

20002024-15-1

תכנית מס' ג/21080

מבא"ת 2006

משרד הפנים
מחוז הצפון ועדה מחוזית
08-03-2014
נתקבל
ועדה אישור

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/21080

מיקום תחנת שדה אילן (בית קשת) וצנרת נלווית וביטול יעוד תחנת בית קשת וצנרת נלווית

מחוז: צפון
מרחב תכנון מקומי: גליל תחתון, גליל מזרחי, נצרת עלית.
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|---|-------|
| <div data-bbox="255 1044 774 1274" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז צפון חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 21080 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 02.14 לאשר את התוכנית מנהל מינהל התכנון אלכס טמול, אדר' מ.מ. י"ר הועדה המחוזית</p> </div> | |
| <div data-bbox="247 1526 686 1699" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 21080 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' מיום</p> </div> | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית**מטרת התכנית:**

אישור מיקומה החדש של תחנת בית קשת, ובשמה החדש שדה אילן וצנרת גז טבעי המלווה אותה וכן ביטול יעוד לתחנת בית קשת המקורית והצנרת המלווה אותה (שאושרה במסגרת תכנית תמ"א 5/ב/37).

מסגרת סטטוטורית מאפשרת:

תמ"א 37 ב' הינה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת להולכת גז טבעי אשר קבעה את מיקומה של תחנת בית קשת. התכנית אושרה ופרסמה ברשומות ב- 18.12.06. תמ"א 5/ב/37 הינה תכנית מתאר ארצית חלקית ברמה מפורטת להולכת גז טבעי אשר הרחיבה את שטח תחנת בית קשת. התכנית אושרה ב-2012 תמ"א 1/37 הינם הוראות של תכנית ארצית מפורטת שמאפשרים ביצוע שינוי בתכנית תמ"א 37 לנגזרותיה באמצעות ועדה מחוזית.

מהות התכנית:

תכנית ג/21080 הינה תכנית מפורטת לתחנת גז טבעי וצנרת נלוות. תחנה זו משמשת כתחנת הורדת לחץ וויסות (PRMS) עבור איזור תעשייה פניציה וכן עבור חברת חלוקה צפון וחיפה. התוכנית הוכנה ע"י חב' לודן, יזם התכנית הוא חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל.

גודל התחנה המוצעת : 2.4 דונם

קו בניין : בין 60 מ' מהתחנה.

תחום סקירה : בין 75 מ' מהתחנה ומרצועת הצינור

רוחב רצועת הגז הנלווה : 20 מ'

מסמכי התכנית כוללים תשריט בקני"מ 1:2,500 הוראות ומסמך סביבתי. התכנית תואמה מול הועדה המקומית, משהב"ט, החברה הלאומית לדרכים, מינהל תעופה אזרחי, מינהל מקרקעי ישראל והחוכרים בשטח מושב שדה אילן.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מיקום תחנת שדה אילן (בית קשת) וצנרת
נלווית וביטול יעוד תחנת בית קשת וצנרת נלווית

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

21080/ג

מספר התוכנית

406.921 ד'

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה 3.3.2014

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

- כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

- לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

- לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים **מרחב תכנון מקומי** גליל תחתון, גליל מזרחי, נצרת עלית.

| קואורדינטה X | קואורדינטה Y | קואורדינטות |
|--------------|--------------|-------------|
| 238701.15 | 736603.39 | |
| 239168.81 | 736473.79 | |
| 239278.93 | 737578.75 | |
| 238838.92 | 737578.75 | |

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית **רשות מקומית** גליל תחתון, כפר כמא.

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית **יישוב** מושב שדה אילן

שכונה רחוב מספר בית

יפורסם
ישומות

| 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית | | | | |
|----------------------------|---------|---------------|---------------------|---|
| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
| 15138 | | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 38, 39 |
| 15149 | | | | 6, 8, 13, 20 |
| 15336 | | | | 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 62, 69 |
| 15341 | | | | 41 |

| 1.5.6 גושים ישנים | |
|-------------------|--------------|
| מספר גוש | מספר גוש ישן |
| לא רלוונטי | |

| 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות | |
|---|------------------|
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
| לא רלוונטי | |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|--|
| |
|--|

