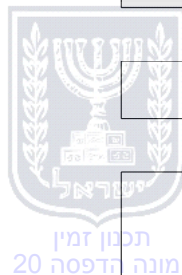


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 202-0563312**

**הרחבת תחנת הגז עמק הירדן**



<b>מחוז</b>	<b>צפון</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>עמק המעינות</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תחנת עמק הירדן אושרה ב 31/12/2015 בתכנית מספר 202-0285338 ותשמש כתחנת הפחתת לחץ, התחנה נמצאת בתהליך הקמה.

התחנה מקבלת צינור גז טבעי בקוטר 36" מתחנת דברת הקיימת, שטחה כ 3 ד'.

בעקבות הגדלת הספיקות והערכות לצרכנים נוספים באזור חב' נתיבי הגז הטבעי מקדמת את הרחבת התחנה בכ 2.8 ד' נוספים.

התכנית מוגשת לוועדה מחוזית צפון מכוח תמ"א/1/37.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הרחבת תחנת הגז עמק הירדן

ומספר התכנית

מספר התכנית 202-0563312

1.2 שטח התכנית 116.896 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	עמק המעינות
קואורדינאטה X	251500
קואורדינאטה Y	722500

### 1.5.2 תיאור מקום

צפונית לשוב נווה אור, מערבית לכביש 90 ודרומית לברכות האגירה של תת"ל 40

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עמק המעינות - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

### 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
22639	מוסדר	חלק		5, 21, 26, 28
22643	מוסדר	חלק	1-11	13-14, 34-35, 39, 45-47

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 /1
17/10/2012	250	6482	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /1. הוראות תכנית תמא/ 37 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /1
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37 /ב. הוראות תכנית תמא/ 37 /ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 37 /ב
11/12/2012	1514	6512	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 44. הוראות תכנית תתל/ 44 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 44
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 /9
31/12/2015	2475	7178	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 202-0285338. הוראות תכנית 202-0285338 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	202-0285338
19/09/1990		3800	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית משצ/ 56. הוראות תכנית משצ/ 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	משצ/ 56

**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				איל טאובר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		איל טאובר		תשריט מצב מוצע	לא
סביבה ונוף	מחייב חלקית		28	30/05/2018	דוד מנינגר	03/06/2018	נספח שיקום וטיפול נופי	לא
סקר סיכונים	מחייב		29	20/09/2017	יוסי וובר	20/09/2017	סקר הערכת סיכונים	לא
בינוי	רקע	1: 250	2	30/04/2018	איל טאובר	30/04/2018	נספח בינוי- תנוחה ומבטים	לא
דרכים	מנחה	1: 10000	1	29/04/2018	איל טאובר	29/04/2018	נספח דרכי גישה	לא
סביבה ונוף	מחייב	1: 100	1	14/02/2018	דוד מנינגר	26/02/2018	גיליון נופי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/04/2018	איל טאובר	09/05/2018		לא

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**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
מתכנתת ערים	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי, רחל לוטן		נתיבי הגז הטבעי	תל אביב- יפו	קרית עתידים		03-6270414	03-5611322	lotan@ingl. co.il

**1.8.2 יזם**

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

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				מנהל מקרקעי ישראל	נצרת עילית	חרמון	2	03-9533333	02-5456136	a- tzafon@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	איל טאובר	8953255	TMNG	אור יהודה	יהדות קנדה		03-6924414		shuri- i@tmng.co.il
מהנדס כימיה	מהנדס	יוסי וובר	32886	ובר הנדסת בטיחות בע"מ	חיפה	ולנברג ראול	10	04-8265608		weberyos@n etvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
גיאומורפו לוג/ אקולוג	יועץ סביבתי	דוד מנינגר		גאו טבע	עומר	עומרים	9	08-6909305	08-6909310	david@geoteva.co.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה	טירת כרמל	יוזמה	3	04-8580355	04-8580377	hetz@hetz-hazafon.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



