

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-1278845

תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי - עוגן נדל"ן



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית עבודה לרשת חלוקה

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

01/1901/1901
מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשס"ב 2002
תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי
(לפי סעיף 25 לחוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002)
מאושרת עפ"י
החלטת רשות הרישוי למתקני גז הטבעי של מחוז

לפי סעיף 119 ו (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 - 01/01/1901 מתאריך
מחוז יו"ר רשות הרישוי למתקני ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005344064/310>

דברי הסבר לתכנית

חברת סופר אנג'י קיבלה רישיון בלעדי להקמה ולהפעלה של רשת חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך (מתחת ל- 16 בר) באזור חדרה והעמקים מחודש אפריל 2013.

רשת החלוקה מחוברת למערכת ההולכה הארצית של חברת נתיבי גז לישראל בע"מ (נתג"ז) בתחנת ההפחתה והמניה (PRMS) "אלון תבור הרחבה" שאושרה על פי תכנית ג/21137. המערכת תספק גז לצרכנים בעמק יזרעאל.

מקטע זה מתחיל בהתחברות לתכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מא"ת אלון תבור לא"ת עפולה (תכנית עבודה מס' 254-0291492), מחברת את חברת עוגן נדל"ן אשר באזור תעשייה ב', עפולה.

סוג הצינור - פוליאאתילן (PE100-SDR11).

קוטר הצינור - 63-250 מ"מ.

לחץ הצינור יהיה עד 16 בר.

אורך קו הגז - כ- 54 מטר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי - עוגן נדל"ן	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
215-1278845	מספר התכנית	
1.200 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית עבודה לרשת חלוקה	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת רשות רישוי לגז טבעי	להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
תכנית 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 התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 עפולה
 קואורדינאטה X 229895
 קואורדינאטה Y 725576

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ב', עפולה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		לסקוב חיים	עפולה

שכונה אזור תעשייה ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16726	מוסדר	חלק		65, 71

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ג/ 12567	כפיפות		5379	2026		15/03/2005

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לתכנית מס' תוכנית 254-0291492 - תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך מא"ת אלון תבור לא"ת עפולה.



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: 500	1		איל טאובר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	17/07/2024	איל טאובר	09: 43 18/07/2024	נספח בינוי ותיאום תשתיות	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/07/2024	איל טאובר	13: 28 17/07/2024	תשריט מצב מאושר	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



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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אילן טיומקין (1)		סופר אנ.גי. חברה לחלוקת גז טבעי בעמ	פארק תעשיות עמק חפר		4	09-9516141		ilant@shapir.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' החריש 4.

1.8.2 יזם

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	פתח תקוה	התנופה	7	03-6924435		Eyalt@tmng.co.il
מהנדסת גיאודזיה	מודד	אירית פנקס	780	א. פנקס ובנו	פתח תקוה	אימבר	24	03-6355773	03-5345938	mail@pinkas.co.il

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 רשיון חלוקה	בעל רישיון החלוקה כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
המפרט	המפרט ההנדסי ומסמכיו כהגדרתו בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי
חוק הגז (בטיחות ורישוי)	חוק הגז בטיחות ורישוי, התשמ"ט-1989
חוק משק הגז הטבעי	חוק משק הגז הטבעי, התשס"ב-2002
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלסיוס
מתקן גז (מתקן קצה)	כהגדרתו בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי.
מתקנים נלווים	כהגדרתם בתקנות התכנון והבניה (מתקנים נלווים לתשתית תת קרקעית), תשע"ה-2015
צו הבטיחות	צו הבטיחות צו הגז (בטיחות ורישוי) (מתקנים לחלוקת גז טבעי), התשע"ח 2018 ובכלל זה חוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט 1989
רשות הרישוי	רשות הרישוי למתקני גז טבעי כמשמעותה בסעיף 119 ו' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
רשת חלוקה	כהגדרתה בסעיף 2 לחוק משק הגז הטבעי
תחום מגבלות בניה	מרחק מגבול מסדרון תשתיות ת"ק / עילי ועד גבול התכנית / מגבלות בניה, כמסומן בתשריט, ובכל מקרה לא יפחת מתיי 5664 חלק 3.
תכנית העדות	כהגדרתה בתקנות התכנון והבניה (דיווח על ביצוע עבודות לפי סעיף 261 ד' לחוק) התשע"ו 2016
תכנית עבודה לרשת חלוקה	כהגדרתה בסעיף 25 לחוק משק הגז הטבעי (תיקון מס' 7)
תקנות משק הגז הטבעי	תקנות משק הגז הטבעי (תכנית עבודה לרשת חלוקה), התשע"ז-2016

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**

הקמת רשת חלוקת גז טבעי למפעל עוגן נדל"ן, אזור תעשייה ב', עפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 התווית מסדרון תשתיות תת קרקעי לרשת חלוקת גז טבעי (רצועת צינור הגז).