| |
|--|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|------------------------------------|--------------------|-----------|
| תמא 1/37 | כפיפות | על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1/37 | 6482 | 17.10.12 |
| תמ"א 37ב' | שינוי | על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1/37 | 5606 | 18.12.06 |
| תמ"א 37ב'1 | כפיפות | על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1/37 | 5734 | 5.11.07 |
| תמ"א 37/ב'5 | שינוי | שינוי תמ"א/37 ב' | 6430 | 11.6.12 |
| תמ"מ 2 שינוי 9 | כפיפות | תכנית זו אינה משנה אותה | 5696 | 30.7.07 |
| ג/11335 | כפיפות | תכנית זו אינה משנה אותה | 5397 | 18.5.2005 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|------------------|----------------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|-------|--------------------------------------|
| | ועדה מחוזית צפון | רחל לוטן, נתני"ז | 22.7.2013 | | 19 | - | מחייב | הוראות התוכנית |
| | ועדה מחוזית צפון | רמי לוי | 22.7.2013 | 1 | | 1:2,500 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | ועדה מחוזית צפון | לודן הנדסה | | | | | מנחה | מסמך סביבתי |
| | ועדה מחוזית צפון | דוד מנינגר אוסטבע | | | | | מנחה | נספח בינוי - כלול בגיליון התשריט |
| | ועדה מחוזית צפון | רמי לוי | 28.8.13 | | | 1:250 | מנחה | נספח תמ"אות - כלול בגיליון התשריט |
| | ועדה מחוזית צפון | לודן הנדסה | 28.8.13 | | | 1:50,000 1:5,000 | מנחה | נספח תמ"אות - כלול בגיליון התשריט |

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המוחייבים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|------------|-------------|------------|-------------------------|-----------|---------------------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|
| lotan@ingl.co.il | 03-5611322 | 054-2070933 | 03-6270414 | מגדל עתידים בנין 8 אביב | | חברת נתיבי הגז | | | נתיבי הגז באמצעות רחל לוטן | מתכנתת ערים |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------|------------|-------------|------------|-------------------------|-----------|---------------------------|------------|------------------|----------------------------|--------------|
| lotan@ingl.co.il | 03-5611322 | 054-2070933 | 03-6270414 | מגדל עתידים בנין 8 אביב | | חברת נתיבי הגז | | | נתיבי הגז באמצעות רחל לוטן | מתכנתת ערים |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|---------------------------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|---------------------------|------------------|----------------|-------------------|-------|
| tzafontichnun@mami.gov.il | 04-5660521 | | 04-6558211 | ת.ד. 580 נצרת עלית 17000 | | | | | מנהל מקרקעי ישראל | |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | יועץ הנדסי | יועץ סיכונים | מודד |
|-------------------|------------|--------|------------|--------------------------|-----------|-----------------------------------|------------|------------------|----------------|--------------|--------------|--------------|------|
| rami@ludan.co.il | 04-9599880 | | 04-9599888 | התנופה 4 ת.ד. 508 יקנעם | | לודן הנדסה בע"מ | 022156210 | | רמי לוי | מהנדס אזרחי | מתכנן ראשי | | |
| rami@ludan.co.il | 04-9599880 | | 04-9599888 | התנופה 4 ת.ד. 508 יקנעם | | לודן הנדסה בע"מ | 022156210 | | רמי לוי | מהנדס אזרחי | יועץ הנדסי | | |
| odedb@datamap.com | 03-7516356 | | 03-7541011 | הירקון 67 בני ברק, 51206 | | דטהמפ מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ | 052602984 | | ברני גבטני | מהנדס כימיה | יועץ סיכונים | | |

