة وسلطة الكهرباء. كما وسيتم مسار الخط بشكل جزئي من أراض زراعية على طول شارع 5 وبشكل جزئي أيضا داخل قطاع البنى التحتية التابع للمخطط الهيكلي القطري 37\ط (تما 37\ط) وفي ممر مسار المخطط الهيكلي القطري 37\ب\8 (تما 37\ب\8). كما وسيتم وضع محطة مشاركة وخفض ضغط أجهزة الوقود.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