**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 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.
לחץ	Operation pressure כהגדרתו בצו הבטיחות
מערכת הולכה	צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע וכן תחנות גז המתחברות אליהם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.
מערכת חלוקה	צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב-2002, או "היתר" בהתאם לקבוע בסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
צו הבטיחות	צו בטיחות ורישוי (מתקנים להולכת גז טבעי), התשנ"ז-1997, או כל צו אחר לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989 הנוגע לעניין או תקני הבטיחות הרלוונטיים
קווי תשתית	קווי תשתית ומתקנים קטנים נלווים הנדרשים פעולתם ובכלל זה קווי חשמל, גז טבעי, גפ"מ, כימיקלים ודלק, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת לרבות מתקני תקשורת קטנים.
רצפטור ציבורי	כהגדרתו בחוזר מנכ"ל של המשרד להגנת הסביבה בנושא מדיניות מרחקי הפרדה במקורות סיכון ניחים על עדכוניו מעת לעת.
רשות הגז	רשות הגז הטבעי, לפי חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב - 2002
רשות רישוי למתקני גז טבעי	כמשמעה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965
תחנת גז	מתקן שהוא כולו או חלקו מעל פני הקרקע ומשמש לאחת או יותר מהפעולות האלה: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינון, מדידתו, הוספת ריח לגז, או לכל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות ההולכה והחלוקה, ולמעט מיתקני גז שמתחת לפני הקרקע המתחברים למיתקן כאמור ולמעט מיתקן כאמור שהחלק שבו מעל פני הקרקע הוא מגוף או מונה בלבד

**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**

הרחבת תחנת הגז הקיימת "עמק הירדן" וחיבורה למערכת ההולכה הקיימת.

## 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע מקרקע חקלאית למתקן הנדסי, תחנת גז ולצנרת הגז הטבעי בתחום התכנית.  
 ב. קביעת השימושים המותרים בייעודי הקרקע השונים.  
 ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה, במידה וידרשו, להקמת מערכת ההולכה והחלוקה.  
 ד. קביעת תנאים להפעלת מערכת ההולכה והחלוקה.  
 ה. קביעת הוראות להבטחת בטיחות מערכת ההולכה והחלוקה.  
 ו. מתן הנחיות לצמצום מפגעים סביבתיים כתוצאה מהקמת מערכת הולכת הגז הטבעי והוראות להסדרת השטח ושיקומו.  
 ז. קביעת המגבלות על שימושי הקרקע הנובעים ממערכת הגז הטבעי.  
 ח. קביעת הוראות לגבי גמישות מיקום מערכת הגז הטבעי.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגבלות בניה ופיתוח	105 - 103	בלוק מתקן גז	מתקנים הנדסיים	101
מתקנים הנדסיים	102, 101	גבול מגבלות בניה	מגבלות בניה ופיתוח	104, 103
		גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	102, 101
		גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	104, 103
		גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	102, 101
		הנחיות מיוחדות	מגבלות בניה ופיתוח	105, 104
		קו גז	מגבלות בניה ופיתוח	103

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת		17,403.76	14.89
מאגר מים		23,753.04	20.32
מתקן הנדסי		2,940	2.52
קו דלק I.P.C		8,868.96	7.59
קרקע חקלאית		63,930.24	54.69
<b>סה"כ</b>		<b>116,896</b>	<b>100</b>

### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	111,156	95.09

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
4.91	5,740	מתקנים הנדסיים
100	116,896	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מתקנים הנדסיים</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח 101- השימושים המותרים בשטח תחנת גז כפי שנקבעו בתמ"א 37 ב' כלהלן: תחנות גז וכל מתקן, מבנה או תשתית הנדרשים לצורך חיבור מערכת ההולכה למערכת החלוקה, בהתאם לצו הבטיחות, כל השימושים המותרים במסדרון תשתיות תת"ק ומשמשים את מערכת ההולכה והחלוקה, עבודות ניקוז ופיתוח נופי וכל שימוש הנדרש באופן זמני לביצוע עבודות ההקמה של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>א. תחנת הגז תתוכנן ככל שניתן כך שמירב המרכיבים ימוקמו מתחת לפני הקרקע, המתקנים יהיו עיליים לרבות מבנה (סככה, חדר דוודים, חדר בקרה, חדר חשמל, ממ"ד וכד').</p> <p>ב. תחנת הגז להפחתת לחץ ומדידה (PRMS) תתוכנן כך שתכלול את אפשרות חיבורה של מערכת החלוקה למערכת ההולכה, לאחר התייעצות עם בעל הרישיון ורשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. תחנת הגז תתוכנן ותוקם באופן שיאפשר שילובה המלא ככל שניתן בנוף ובסביבה בהתאם לנספח הנופי המצורף לתכנית.</p> <p>ד. על גבול שטח התחנה תוצב גדר היקפית וגדר בטון בהתאם להנחיות הביטחון.</p> <p>ה. בתחום תחנת הגז ניתן להקים מתקנים ומבנים בכל בכל שטח מגרש התחנה המגודר.</p> <p>ו. בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות, ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.</p> <p>ז. תחנת הגז תמוגן ע"פ הנחיות משרד האנרגיה</p> <p>ח. גובה פלומת הנישום לא יעלה על 92 מ' מעל פני השטח. רדיוס נישום סביב המתקן יהיה ע"פ סקר הסיכונים ובלבד שרדיוס זה לא יחרוג מתחום מגבלות הבניה והפיתוח של תחנת הגז. נישום לא יזום בחירום, החורג מנתונים אלו, ידווח על ידי בעל הרישיון מיידית למרכז השליטה של חיל האוויר. נישום יזום ומתוכנן החורג מנתונים אלה ידווח על ידי בעל הרישיון מיידית למרכז השליטה של חיל האוויר.</p>
4.2	<b>מגבלות בניה ופיתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>תא שטח 103: מסדרון תשתיות תת"ק- (מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע סגול) יותרו השימושים הבאים:</p> <p>א. צינורות להולכת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאיים תחנות גז.</p> <p>ב. צינורות לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך לרשת חלוקה ומתקנים המשרתים במישרין את מערכת חלוקה.</p> <p>ג. שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז, כגון: ערום עפר, דרכי גישה ואחסנה.</p> <p>ד. כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מאושרים או כל שימוש שנעשה כדין ערב תכנית זו,</p>

4.2	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>בכפוף להוראות צו הבטיחות, בתיאום עם בעל הרישיון ובאישור רשות הגז הטבעי".</p> <p>תא שטח 104 : בין רצועת תשתיות ת"ק ומתקן הנדסי ועד קו בניין (מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע אדום)</p> <p>א. בתחום זה תיאסר בניה למעט הקמת מתקני תשתית ושימושים נוספים כגון הקמת שבילי אופניים ומסלולי הליכה לרווחת הציבור וכן פעילות בניה אחרת, בתאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון ובלבד שלא תסוכל בכך האפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</p> <p>ב. יותרו מכוח תכנית זו שימושים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>ג. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p> <p>תא שטח 105 : בין קו הבניין לגבול התכנית (תחום סקירה)</p> <p>א. יותרו מבנים ומתקנים זמניים הנדרשים לצרכי הקמה ותפעול של מערכת הולכת הגז הטבעי.</p> <p>ב. יותרו כל השימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תא שטח 105-</p> <p>מגבלות בניה ופיתוח- התחום בין קו בניין לגבול התכנית. (תחום סקירה)</p> <p>1. הוגשה למוסד תכנון תכנית או בקשה להיתר בתחום מגבלות בניה ופיתוח של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת ההולכה, לא יאשר ולא ייתן מוסד תכנון את ההיתר המבוקש אלא לאחר שרשות הגז הטבעי ובעל רישיון הולכה אישרו בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש.</p> <p>2. מצאה רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים הקמת המבנה, תקבע תוך 60 יום, בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש לבצע למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.</p> <p>3. קבעה רשות הגז כי יש צורך בהתאמות או במיגונים כאמור בסעיף 4.2.2 ג 3, יבצע אותם בעל הרישיון, על חשבונו, בתוך פרק זמן שייקבע על ידי מוסד התכנון אליו הוגשה הבקשה להיתר הבניה.</p> <p>4. מוסד תכנון רשאי בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי והיוועצות עם בעל הרישיון להחליט על צמצום מגבלות בניה ופיתוח. נקבעה הקטנה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה באותו קטע, ותפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</p> <p>5. בשטח זה לא תותר כל פעולה אלא לאחר התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין ההתאמה לדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון.</p> <p>6. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעודי הקרקע בתחום מגבלות בניה ופיתוח.</p> <p>7. בתחום הסקירה המוצע החופף קווי הבניין לתחום הסקירה הקיים בהתאם לתמ"א 37/ב ו/או תכנית מס' 202-0285338 יחולו הוראות תמ"א 37/ב לשינוייה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט : <b>גבול מסדרון תשתיות ת"ק</b></p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