1.9 הגדרות בתוכנית

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

| מונח | הגדרת מונח |
|-----------------------------|--|
| בעל הרישיון | כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי |
| "גז טבעי" או "גז" | תערובת של גזים פחמניים בתכולה עיקרית של גז מתאן (CH ₄) אשר בטמפרטורה של 15 מעלות צלזיוס ובלחץ של אטמוספירה אחת, נמצאת במצב גז. |
| "מערכת הולכה" | צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה (לחץ שמעל 16 בר ושאינו עולה על 110 בר) בתת הקרקע או בים וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים המשרתים במישרין מערכת זו. |
| "מערכת חלוקה" | צינורות להובלת גז טבעי בלחץ נמוך (לחץ שאינו עולה על 16 בר) בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים המשרתים במישרין מערכת זו. |
| "מתקני תשתית" | דרכים ומסילות ברזל, לסוגיהם. קווי תשתית ובכלל זה קווי חשמל, קווי גפ"ם, כימיקלים ודלק לסוגיהם, קווי תקשורת, קווי מים, קווי ביוב וניקוז |
| "רצועה לתכנון" | רצועת קרקע שבתחומה תתוכנן ותוקם מערכת הולכה |
| "ציר רצועה לתכנון" | תוואי מערכת הולכה, כפי שהוא מסומן בתשריט |
| "רצועת צינור הגז" | רצועת קרקע המיועדת בתכנית מפורטת למערכות ההולכה ו/או חלוקה |
| "תכנית מפורטת" | כל תכנית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת |
| "תכנית מפורטת למערכת הולכה" | תכנית מכוחה ניתן לקבל היתר ולהקים מערכת הולכה |
| צו הבטיחות | צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז הטבעי (בטיחות ורישוי) הנוגע לעניין או לפי חוק משק הגז הטבעי, הנוגע לעניין. |
| רשות הגז | רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי |
| תחנת גז | מתקן שהוא כולו או חלקו על קרקעי ומשמש לאחת או יותר מהפעולות הבאות: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינונו, מדידתו ובקרת איכותו, הוספת ריח לגז, או כל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות ההולכה והחלוקה, למעט מתקני חיבור לצרכן המחוברים למערכת החלוקה בלחץ נמוך מאד |
| מקורות הצתה | פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי, לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלסיוס. |
| תחום מגבלות בניה ופיתוח א | תחום המהווה "קווי בניין" למערכת הולכת הגז הטבעי |
| תחום מגבלות בניה ופיתוח ב' | תחום המהווה "תחום סקירה" למערכת הולכת הגז הטבעי |

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

2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. הקמת תחנת גז "שדה אילן" והצנרת הנלוות אליה.
2. חיבורה של תחנת "שדה אילן" למערכת הגז הטבעי על ידי הוספת רצועת הולכה וחלוקה של גז טבעי מהתחנה המוצעת לתוואי הגז המאושר בתמ"א 37 ב"5.
3. ביטול ייעודי קרקע ומגבלות בניה לתחנת גז "בית קשת", הצנרת הנלוות אליה והמגבלות הנלוות אליה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- ייעוד קרקע לתחנת גז ולצנרת הגז הטבעי בתחום התכנית.
- קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה להקמת מערכת ההולכה והחלוקה של גז טבעי.
- ביטול ייעוד תחנה וצנרת נלוות.
- קביעת תנאים להפעלת מערכת ההולכה והחלוקה.
- קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכת ההולכה.
- מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת ההולכה, והוראות להסדרת השטח ושיקומו.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| סה"כ שטח התוכנית – 520.877 דונם | | | | | | |
|---------------------------------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|-----|----------------|
| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 1,000 | 0 | 1,000 | מ"ר | מתקנים הנדסיים |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים - לא רלוונטי | | תאי שטח | יעוד |
|-----------------------------|--|---------|----------------------------------|
| | | 1 | מתקן הנדסי |
| | | 2 | דרך, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד. |

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

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 0.59 | 2,400 | 0.59 | 2,400 |
| 99.41 | 518,477 | 99.41 | 404,521 |
| 406,921 | 406,921 | 406,921 | 406,921 |

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|
| יעוד | סה"כ | יעוד | סה"כ |
| מתקנים הנדסיים | | מתקנים הנדסיים | |
| דרך, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד. | | דרך, שטח חקלאי, שטח חקלאי מיוחד. | |
| 406,921 | 406,921 | 406,921 | 406,921 |

4 יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|---|
| 4.1 | שם ייעוד: מתקן הנדסי |
| 4.1.1 | שימושים |
| | מתקן שהוא כולו או חלקו על קרקעי בהתאם להגדרות תכנית זו. וכן כל מבנה, או תשתית הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה, כל השימושים המותרים ברצועת צינור הגז הטבעי ומשמשים את מערכת ההולכה- פעולת ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי |
| 4.1.2 | הוראות |
| א. | היתר הבניה יכלול תכנית עבודה, בקני"מ 1:500 בה יכללו מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה המבנים ומתקנים לרבות ארובות, פריסת הגדרות, עיצוב המבנים וחומרי הגמר |
| ב. | תכנית ניקוז תתואם עם רשות הניקוז |
| ג. | תכנית העבודה תפרט את שטחי ההתארגנות לביצוע העבודה וכן את האמצעים לצמצום מטורדים סביבתיים |
| ד. | תאום עם קק"ל באשר לכריתת והעתקת עצים על פי חוק |
| ה. | תאום עם המשרד להגנת הסביבה |