2.2.2 קביעת השימושים המותרים בשטח הנכלל ברצועת צינור הגז (מסדרון תשתיות תת"ק).

2.2.3 קביעת המגבלות לפי כל חוק המוטלות על שימושי הקרקע הקיימים בתחום התכנית.

2.2.4 קביעת הוראות הקמה לרשת החלוקה לגז טבעי.

2.2.5 קביעת תנאים להפעלת רשת החלוקה.

2.2.6 קביעת הוראות בדבר שיקום נופי.

2.2.7 קביעת הוראות גמישות בתכנית.

2.2.8 קביעת הוראות לצמצום רצועת הצינור ותחום מגבלות בניה ופיתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

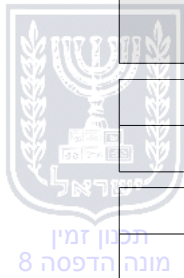
יעוד	תאי שטח
מגבלות בניה ופיתוח	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מגבלות בניה ופיתוח	1
תיחום מתוכנית קודמת	מגבלות בניה ופיתוח	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	757.37	63.11
מסחר ותעסוקה	442.73	36.89
סה"כ	1,200.1	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגבלות בניה ופיתוח	1,200.1	100
סה"כ	1,200.1	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגבלות בניה ופיתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח המסומן בתשריט בסימן 'מגבלות בניה ופיתוח' יישארו בתוקפם יעודי הקרקע, השימושים, זכויות ומגבלות הבניה בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות במקרקעין ובהתאם לעמידה בצו הבטיחות. השטח ישמש לאחסנה זמנית של כלים, צינורות וכלי עבודה.</p> <p>ב. השטח בתחום 'מסדרון תשתיות ת"ק' ישמש להטמנת צנרת גז טבעי בלחץ נמוך, ושילוט עילי תכנון זמין מונה הדפסה 8 ותת קרקעי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תשתיות תשתיות</p> <p>א. מסדרון תשתיות ת"ק (רצועת צינור הגז) מסדרון תשתיות תת קרקעיות (רצועת הצינור) ישמש להטמנה, ביקורת, תחזוקה, תיקון והחלפה של רשת החלוקה ובכלל זה קווי צינורות להעברה של גז טבעי בלחץ נמוך, וכן מגוף ו/או מונה ו/או ו/או וסת לחץ ויתר מתקנים נלווים. בתחום מסדרון תשתיות ת"ק יחולו מגבלות הבניה כמפורט בסעיף 4.1.2 (ג') להלן.</p> <p>ב. צינור הגז מיקומו המדויק של צינור הגז והמתקנים המותרים על פי תכנית עבודה זו יסומנו בנספח בינוי ותאום תשתיות המצורף לתכנית העבודה. מיקומו של צינור הגז, כפי שבוצע בפועל, יסומן בתכנית העדות. בכל חיבור למתקן גז עילי יותקן אביזר מעבר מפלסטיק לפלדה על מנת לאפשר חיבור צנרת פלדה למתקן.</p> <p>ג. תחום מגבלות בניה ופיתוח</p> <p>1. כל שינוי מהאמור בתכנית זו, וכל היתר בניה בתחום מגבלות בניה ופיתוח לביצוע עבודות בניה, פיתוח שטח (לרבות ביצוע כל עבודת חפירה או מילוי המשנים את פני הקרקע, יציבותה או בטיחותה) נטיעות עצים, הנחת קווי ומתקני תשתית וכו', יאושר לאחר קבלת אישור רשות הגז הטבעי לעמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי והתייעצות עם בעל הרישיון.</p> <p>2. למרות האמור בסעיף קטן 1' לעיל, ניתן יהיה באישור רשות הגז הטבעי, ובעל הרישיון לבצע עבודות חפירה במרחק שאינו קטן מ- 2 מטרים מצינור הגז, וכן חציית קווי תשתית ונטיעת עצים וכל זאת בכפוף לדרישות צו הבטיחות.</p> <p>3. בתחום "מגבלות בניה ופיתוח" יותרו כל העבודות המפורטות בסעיף 49 לחוק משק הגז הטבעי. בחציית קו הגז תשתית אחרת, העבודה תבוצע בתיאום מראש עם בעל התשתית.</p> <p>4. אתר העבודה, למעט דרכי גישה, יהיה בתחום מגבלות הבניה והפיתוח ולא יחרוג ממנו. שטחי אחסנה והתארגנות, במידת הצורך, ימוקמו בתוך גבול התכנית.</p> <p>5. דרכי הגישה הזמניות יתבססו על דרכים קיימות ככל הניתן.</p> <p>6. בתחום מגבלות בניה תיאסר בניה למעט הקמת קווי תשתיות ומתקני תשתית ושימושים נוספים בתאום עם רשות הגז הטבעי ובעל הרישיון, ובלבד שלא תסוכל בכך אפשרות להצמדת תשתיות בעתיד.</p> <p>ד. עבודות בתחום / חציית דרכים:</p> <p>1. תנאי לתחילת עבודות וביצוע כל עבודה בתחום רצועת דרך ארצית / אזורית / מקומית, יהיה</p>