4.2	מגבלות בניה ופיתוח
	<p>תא שטח 103 (מסומן בתשריט בקו נקודה בצבע סגול)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה פעולה הכרוכה בבניה או בשינוי פני הקרקע.</li> <li>בתחום זה תותר, בכפוף לכל דין, פעילות חקלאית שאינה מחויבת בהיתר על פי חוק התכנון והבניה, למעט נטיעת עצים.</li> <li>מעל צינור הגז המוטמן ישמר גובה אדמה שלא יפחת מ- 1.2 מ' ובהתאם לצו הבטיחות.</li> <li>בתחום מסדרון תשתיות ת"ק תותר בנוסף להקמת מערכת ההולכה, הקמת מערכת חלוקה ומתקני תשתית, הכל בכפוף לאישור רשות הגז הטבעי ותאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.</li> <li>אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות את יעוד הקרקע בתחום מסדרון תשתיות ת"ק.</li> </ol>
ג	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>גבול מגבלות בניה</b></p> <p>תחום המהווה איסור בניה של רצפטור ציבורי</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>בתחום שטח מגבלות בניה ייאסר כל שימוש או ייעוד, קיימים או מתוכננים לרצפטורים ציבוריים.</li> <li>על אף האמור לעיל בסעיף 1, רשאי מוסד תכנון לאשר בתחום זה יעוד או שימוש כאמור בסעיף 1, לאחר שהתייעץ עם המשרד להגנת הסביבה ושוכנע כי אין באישור שימושים אלו לסכל את הקמת מערכת ההולכה, וכי אין סיכון בטיחותי באישורם כאמור.</li> </ol>
ד	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תא שטח 104-</p> <p>סימון מהתשריט: קו בנין, מסומן בתשריט בקו נקודה אדום, (השטח בין מתקן הנדסי ורצועת תשתיות ת"ק ועד קו בנין)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר בניה בתחום קו הבנין של התכנית אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון ולאחר שרשות הגז הטבעי אישרה בכתב כי התכנית או מתן ההיתר תואם את דרישות צו הבטיחות.</li> <li>מוסד תכנון בהחלטה מנומקת לאחר אישור רשות הגז הטבעי ובהיוועצות עם בעל הרישיון, רשאי 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 תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית, ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים בדבר.</li> <li>בשטח זה לא תותר כל פעולה לרבות עבודות פטורות מהיתר בניה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.</li> <li>באזור רצועת הצינור החופף לרצועת הצינור הקיים מתמ"א 37/ב ו/או תכנית מספר 202-0285338 יחולו הוראות תמ"א 37/ב לשינוייה.</li> </ol>
ה	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>סימון מהתשריט: <b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>א. התחום המסומן בתשריט בסימון הנחיות מיוחדות ישמש למחנה קבלן לתקופת ביצוע</p>

**מגבלות בניה ופיתוח****4.2**

העבודות. בשטח זה יותרו כל השימושים הזמניים הנדרשים לצרכי הקמה של מערכת הולכת הגז, לרבות: משרדים, מחסנים, אחסון כלים, מכונות וציוד, שטח תפעולי, חניות, מכולות, מיכלים, שירותים וכל אשר יידרש לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי ולפי צרכי הקבלן. יותרו עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

ב. בסיום העבודות, המחנה יפורק והשטח יושב לקדמותו, לפי הנחיות השיקום הנופי המפורטות בסעיף 6.2 שיקום נופי.