| | |
|------------|---|
| 4.2 | שם היעוד: תחום נטול מקורות הצתה |
| א. | רדיוס נטול מקורות הצתה מסומן בירוק בתשריט במעגל, בצבע ירוק, שמרכזו הינו מקור פליטת הגז, תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה. |
| ב. | על אף האמור, רשאי מוסד תכנון להתיר פעילות או שימוש כאמור אם שוכנע כי ניתן להבטיח את הפסקתה בעת שחרור יזום של גז מתחנת הגז. |
| ג. | התיר מוסד תכנון פעילות כאמור, יכללו בהיתר לאותו שימוש תנאים המבטיחים הפסקת הפעלתו של מקור ההצתה או פינוי טרם שחרור יזום של גז. |

| | |
|--------------|--|
| 4.3 | שם ייעוד: מסדרון תשתיות תת קרקעי |
| 4.3.1 | שימושים |
| א. | צינורות להובלת גז טבעי בתת הקרקע ומתקנים תת קרקעיים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההובלה והחלוקה של הגז הטבעי ושאינם תחנות גז |
| ב. | שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז, לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה |
| ג. | אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעודי הקרקע בתחום רצועת הצינור. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע. |
| 4.3.2 | הוראות |
| א. | במסדרון תשתיות תת קרקעיות תותר, בכפוף לכל דין, פעילות שאינה מחייבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה ולמעט נטיעת עצים |
| ב. | מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ- 1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות |
| ג. | רוחב המסדרון ברוחב 20 מטר |

| | |
|--------------|--|
| 4.4 | שם ייעוד: אזור מגבלות בניה ופיתוח א' |
| 4.4.1 | שימושים |
| א. | תחום המהווה קווי בניין למערכת הולכת הגז הטבעי ברוחב 30 מטר מקצה מסדרון תשתיות תת קרקעי, ומפורטים להלן: בתחום זה תאסר בניה, למעט מבנה חקלאי המשמש במישרין לגידול חקלאי כגון: רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון הקמת גן שעשועים, ספסלים, שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, באישור רשות הגז הטבעי ולאחר התייעצות עם בעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד. |
| ב. | יותרו מכח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול, של מערכת הובלת הגז הטבעי לרבות ערום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה. |
| ג. | אין בסעיף זה כדי לאפשר בניה המנוגדת לתכניות אחרות החלות על השטח. |

| | |
|-------|--|
| 4.4.2 | הוראות |
| א | לא תופקד תכנית ולא ינתן היתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון. |
| ב | מוסד תכנון ראשי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה. באותו קטע, ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. |

| | |
|-------|--|
| 4.5 | שם ייעוד: אזור מגבלות בניה ופיתוח ב' |
| 4.5.1 | שימושים |
| א | יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצורכי הקמה ותפעול, לרבות עידום עפר, אתרי התארגנות, דרכי גישה ואחסנה זמנית הנדרשים להקמת מערכת הגז ולקווי תשתית תת-קרקעיים אחרים. |
| 4.5.2 | הוראות |
| א | הוגשה למוסד תכנון בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההובלה, לא ינתן ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההובלה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש. |
| ב | בקשה לרשות הגז הטבעי לאישור, כאמור, בסעיף א' תוגש בכתב ורשות הגז תגיב בתוך 30 יום. |
| ג | מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע בתוך 60 יום, בהתייעצות בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההובלה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו. |
| ד | קבעה רשות הגז הטבעי כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף ג', יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר בניה. |
| ה | מוסד תכנון ראשי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז והיוועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח ב' כמסומן בתשריט. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההובלה באותו קטע, ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. |
| ו | תנאי למתן היתר חפירה הוא תאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה. |

| | |
|-------|--|
| 4.6 | דרך |
| 4.6.1 | שימושים |
| א | כפי שמוגדרת בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 (תמ"א/3) לרבות גשרים, מעברים תחתיים ועיליים, תשתיות, סוללות וקירות תומכים, מתקני ניקוז, תאורה, שילוט ומתקנים אחרים הבאים למטרת הדרך ובטיחות התנועה, כגון: מעקות בטיחות והפרדה. |
| 4.6.2 | הוראות |
| א | על הדרך יחולו מגבלות בניה ופיתוח א' ו-ב', כמפורט בסעיפים 4.4 ו-4.5 לעיל. |