מגבלות בניה ופיתוח	4.1
<p>השלמת תיאום הנדסי עם הרשות המוסמכת.</p> <p>ה. רדיוס מרחב נטול מקורות הצתה :</p> <p>1. רדיוס מרחב נטול מקורות הצתה שמרכזו הינו מקור פליטת גז יסומן במסגרת התכנון המפורט למתקן הקצה. בשטח זה תיאסר כל פעילות או שימוש הכרוכים בקיומם של מקורות הצתה.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים לאישור מסמכי תכנון מפורט לפני ביצוע/ הרשאות

- א. על בעל הרישיון לבצע צילומים מיצגים של השטח המיועד לחפירה אשר יהוו תיעוד לגבי השטח שיוחזר לקדמותו.
- ב. טרם כניסה לעבודות- יש לקבל היתר חפירה מהוועדה המקומית עפולה ומהגורמים הרלוונטיים.
- ג. תנאי לתחילת עבודות, יהיה קבלת אישור תחילת עבודות מהוועדות המקומיות.

6.2 גמישות לתכנית

- גמישות מסדרון תשתיות ת"ק
1. ניתן יהיה להתיר סטייה במיקום הטמנת צינור הגז הטבעי מחוץ למסדרון התשתיות התת קרקעי, עד לגבול התכנית, ובתנאי שההסטה תעמוד בדרישת צו הבטיחות. תחום מגבלות הצינור לא יחרוג מגבול מגבלות הבניה והפיתוח.
 2. סטייה כאמור תאושר על ידי רשות הרישוי למתקני גז טבעי בתכנית העדות.
 3. אושרה סטייה כאמור, עותק של תשריט מתוקן יועבר לוועדות המקומיות הרלוונטיות ולרשות הרישוי, לבעלי עניין בקרקע ולרשות הגז הטבעי.
 4. גיליון התשריט בו אושרה הסטייה של גבול מסדרון התשתיות יבוא במקום אותו הגיליון בתכנית המאושרת.

6.3 סביבה ונוף

- הנחיות לשיקום נופי וסביבתי :
1. הקבלן יסמן טרום תחילת העבודות את רצועת העבודה הנדרש לו, שטח זה יאושר על ידי מפקח במקום. כמו כן יסומנו תוואי הצינור, אתרים המיועדים להנחת חומר החישוף, עצים ואלמנטים לשימור ככל וישנם.
 2. ככל שיושאר תעלות פתוחות בסיום יום העבודה, יונחו בתוכן מערומי עפר כל 100 מ' ע"מ לאפשר יציאת בע"ח שנפלו פנימה.
 3. באתר ההתארגנות יותקנו מאצרות למכלי דלק ושמן כנדרש בחוק, בכלל זה אזורי התדלוק. באחריות הקבלן למנוע שפיכת דלקים ושמונים במהלך העבודה בשטחים הפתוחים. טיפולים לכלים יערכו רק באזורים בהם הוגדר שטח לטיפול ונערכו בו התנאים הנדרשים על פי חוק.
 4. לא תושאר פסולת מכל סוג שהוא בשטח. הפסולת תפונה לאתרים מורשים ומוסדרים בלבד בתאום עם הרשות המקומית. איסוף הפסולת בשטח יעשה לפחים המונעים גישה לחיות בר ופיזור הפסולת בשטח.
 5. בסיום עבודות ההקמה יוחזר השטח לקדמותו.
 6. עיבוד פני הקרקע לאחר הנחת הצינור לא יפגע ולא ישנה את זרימת הנגר העילי שקדם להנחתו.

6.4 תשתיות

- חציה ועבודה בסמוך לתשתיות תעשה תוך תיאום מוקדם מול הגוף התשתיתי הרלוונטי.
- משרד הביטחון :
- א. לא נדרש סימון יום / לילה.
 - ב. ככל ויידרש שימוש בעגורן או מנוף בשלב הביצוע- יש להגיש בקשה נפרדת לאישור והנחיות סימון.
 - ג. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה במייל ולוודא



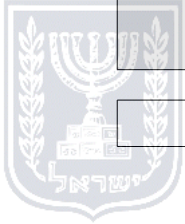
6.4	תשתיות
	<p>קבלת ההודעה במייל חוזר, לפי פרטי התקשרות שנמסרו בהתייחסות מעהב"ט. ד. כל שינוי בבקשה יובא לאישור מעהב"ט.</p>
6.5	שילוט וסימון
	<p>צנרת הגז תסומן בסימון תת קרקעי ועילי לכל אורכה, בהתאם להנחיות ולתקנים הרלוונטיים.</p>
6.6	הנחיות מיוחדות
<p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p> <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>א. תנאי לביצוע מבחני קבלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תצהיר בכתב של בעל הרישיון להקמת הפרויקט, שהמערכת הוקמה עפ"י מפרט מאושר והיא כשירה לביצוע מבחני קבלה. תצהיר זה יוגש לרשות לגז טבעי במשרד התשתיות שבועיים לפני ביצוע המבחנים. 2. אישור רשות הגז הטבעי לתכנית הפעלה שתכלול בין היתר הוראות בדבר הפעלתה השוטפת של מערכת החלוקה לאמצעי השליטה והבקרה ובין השאר בנוגע לבטיחות המערכת. 3. אישור רשות הגז הטבעי לתכנית לשעת חירום שתכלול את אופן תפעול המערכת בשעת חירום, תקבע את צוותי החירום הנדרשים לשעת חירום, הגדרת סמכויותיהם וחלוקת תחומי האחריות בניהם. 4. אישור רשות הגז הטבעי לתשריטי AS MADE המתארים את מיקומם המדויק של צינורות מתקני הגז. 5. תכנית עדות של קו גז שהונח בסמוך לקווי גז בלחץ גבוה, לרצועת מסילה או בתחום רצועת הדרך תועבר לגוף האחראי על התשתית. 6. החזרת השטח לקדמותו בגמר עבודות ההקמה ואישור מהנדס/ת הוועדה המקומית כי בגמר העבודות הוחזרו פני השטח לקדמותם, הושלם ביצוע השיקום הנופי לשיעור רצונם והוצבו שלטים לסימון המתקן כנדרש. <p>ב. תנאים להפעלת רשת החלוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הגשת אסמכתאות על פינוי עודפי עפר ופסולת בניין לאתר מוסדר כדין. 2. הגשת מפת עדות (AS MADE) לתואי המאושר לרשות הגז הטבעי טרם פעולת ההגזה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה תשע"ו-2016, העתק מפה כאמור יועבר לוועדה המקומית ולרשות הרישוי למתקני גז טבעי. 3. הגשת העתק מפת עדות לרשות הכבאות. בנוסף, יימסר אופן הפניה למוקד הבקרה של בעל הרישיון, לצורך תיאום הביצוע של תיקונים דחופים במרחק הקטן מ-2 מטר מצינור הגז. 4. אישור תכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי. 5. תנאי לאישור הפעלה קבוע של המערכת יהיה צמצום רוחב מסדרון תשתיות ת"ק ומגבלות בניה ופיתוח בהתאם למפת העדות שהוגשה לפי תקנות הדיווח ובהתאם לצרכים העתידיים ובתיאום עם רשות הגז הטבעי. 6. גיליון התשריט בו אושר צמצום רוחב מסדרון תשתיות ת"ק יבוא במקום אותו הגיליון בתכנית המאושרת. 7. צומצם רוחב מסדרון תשתיות ת"ק כאמור, עותק של תשריט מתוקן יועבר לוועדות המקומיות הרלוונטיות, לרשות הרישוי, ולרשות הגז הטבעי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

כ-5 שנים ממועד אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8