ג. דרכי הגישה למחנה הקבלן יהיו כמתואר בנספח דרכי גישה, המצורף לנספח הנופי. על דרכי הגישה יחולו ההנחיות בסעיף 6.2 שיקום נופי.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
0	0	0	0	0	9 (1)		75				2100	2800	101	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

1. לא כולל ארובת נישוב בגובה 1.5 מ' מעל המבנה.

2. גובה המבנה העילי לא יעלה על גובה האבסולוטי של מבני התחנה המאושרת (208-) בהתאם לשיפועי השטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 6. הוראות נוספות

6.1

## תנאי להקמה

מפרט הנדסי:

1. תנאי להקמה של מערכת ההולכה, יהיה אישור מפרט הנדסי על ידי רשות הגז הטבעי בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק המשק הגז הטבעי.
2. על אף האמור לעיל רשאית רשות הרישוי ליתן היתר לעבודות שאינן כרוכות במישרין בהנחת צנרת או חלק ממנה, כגון: חישוף השטח, הקמת גדר, עבודות יישור וחפירה לרבות הקמת מבנים. היתר כאמור יינתן לאחר תיאום עם בעל הרישיון, ללא אישור מפרט הנדסי.
3. רשות הגז הטבעי תאשר את המפרט הנדסי בהתחשב בתכניות המאושרות והתכניות שהוגשו למוסד תכנון לקטע הנוגע לעניין ובהתאם לצו הבטיחות. המאפיינים ההנדסיים לכל קטע ייקבעו ע"פ צו הבטיחות ותנאי השטח בו מצוי הקטע וקיומן של תשתיות אחרות.
4. תנאי להקמת תשתית הגז הטבעי המקבילה לקווי חשמל מתח על ומתח עליון בלבד יהיה ביצוע בדיקות מקבילות קווי גז טבעי- חשמל, תוך עמידה בתקני בטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל רישיון לגז טבעי, לאורך כל חיי הפרויקט.

תכנית עבודה

1. חציית מתקני תשתית קיימים או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף. לא תוטל מגבלה על קווי תשתית קיימים טרם מתן מענה הנדסי אשר יאפשר את תפעולם התקין לאורך זמן.
2. התכנית תכלול הוראות למזעור הפגיעה בערכי טבע ונוף ומתקני תשתית סמוכים והוראות לפיקוח בעת ההקמה.
3. אתר העבודה לא יחרוג מתחום התכנית, אלא אם שוכנע מוסד התכנון נותן ההיתר כי מטעמים של בטחון, או שמירה על איכות סביבה, יש למקם גם את שטחי האחסנה והתארגנות מחוץ לגבולות התכנית.
4. התכנית תקבע דרכי גישה, שטחי התארגנות, שטחי אחסנה זמניים, ורצועת עבודה (רוחב רצועת העבודה להקמת תחנת הגז לא יעלה על 100 מ' לכל צד מגדר התחנה המתוכננת). אתר העבודה לא יחרוג מתחום התכנית, אלא אם שוכנע מוסד התכנון נותן ההיתר כי מטעמים של בטחון, או שמירה על איכות סביבה, יש למקם גם את שטחי האחסנה והתארגנות מחוץ לגבולות התכנית. שטחי האחסנה וההתארגנות ימוקמו ככל הניתן השטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.
5. שטחי ההתארגנות ואחסון כלים וציוד ימוקמו ככל הניתן בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית נמוכה.
6. דרכי הגישה לרצועת העבודה יקבעו ככל הניתן בדרכים קיימות. בהיעדר דרכים קיימות, יוסדרו דרכי עפר לגישה, באופן שיצמצם ככל הניתן את הפגיעה בסביבה ובשימושים אחרים. שבילים אלו יטושטשו בסיום העבודות, לפי ההנחיות שבסעיף 6.2.
7. תכנית העבודה תתייחס לחציית מתקני תשתית קיימים, או מעבר בתחום הקו הכחול הקבוע לאותם מתקנים בתכנית, תתואם עם הגופים המופקדים על פי דין על אותם מתקני תשתית ותקבע הוראות למניעת פגיעה בתפעולם השוטף.
8. בעת התכנון המפורט, ייקבע גורם מפקח על הקמת התחנה.