| | |
|-------|---|
| 4.7 | שטח חקלאי |
| 4.7.1 | שימושים |
| א | יותרו שימושים חקלאיים בהתאם לתכניות החלות בשטח, ובכפוף לתוספת הראשונה לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 |
| 4.7.2 | הוראות |
| א | על השטח החקלאי יחולו מגבלות בניה ופיתוח א' ו-ב', כמפורט בסעיפים 4.4 ו-4.5 לעיל. |

| | |
|-------|--|
| 4.8 | שטח חקלאי מיוחד |
| 4.8.1 | שימושים |
| א | שטח חקלאי אשר נמצא בתחום קו הבניין סמוך לדרך. בשטח זה יותר השימוש לגידולים חקלאיים, אך אסורה כל בניה, לרבות מבנים לצרכים חקלאיים. בשטח זה מותר להעביר תשתיות כגון: קוי מים, ביוב, חשמל וכו'. |
| 4.8.2 | הוראות |
| א | על השטח החקלאי המיוחד יחולו מגבלות בניה ופיתוח א' ו-ב', כמפורט בסעיפים 4.4 ו-4.5 לעיל. |

| |
|-------|
| לעיל. |
|-------|

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | קווי בניה (מטר) | | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכסית (%) | שטחי בניה סה"כ | שטחי בניה (מ"ר) | | | מס' תא שטח | יעוד | |
|-------|-----------------|----------|--------------|-------------|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-------------|------------|------------|------|------------|
| | ציד-שמאלי | ציד-ימני | קדמי (דרומי) | מתחת לקובעת | | | | מעל לקובעת | מתחת לקובעת | מעל לקובעת | | | שירות |
| 3 | 3 | 3 | 3 | - | 1 | 50 | 1,000 | - | - | 1000 | 2400 | 1 | מתקן הנדסי |

(1) גובה הונט תפעולי יהיה 1.5 מטר מעל גג מתקן PRMS

6. הוראות נוספות**6.1 שטח התארגנות**

התכנית כוללת שטח התארגנות. השטח מיועד לאחסון ציוד, כלי עבודה, צנרת, ערימות חול ועוד חומרים הדרושים לבניית התחנה. השטח יגודר ויסומנו דרכי כניסה ויציאה אליו. לא יהיה אחסון דלקים באתר. לא יערכו במקום זה טיפולי החלפת שמנים לרכבים ו/או כלי צ.מ.ה. במקום יוצבו שירותים כימיים בכמות מספקת וע"פ כמות הנמצאים במקום. דרכי הגישה לאזורי ההתארגנות יהיו ככל הניתן, על בסיס דרכים קיימות המוצעות בתכנית זו.

6.2 אופן ההקמה

- א. תכנית העבודה והיתר הבניה בקטע העובר בשטחים בעלי ערכי טבע, תתואם עם רט"ג.
- ב. בהתאם לסעיף 9.6 ט בתמ"א 37/1 טרם הקמת המערכת בהתאם לתכנית זו, יש לסמן מתקני תשתית קיימים ו/או מאושרים בסמוך למערכת ההולכה לרבות מגבלות הנובעות מהם.
- ג. בהתאם לסעיף 9.6 י בתמ"א 37/1, היתר הבניה יכלול סימון שטחים הנדרשים לצורך ביצוע העבודות להקמת המערכת לרבות שטחי התארגנות, דרכי גישה, שטחי חניית ציוד ושטחי אחסון חומרים וכן הוראות שיקום שטחים אלה, לאחר הקמת המערכת לרבות החזרתם לקדמותם.