6.2	סביבה ונוף
	<p>א. כלל העבודות והשיקום הנופי, יתבצעו על סמך ההנחיות בנספח הסביבתי העוסקות בעבודת הטמנת הצינור ובפעולות השיקום.</p> <p>ב. גבולות רצועת העבודה, שטחי ההתארגנות ומחנה הקבלן יסומנו בשטח באופן מדויק באמצעות יתדות וסרטי סימון בולטים .</p> <p>ג. טרם תחילת העבודות תוסר שכבת הקרקע העליונה (Topsoil), עד עומק 30 ס"מ ותונח לצד שטח העבודות. שכבת הקרקע העליונה תישמר בנפרד ותשמש לכיסוי השטח בסיום עבודות העפר.</p> <p>ד. דרכי הגישה לרצועת העבודה יהיו על בסיס נספח דרכי הגישה המצורף. דרכי גישה זמניות יטושטשו בסיום העבודות והשטח יוחזר לקדמותו.</p> <p>ה. טיפול בכלי העבודה ותדלוקם יעשה בשטח התארגנות מורשה או באמצעות מכליות תדלוק בעלות אמצעים למניעת דליפות.</p> <p>ו. במהלך עבודות ההקמה, יש לשמור ככל הניתן את כיסוי הקרקע הטבעי, לשימוש בשטחים המוגנים/פתוחים בתום הבניה.</p> <p>ז. פסולת מוצקה תאוחסן במכלים בנפח מתאים ותפונה לאתר מוסדר לסילוק פסולת. עודפי עפר יפונו לאתרים מורשים או למילוי.</p> <p>ח. בזמן הבניה יאוחסנו עודפי עפר ופסולת בניה רק בתחום התכנית. בעת ביצוע עבודות הבניה יש למחזר פסולת בניה ככל וניתן.</p> <p>ט תאורה: תאורת התחנה תהיה רק לצרכי טיפול בתחנה ובמקרי חירום בלבד.</p> <p>י. רעש: מפלס הרעש המרבי המותר בעת ההקמה יהיה על פי התקנות למניעת מפגעים.</p> <p>יא. הפחתת פיזור אבק: יש לדאוג לכיסוי המשאיות הנכנסות והיוצאות מהשטח בריעות על מנת למנוע פיזור עפר היוצר אבק.</p>
6.3	גמישות לתכנית
	<p>1. רשות הרישוי לגז טבעי רשאית לאשר, על פי בקשת בעל רישיון ההולכה, בתחום מגבלות בניה ופיתוח סטייה מגבול מסדרון תת"ק או במיקום תחנת הגז, עד 25 מ' לכל צד. סטייה כאמור תעשה לאחר קבלת אישור רשות הגז לאותו מקטע.</p> <p>2. נקבעה סטייה כאמור, יקבע בעל הרישיון בהתאם לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז, את המאפיינים ההנדסיים על פיהם תוקם מערכת ההולכה לאותו קטע.</p> <p>3. אושרה סטייה כאמור בסעיף 1 שלעיל, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית. תשריט מתוקן ישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין ולרשות הגז הטבעי.</p> <p>4. הוראות התכנית בה נקבע התוואי שהוסט, יחולו רק על השטח המסומן בתשריט המתוקן ולא יחולו עוד על השטח הכלול בתוואי טרם הסטתו.</p>
6.4	הוראות בדבר קיום היועצות
	<p>1. בכל מקום בו נדרשת היועצות או חוות דעת, תימסר חוות הדעת תוך 30 ימים מיום שהועברה החלטת מוסד התכנון והחומר הנדרש, אלא אם קבע מוסד תכנון פרק זמן ארוך יותר. מוסד תכנון רשאי לקיים דיון בתכנית גם ללא חוות הדעת אם חלף המועד להגשתה.</p> <p>2. אין בהוראות תכנית זו בדבר קיום היועצות כדי להגביל את מוסד התכנון להתייעץ עם גורמים נוספים, כפי שימצא לנכון.</p> <p>3. עבודות הנדרשות לצורך תחזוקה וניקוז קווי מים יבוצעו ע"י מקורות לאחר תאום בין הגורמים והודעה לבעל תשתית הגז. אין לערום ערמות עפר ו/או להקים מבנים זמניים ו/או אתרי התארגנות ו/או דרכי גישה זמניות מעל צנרת מקורות ללא תאום מראש בין הצדדים.</p>

<p><b>6.4 הוראות בדבר קיום היועצות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>4. בתחום רצועת דרך מספר 90 בתא שטח 105, רשאית חברת נתיבי ישראל לבצע עבודות שוטפות ואחזקה, ולעניין עבודות פיתוח, יתואמו התכניות עם רשות הגז ונתיבי גז. 5. בשלב היתר הבניה, יבוצע תיאום מול רשות הניקוז.</p>	
<p><b>6.5 עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם 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.</p>	
<p><b>6.6 הנחיות מיוחדות</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>1. ככל ויידרש היתר בניה ע"פ דין או ע"פ בקשת בעל רישיון ההולכה, אזי תנאים להקמה ישמשו כתנאים להיתר בניה. המפרט ההנדסי יצורף להיתר הבניה ויהיה חלק מתנאיו. 2. הפעלה- תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני ואישור תכנית לשעת חירום הכולל אישור נהלי הפעלה ושעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. 3. שילוט- בשערי המתקן ההנדסי יוצג שילוט הכולל את פרטי התחנה. לאורך מערכת ההולכה יוצגו שלטים במרחק ראייה בין שלט אחד למשנהו ככל ורלוונטי ביחס למצב הקיים. 4. תנאי להקמת תשתיות אחרות בתחום תכנית זו, הינו תאום עם חברת נתיבי הגז הטבעי לישראל בע"מ, שהינה בעלת רישיון ההולכה. 5. לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית אלא אם תערך התייעצות עם רשות הגז הטבעי לעניין התאמה לדרישות צו הבטיחות. במקרה בוא הוצא היתר בניה למערכת הולכת הגז הטבעי, יתבצע תאום עם בעל הרישיון לקטע זה. 6. סטיות ואי התאמות הנובעות מקנה מידה של התשריט שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרות ואין בכך שינוי לתכנית זו. 7. תכנון מערכת הגז הטבעי ייעשה על פי תקן ישראלי 413. 8. מחנה קבלן: א. השטח המוגדר בתכנית להנחיות מיוחדות ישמש למחנה קבלן לתקופת ביצוע העבודות. בתא שטח זה יותרו כל השימושים הזמניים הנדרשים לצרכי הקמה של מערכת הולכת הגז, לרבות: משרדים, מחסנים, אחסון כלים, מכונות וציוד, שטח תפעולי, חניות, מכולות, מכלים, שירותים וכל אשר יידרש לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי ולפי צרכי הקבלן. יותרו עבודות עפר וביסוס לצורך הנחת מבנים יבילים וכן חיבור חשמל, מים, ביוב ותקשורת. ב. בסיום העבודות, המחנה יפורק והשטח יושב לקדמותו, לפי הנחיות שיפורטו בסעיפים 6.1 ו-6.2. ג. דרכי הגישה למחנה הקבלן יהיו כמתואר בנספח דרכי גישה, המצורף לנספח הנופי. על דרכי הגישה יחולו ההנחיות בסעיף 6.2. ד. תותר סטייה במיקום מחנה הקבלן בכל תחום התכנית, בהתאם לשימושים המותרים ביעודי קרקע מתכניות מאושרות קודמות וככל הניתן בשטחים מופרים בעלי ערכיות סביבתית</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

הערכה: 1-3 שנים מיום אישור התכנית.