6.3 עתיקות

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

6.4 שיקום נופי

- א. גישה
התחנה ממוקמת בשדה חקלאי, והגישה אליה תהיה בדרך חקלאית קיימת על פי המסומן בתשריט
- ב. תחום הבניה
תחום רצועת העבודה יסומן ביתדות ולא תהיה חריגה מתחום עבודות זה. סימון השטח ופיקוח על שמירה על החריגה יבוצע ע"י פקח עבודה מורשה של חברת נתג"ז.
- ג. יצירת אבק
במעבר בדרכי עפר ובעבודות עפר בכלל ובמידה ותיוצר בעיית אבק, יש להרטיב את השטח במים שפירים. יש איסור מוחלט על שימוש במים מליחים או קולחין.
- ד. זיהום קרקע
בזמן הבנייה במידה ויהיה צורך בתדלוק רכבים וכלי צ.מ.ה יעשה הדבר בתחנות דלק מוסדרות. לא תהיה שפיכת פסולת ושפכים מכל סוג לקרקע. טיפול ברכבים לא יעשה בשטח, אלא, במוסכים ותחנות דלק בלבד, אין לשמור דלקים או שמנים בשטח בכל צורה שהיא.
- ה. פסולת
באתר הבנייה של התחנה יהיה מתקן פסולת אשר יפונה מדי יום לאתר פסולת המאושר על ידי המועצה המקומית, על היזם האחראיות לניקיון השטח בגמר העבודה.
- ו. תאורה
תאורת התחנה תהיה רק לצרכי טיפול בתחנה ובמקרי חרום בלבד.
- ז. הטמעת התחנה בסביבה
השפעתה הנופית של התחנה על הסביבה תמוזער ככל הניתן. ועל פי הנחיות אדריכל הנוף בפרט האדריכלי הנופי המצורף לתכנית. יש לצפות את הקירות בחיפוי טיח כורכרי בצבע RAL 1014 או דומה, וכן צביעת גדרות הרשת תהיה בגוון בהיר, כזה שיטשטש את נוכחות גדר הרשת. בנוסף תישתל צמחיה של עצים בוגרים מקומיים שיועתקו מתוואי קו הגז מסביב לתחנה רחוק ככל הניתן מקיר התחנה אשר יהוו מעטפת ירוקה מרוככת למבנה.

| |
|--|
| ח. שמירת ערכי טבע אין לפגוע בערכי טבע או בע"ח ובמקרה של הופעה בשטח יש לפנות לפקח של רשות שמורות הטבע. |
| ט. עודפי עפר- בהתאם לסעיף יג לתמ"א 37/1-לא צפויים עודפי עפר עקב הקמת התחנה, במידה ויהיו אלו ישמשו כמילוי ברצועת הצינור |

6.5 דרכים

| |
|---|
| א. היתר הבניה ותכנית העבודה לביצוע קו הגז לרבות חציית דרכים תיעשה לאחר התייעצות עם הרשות המקומית האחראית על התשתית. |
|---|

6.6 שילוט

| |
|--|
| א. לאורך מערכת ההולכה יוצבו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו. בכל מקרה, המרחק בין שני שלטים סמוכים לא יעלה על 500 מ'. ב. בחציית נחלים, כבישים ומסילות ברזל, יוצב שילוט בולט משני צידי החצייה. ג. השילוט יהיה ברור, קריא ועמיד בתנאי מזג אוויר ויכלול את הפרטים הבאים: ♦ "צנרת תת קרקעית - החפירה אסורה". ♦ פרטי בעל הרשיון. ♦ מספר טלפון לבירורים ודיווחים. ד. בשערי תחנות גז יוצב שילוט הכולל, נוסף לקבוע לעיל, גם את פרטי התחנה. |
|--|

6.7 היתר לעבודות כלליות

| |
|---|
| על אף כל האמור לעיל, רשאית רשות הרישוי ליתן, אף ללא תכנית הנדסית, היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או כל חלק ממנה, כגון חישוף השטח, עבודות יישור וחפירה, לרבות הקמת מבנים לשימוש בתקופת הקמת מערכת ההולכה ותחנת הגז לצרכיהם, שאינן מהווים חלק מהם, ואשר יפורקו לאחר תחילת הפעלת מערכת ההולכה. |
|---|

6.8 תנאי להיתר בניה

| |
|---|
| תנאי למתן היתר בניה לצנרת הולכת הגז הטבעי יהיה אישור תכנית הנדסית (מפרט) על ידי רשות הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002. |
| תנאי להפעלת המערכת יהיה אישור של תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. |
| תנאי לקבלת היתר בניה לתחנת הגז יהיה בהתאם להוראות הבאות: היתר הבניה יכלול תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול: תנוחה, חתכים אופיינים מבטים ופרוט שטחי הבניה בקני"מ של 1:200, מוסד תכנון ראשי לקבוע קני"מ שונה בהתחשב בתנאים מקומים ורמת הפרוט הדרושה. הוראות בדבר מימדים של תחנת הגז, גובה מירבי לגדרות המקיפות אותה פרוט חומרי גמר ועיצוב אדריכלי ושילובה בסביבה וחזותה. |
| היתר הבניה לתחנת גז הכוללת תוספי ריח יכלול תכנית עבודה את אמצעי הניטור בהתייעצות עם האגף לחומרים מסוכנים במשרד להגנת הסביבה ועם פיקוד העורף. |

6.9 בטיחות טיסה

| |
|--|
| תנאי להיתר בניה לתחנת הגז לרבות ארובות ומתקנים נלווים הינו אישור רשות התעופה האזרחי. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו רשות תעופה אזרחי |
|--|

6.10 מיגון המערכת מפני תזוזת הקרקע

| |
|---|
| תכנון המערכת יעשה על פי רמה $I = 1.4$ בטבלה 4 שבתקן הישראלי 413. ערך מקדם ההגברה הספקטרי הבסיסי יקבע על פי הוראות התקן הישראלי - ת"י 413. בשטחים בהם נקבע, בתכנית ההנדסית בהתבסס על מפות של המכון הגיאולוגי, כי קיים פוטנציאל ל"גלישות" (landslides) יש לנקוט באמצעים הבאים: ♦ הטמנת הצינור בעומק שמעבר לפוטנציאל הגלישה. ♦ ייצוב אזור הגלישה על ידי מיתון שיפועים ו/או התקנת תמוך קבע. בשטחים בהם נקבע בתכנית ההנדסית בהתבסס על המפות של המכון הגיאולוגי, כי קיימת סכנת "התזלות" (Soil liquefaction) יש לנקוט באמצעים הבאים: ♦ החלפת קרקע במילוי חוזר מהודק, מחומר גרנולרי גס, ממקור טבעי. |
|---|

- ♦ ייצוב הקרקע באמצעות דיוס.
- ♦ תמיכת הצינור באמצעות יסודות עמוקים.

6.11 גמישות

ניתן לשנות את מיקום מתקני התחנה המוצעים בנספח הבינוי, בתוך השטח המיועד למתקנים הנדסיים או במתקני העזר של התחנה העומדים בתנאי התכנית. מוסד תכנון, רשאי בהחלטה מנומקת, לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי, והיוועצות עם בעל הרישיון לאותו קטע להחליט על צמצום קוי בנין ו/או מרחב נטול מקורות הצתה ו/או תחום סקירה קטנים כמסומן בתשריט לקטעים השונים של מערכת ההולכה. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון, בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז את המאפיינים הנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע. רשות המוסמכת להוציא היתר, רשאית על פי מגיש בקשת היתר, להתיר בתוך תחום קווי הבנין הקבועים בתכנית זו ובתחום מרחב נטול מקורות הצתה, סטיה מגבול רצועת הצינור. סטיה כאמור תעשה לאחר שקווי הבנין, תחום הסקירה ומרחב נטול מקורות הצתה הוקטנה בשיעור הסטיה האמורה.

6.12 הוראות בדבר קיום היוועצות

בכל מקום בו נדרשת היוועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה להחלטת מוסד התכנון והחומר הנדרש, אלא אם כן קבע מוסד התכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד התכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת, אם חלף מועד הגשתה. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היוועצות כדי להגביל סמכות מוסד תכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.

7. ביצוע התוכנית**לא רלוונטי**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| | | |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

הערכה: 1-3 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

| | | | |
|-----------------|------------------------------------|--|-------------------|
| מגיש התוכנית | שם: רחל לוטן | חתימה: | תאריך: 4.3.14 |
| | תאגיד: נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ | מספרי תאגיד: הגז הטבעי לישראל בע"מ פ.ה. 513434394 | |
| עורך התוכנית | שם: רמי לוי | חתימה: | תאריך: 04.03.2014 |
| | תאגיד: לודן הנדסה בע"מ | מספר תאגיד: ח.פ. 514846898 | |
| זים בפועל | שם: רחל לוטן | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ | מספר תאגיד: | |
| בעל עניין בקרקע | שם: מינהל מקרקעי ישראל | חתימה: | תאריך: |
| | תאגיד: | מספר תאגיד: | |

הוראת עידיית מתקנת מכתב עסקי צפון

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה תחת רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חיונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באח במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הטרם ספק מוצהר כוח כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית אין כחתימתנו על התכנית תכרת או חודאח בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכו חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 5.3.14 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון