

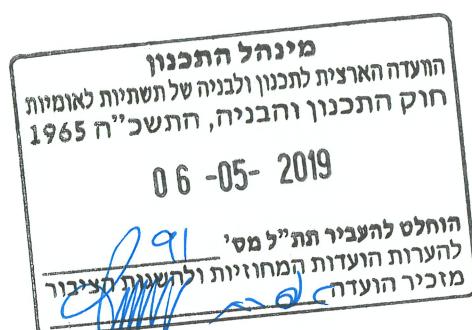
הוראות התכנית

תכנית מס' תל/ 91

תחנת הרכבת המזרחית

מחוז
מטרה, מרכז
מרחב תכנון מקומי דרום השרון
סוג תכנית תכנית לתשתיות לאומי

אישורים



ניתן לצפות במסמכיו התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתוכנית

חברת רייןדייר ארגזיה בע"מ הוסמכה ע"י הממשלה בהחלטה מס' 2592 מיום 2.4.2017 להכין תוכנית תשתיות לאומיות ולהגישה לוועדה לתשתיות לאומיות. התכנית הינה להקמת תחנת כח מוסקת בגז טבעי אשר תספק לרשות החשמל כ-1300 מגה וATT נטו סה"כ. התכנית תתרום להגדלה הנוכחית במשאבי ייצור החשמל במדינתה.

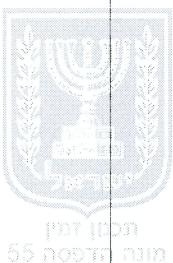
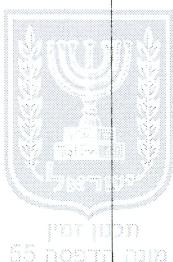
מרכיבים עיקריים: טכנולוגיית הייצור המתוכננת היא מזוור משולב, ואולם ניתן יהיה לקבוע טכנולוגיה אחרת במועד הוצאת היתר הבנייה, בהתאם לצרכי המשק. בנוסף התחנה כוללת גנרטורים, שנאים, מערכת קירור אוויר, מסדרן חיבור למתח עלי, מיכל סולר לגיבוי, מערכת "התנועה שחורה" ומנגנים מנהליים.

תחנת הכח ממוקם במשולש בין הכבישים 444 במערב, כביש 6 בדרום וכביש 55 בצפון. האתר מצוי סמוך לתחנת תדלוק "מפגש השלום" וקיים בו תחנת מעבר לפסולת בניין, אשר מיועדת להעתקה למיוקם סמוך בתוך שטח התכנית.

עקרונות תוכנוינים: הקמת תחנה קומפקטיבית, בשטח מופר, חיבור לתשתיות גז, חשמל ודלק נגיסים: א. חשמל: האתר סמוך לשדרה היבשתית הראשית של מערכת הולכת הגז הטבעי ולפיזודור הולכת החשמל במתוח 400 ק"ו. החיבור לפיזודור החשמל שממערב לתחנת הכח המתוכננת יבוצע לאורך של כ-400 מ', בסמוך לכביש 55.

ב. גז טבעי: תחנת הכח מתוכננת להתחבר לתחנת הגז "אייל", הנמצאת לאורך השדרה היבשתית הראשית של צנרת הגז, בסמוך לכביש 6, כ- 3.5 ק"מ צפונית לתחנת הכח.

ג. דלק: תחנת הכח מתוכננת להתחבר לצנרת הדלק לשם הבטחת רציפות תפקודית. החיבור מתוכנן להתבצע בתוואי תמ"א 37/ב/8 המקביל לכביש 6, או בתוואי חדש, שייקבע בתכנית נלווה לתוכנית זו. בתחום תחנת הכח יוקם מתקן למנייה והפחיתה לחץ של צנרת הדלק.

תחנה דמן
מונע דספה 55תחנה דמן
מונע דספה 55

דף הסבר מהוועה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הstattוטוריים.



شرح للخارطة

تأهلت شركة رايندير للطاقة م.ض من قبل الحكومة، بموجب القرار رقم 2592 الصادر بتاريخ 2.4.2017 لإعداد خارطة للبنية التحتية الوطنية وتقديمها للجنة البنى التحتية الوطنية.

المخطط هو إنشاء محطة طاقة يتم تشغيلها بالغاز الطبيعي، والتي من المفترض أن تزود شبكة الكهرباء بنحو 1300 ميغاواط صافية بالمجمل.

سيساهم المخطط في توفير الزيادة اللازمة في مجال موارد إنتاج الكهرباء في الدولة.

العناصر الأساسية: تكنولوجيات الإنتاج المخطط لها هي إعادة التدوير المدمجة، لكن سيكون بالإمكان تحديد تكنولوجيا أخرى في موعد إصدار تراخيص البناء، بموجب احتياجات المرافق الاقتصادية. كذلك، تشمل المحطة مولدات كهرباء، محولات، منظومة تبريد بالهواء، منظومة توصيل للتيار العالي، خزان سولار (ديزل) احتياطي، منظومة "تشغيل أسود" ومبانٍ إدارية.

سيكون موقع محطة الطاقة في منطقة المثلث، بين شارع رقم 444 من الغرب، شارع 6 من الشرق وشارع رقم 55 من الشمال.

يتواجد الموقع على مقرية من محطة الوقود "ملتقى السلام" وتتواجد فيه محطة انتقالية لمحفظات البناء، والتي من المزمع نقلها إلى مكان قريب ضمن مساحة الخرطة.

المبادئ التخطيطية: إقامة محطة صغيرة الحجم، في منطقة تم تجاوزها، ربطها بالبني التحتية لشبكة الغاز، الكهرباء والوقود المتاحة:

أ. الكهرباء: الموقع قريب من المسار البري الأساسي لمنظومة نقل الغاز الطبيعي ولم يتم نقل كهرباء بتوتر 400 كيلواط. سيتم التوصيل بشبكة الكهرباء الواقعة إلى الغرب من محطة الطاقة المخطط لها على امتداد نحو 400 متر، قريباً من الشارع رقم 55.

ب. الغاز الطبيعي: من المخطط توصيل محطة الطاقة بمحطة الغاز "إيال"، التي تتواجد على امتداد المسار البري الأساسي لشبكة أنابيب الغاز، بالقرب من شارع 6، نحو 3.5 كيلومتر إلى الشمال من محطة الطاقة. ج. الوقود: من المخطط توصيل محطة الطاقة بشبكة أنابيب الوقود من أجل ضمان تواصل العمل. من المزمع تنفيذ التوصيل بموجب مسار الخارطة الهيكيلية القطرية 37/8 المواري لشارع 6 أو مسار جديد يتم تحديده ضمن الخرائط المرفقة بهذه الخرطة. ضمن حدود محطة الطاقة، ستتم إقامة منشأة لقياس وتحقيق ضغط أنابيب الوقود.



تشكل أوراق الشرح خلية للخارطة وليس جزءاً من مستنداتها الرسمية.



1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית	שם התכנית
מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית	מספר התכנית
1.2	1.4	1.4	1.2
סיווג התכנית	סיווג התכנית	סיווג התכנית	סיווג התכנית
שיטה התכנית	שיטה התכנית	שיטה התכנית	שיטה התכנית
תכלית / מטרות	תכלית / מטרות	תכלית / מטרות	תכלית / מטרות
האם כוללת הוראות לא	האם מכילה הוראות כנ	האם מכילה הוראות כנ	האם מכילה הוראות כנ
לענין תכנון תלת מימדי			
היתרים או הרשות	היתרים או הרשות	היתרים או הרשות	היתרים או הרשות
סוג איחוד וחלוקת	סוג איחוד וחלוקת	סוג איחוד וחלוקת	סוג איחוד וחלוקת
איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלוקת מתוחום התכנית	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלוקת מתוחום התכנית	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלוקת מתוחום התכנית	איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלוקת מתוחום התכנית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק
עדת התכנון המוסמכת ארצית להפקיד את התכנית			
האם מחייבת הוראות כנ			
55	55	55	55

1.5 מקום התכנית

 מבחן דין	דרום השרון	מרחב תכנון מקומי	1.5.1
--	------------	------------------	-------

 מבחן דין	196149	קוואורדיינאטה X	1.5.1
--	--------	-----------------	-------

 מבחן דין	675194	קוואורדיינאטה Y	1.5.1
--	--------	-----------------	-------

 מבחן דין	במשולש הכבישים 55, 55, 16	1.5.2
--	---------------------------	-------

1.5.3 רשוויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

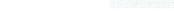
 מבחן דין	1.5.4 כתובות שבון חלה התכנית	1.5.4
--	------------------------------	-------

שכונה

 מבחן דין	1.5.5 גושים וחלוקת בתכנית	1.5.5
---	---------------------------	-------

מספר חלקות בחלקן	מספר חלקות בשלםותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
8, 12		חלק	חדש רשום	8548
29, 66-67		חלק	מוסדר	7556
22-24, 31, 33-35, 45, 55, 58-59, 69, 73, 77, 80, 82, 84, 86, 90, 95	67	חלק	מוסדר	7633
1-2, 12, 18-19, 22		חלק	מוסדר	8876
1, 7, 35, 37, 45	46	חלק	מוסדר	8877

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

 מבחן דין	1.5.6 גושים ימיים	1.5.6
--	-------------------	-------

לא רלוונטי

 מבחן דין	1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתקנות קוודמות שלא נרשמו כחלוקת	1.5.7
--	--	-------

לא רלוונטי

 מבחן דין	1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית	1.5.8
--	---------------------------------	-------

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מספר עמוד בילקוט	תאריך
תמא/ 10 / ג / 1	כפיות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 10 / ג / 1. הוראות תכנית תמא/ 10 / ג / 1 תחולנה על תכנית זו.	0		02/11/1991
תמא/ 31 / א / 14	שינויי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמא/ 31 / א / 14. תכנית זו משנה את מגבלות קו הבניין של דרך מס' 6. כל יתר הוראות תמי"א 31 / א/ 14 ממשיכות לחול.	0		16/02/1995
תמא/ 37 / ב / 8	שינויי	בתאי שטח 102,103,104 יחולו הוראות תמי"א 37 / ב / 8. בתא שטח A 101 יגלו הראות תכנית זו.	6754	3758	11/02/2014
תמכ/ 3 / 21	שינויי	תוספת שימושים	5236	284	12/11/2003

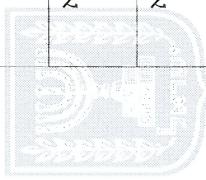
הערה לטבלה:

הטבלה כוללת כפיפות לתמי"א 10 / ג / 2 - יתווסף לאחר תיקון טכני של המבאת הטבלה כוללת כפיפות לגמ/ש/ 262 - תכנית למפעלים מים ארצי - יתווסף לאחר תיקון טכני של המבאת

מוכן ל דין
מונח הדפסה 55

1.7 מסמכי התרבות

שם המסתמן	תאריך יצירזה	תיאור המסתמן	עוד מסמך	האריך או ירכזה	עומדויות / אלין	מספר מסמך	קופה	תורה	תג הנסמך
בהתכנית כל	ריג'ת תרג'ון ריג'ת תרג'ון	תשייט מאכזב מזען גלויות 2-1	ריג'ת תרג'ון	ריג'ת תרג'ון	/ אלין	1:2500	מחייב	מחייב	הורות התכנית
לא	20/05/2019 00:00:00	זרבי השמר לתרבות בשארה האריבית	ריג'ת תרג'ון	ריג'ת תרג'ון	ריג'ת תרג'ון	1	ר. ק. ג	מחייב	מחייב מזען גלויות
לא	12:05 22/05/2019 איחוד וולקלה מודש	שלולו גנברג	22/05/2019	18	בחייב	בחייב וויישום	בחייב	בחייב וויישום	זרבי השמר לתרבות בשארה האריבית
לא	12:16 01/05/2019 נספח ניקוז	רונאל ברזילי	29/04/2019	20	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	ינקו
לא	10:21 16/05/2019 פרק א, ב	שרו כהן	16/05/2019	211	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:22 16/05/2019 פרק ג'	שרו כהן	16/05/2019	49	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:22 16/05/2019 פרק ד' חלק 1	שרו כהן	16/05/2019	66	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:23 16/05/2019 פרק ד' חלק 2	שרו כהן	16/05/2019	44	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:25 16/05/2019 פרק ד' חלק 3, ח'	שרו כהן	16/05/2019	78	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:44 16/05/2019 נספחים - חלק 1	שרו כהן	16/05/2019	64	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:45 16/05/2019 נספחים - חלק 2	שרו כהן	16/05/2019	84	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי השפעה על הסביבה
לא	10:45 16/05/2019 נספחים - חלק 3	שרו כהן	16/05/2019	127	מנורה	מנורה	מנורה	מנורה	טסוקי הרשאה על הסביבה
לא	15/05/2019 01:00	אברהם אל	15/05/2019	2	1:1000	מנורה	מנורה	מנורה	ינני
לא	29/04/2019 01:00	מנחם אדר	29/04/2019	14	1:1000	מנורה	מנורה	מנורה	סקרים/חוות
דעת/זרחות		סדור עזים							



ԱՀԵ, Ա ԽՈՒՅՎԻ ՎԻՃ - ԹԱ ՍԱՇՏԱՐ ԱԿԵՐ ԵՎ ՆԱԽԱՐԱՐ



1.8 בעלי נגניות / בעלים זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	טלפון	טלפון	כתוב	כתוב	שם תאגיד	שם תאגיד	שם מספ"ר	שם מספ"ר	שם סוג	מקרה/תגואר
info@reindeer-energy.com	03-7677111	7	מצדה	בני ברק	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	פרטי	

1.8.2 ים

דוא"ל	טלפון	טלפון	כתוב	כתוב	שם תאגיד	שם תאגיד	שם מספ"ר	שם מספ"ר	שם סוג	
info@reindeer-energy.com	03-7677111	7	מצדה	בני ברק	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	ריאינדר אנרגיה בע"מ	פרטי	

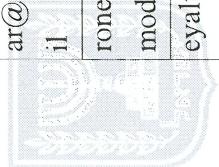
1.8.3 בעלי נגניות בקרקע

דוא"ל	טלפון	טלפון	כתוב	כתוב	שם תאגיד	שם תאגיד	שם מספ"ר	שם מספ"ר	שם סוג
	03-9533333	125	דרך בגין- תל אביב-יפו	רשות מקרא רשות מקרא	בבעלות כווננה ישראלי				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	טלפון	טלפון	כתוב	כתוב	שם תאגיד	שם תאגיד	שם מספ"ר	שם מספ"ר	שם סוג	
rinatt@tmng.co.il	03-6924488	03-6924535	5	אור יהודה יהודות קנדה	אור יהודה יהודות קנדה	TMNG	TMNG	TMNG	ערץ ראשי רימת תרגימן	מתקננת עריכת גורם

דוא"ל	בלט	טלפון	בית	רשות	יישוב	שם תאגידי	שם פרטי	שֶׁם	סוג	מקצועי / תואר
menachem.adar@gmail.co.il	04-6899722	7	ענ' גדי	חדשה					גנום אדר	גנום אדר
ronel@hydro-modul.co.il	03-6346858	141		אשכול לוי	קרית אונו	הידרומילול				מכוניות אורחי
eyalt@tmng.co.il	03-6924488	03-6924414	5	ижוות נגזה	או יהוד	TMNG	8953255			מכוניות אורחי
sharon@geo-prospect.com	02-6781351	02-6789358	3	אורוגוואי	ירושלים	איירוספייס				יעץ סביבה
shaul@rosenberg.co.il	03-5752041	03-5752033	2	דרן בוגרין דרן	רמת גן		196	שלול רוזנברג	יעץ	শפְּמָאִי מקוקעין



1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
כמשמעותו בחוק משק הגז الطبيعي, התשס"ב-2002	בעל הרישון
הוועדה הארצית לתוכנון ובניה של תשתיות לאומיות (או הוועדה המקומית, ביחס להיתר המוצא על-ידי) וכל ועדת משנה שМОונתה על ידה לעניין זה, או רשות הרישוי, לפי העניין.	הוועדה
הוועדה המקומית לתוכנון ובניה אשר בתחום מרחב התכנון שלה תtabצענה העבודות וכל ועדת משנה שМОונתה על ידה לעניין זה.	הוועדה המקומית
התנועה תחנת הכח לא אנרגיה חיצונית, במצב שבו אין הזנת חשמל חיצונית מקווי המתה.	התנועה שחורה
טורבינה גז, המשמשת לייצור חשמל ומוסקות בגז טבעי וסולר לגיבוי.	יחידת ייצור
טורבינה המונעת ע"י קיטור הנוצר מתחום השינויים נקיים בגז שריפה בטורבינות הגז ומונעה גנרטור.	יחידת ייצור קיטורית
צינורות ומתקנים להובלת גז טבעי בלחץ גבוה (כהגדתו בחוק משק הגז الطبيعي בתה הקrukן וכן תחנות גז המתחברות אליו)ם וכן מתקנים אחרים המשרתים במישרין מערכת זו.	מערכת הולכה - גז
קוויים להעברת חשמל ממוקור ייצור לתחנות משנה בקו חשמל ראשי.	מערכת הולכה - חשמל
פעילות העשויה לגרום להצחת ענטת גז טבעי, לרבות מתקני חשמל עליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.	מקור הצתה (גז)
פעילות העשויה לגרום להצחת ענטת אדי סולר, לרבות מתקני חשמל עליים ומונעיו שריפה.	מקור הצתה (סולר)
צו בעניין בטיחות מתקנים להולכת גז טבעי אשר הותקן מכח חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט-1989.	צו הבטיחות
קו חשמל במתוח על-עליוון (400 ק"ו) או עליוון (161 ק"ו).	קו חשמל ראשי
קווי תשתיות ומתקנים קטנים נלוים הנדרשים להקמתם, תפעולם ואחזקתם, ובכל זה קווי חשמל, קווי גפיים, כימיקלים ודלק לשוגיהם, קווי מים, קווי ביוב וניקוז וקווי תקשורת, לרבות מתקני תקשורת קטנים.	קווי תשתיות
רשות הגז הטבעי שהורקמה לפי חוק משק הגז الطبيعي, התשס"ב-2002.	רשות הגז הטבעי
מתקן שהוא כולו או חלקו מעלה פני הקרקע ומהמשמש לאחאת וייתר מהפעולות האלה: דחיסה, חלוקה, פיצול, הגפה, ויסות לחץ הגז, סינונו, מדידתו, הוספת ריח לגז, או לכל פעולה אחרת הדרושה לצורך העברת הגז במערכות ההולכה והחלוקת, ולמעט מתקני גז שמתוחת לפני הקרקע, המתחברים למתקן כאמור ולמעט מתקן כאמור שהחלק שבו מעלה פני הקרקע הוא מגוף או מונה בלבד.	תחנת גז
מתקן לייצור חשמל וכל התשתיות הנדרשות לו.	תחנת כח



55 דף מתוך 55



55 דף מתוך 55



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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית לצורך הקמת תחנת כח מוסקת בגז טבעי שתספק לרשות החשמל הספק של כ-1300 מגה וואט נטו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ייעוד שטח לתחנת כח מוסקת בגז טבעי בגיבוי סולר.
2. קביעת עקרונות ביינוי ופיתוח לתחנת הכח.
3. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת הולכת הגז הטבעי ולמערכת הדלק והוספת מסדרון תת קרקעי חדש.
4. קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת החשמל להזאת החשמל מהתחנה והוספת מסדרון עילי חדש.
5. קביעות זכויות בנייה קבועות וזמן, הוראות בנייה ותנאים למtan הि�טרי בנייה לתחנת הכח והפעלה.
6. הטלת מגבלות בנייה קבועות וזמן.
7. קביעת אמצעים והוראות למניעת ו/או מזעור מפגעים סביבתיים בעת הקמה והפעול של תחנת הכח.
8. קביעת תנאים להפעלת תחנת הכח.
9. קביעת מנגנוני גמישות.
10. קביעת ייעוד מתאריו למתקן פסולת, והוראות להעתיקת תחנת מעבר לפסולת יבשה הקיימת בשטח למיקום חלופי.



תכלת ים
מונח הדפסה 55



תכלת ים
מונח הדפסה 55

3. טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת ייעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

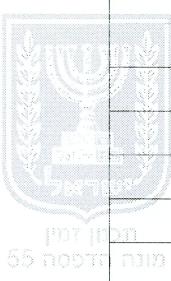
יעוז	תאי שטח	
מתקנים הנדסיים	101A, 101C	
פסולת	101B	
מגבלות בניה ופיתוח	108, 105 - 102	
סימון בתשליט	תאי שטח כפופים	
בלוק תחנת כח	101A	מתקנים הנדסיים
גבול מסדרון תשתיות עילי	108, 105	מגבלות בניה ופיתוח
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	102	מגבלות בניה ופיתוח
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	101A	מתקנים הנדסיים
הנחיות מיוחדות	108	מגבלות בניה ופיתוח
טיפול נופי	101C	מתקנים הנדסיים
קו בניין מתוכנית קודמת	104	מגבלות בניה ופיתוח
קו בניין מתוכנית קודמת	101A	מתקנים הנדסיים
קו בניין מתוכנית קודמת	101B	פסולת
קו בניין עלי	101A	מתקנים הנדסיים
שטח לאיחוד וחלוקת חדשה	104 - 102	מגבלות בניה ופיתוח
שטח לאיחוד וחלוקת חדשה	101A, 101C	מתקנים הנדסיים
שטח לאיחוד וחלוקת חדשה	101B	פסולת
תחום השפעה	104 - 102	מגבלות בניה ופיתוח
תחום השפעה	101A	מתקנים הנדסיים

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוז	מ"ר	אחזים
דרך מאושרת	76,521.19	24.99
מסלול ברזל מאושרת	5,701.79	1.86
קרקע חקלאית	212,690.75	69.45
רצועת תשתיות	9,370.7	3.06
שטח לאטר פסולת	1,715	0.56
שטח ציבורי פתוח	262.4	0.09
סה"כ	306,261.83	100

מצב מוצע

יעוז	מ"ר מוחשב	אחזים מוחשב
מגבלות בניה ופיתוח	236,539.84	77.23
מתקנים הנדסיים	64,729.91	21.13
פסולת	5,003.51	1.63
סה"כ	306,273.27	100



4. יעודי קרקע ו שימושים



מונח הדפסה 55



מונח הדפסה 55

4.1	متפקידים הנדרסים
4.1.1	שימושים
	<p>א. תא שטח A-101A- בשטח זה תouter הקמת תחנת כח בהספק כולל של כ- 1300 מגה וatto נטו ו/או אף בהספק נמוך יותר. התנהנה תכלול את הבניינים והمتפקידים לייצור חשמל המפורטים להלן, או חלקם : ייחידות ייצור, ייחידות ייצור קיטוריות, ארכובות, דודדים לייצור קיטור, מתקן לטיפול במים, מיכל לאגירת תמלחת, בניינים ומתקנים להשנה, פיקוד ומיתוג חשמל, מתקנים להטענה שchorה, מתקנים לאגירת אנרגיה, מתקנים פוטו וולטאים, מתקנים וציד לכיבוי אש, צנרת קיטור, צנרת ומתקני גז טבעי (לרבות תחנת גז), קווי תשתיות על ותת-קרקעיים, מיכלים לאגירת סולר לגיבוי, מתקן למיניה והפחיתה לחץ סולר, אלמנטים אקוסטיים במתקני התנהנה, דרכי ותניות, משרדים, מחסנים, מתקנים לרווחת העובדים, וכל הנדרש להקמה, להפעלה ולאחזקה של תחנת הרכבת.</p> <p>ב. תחנת גז- מיקומה המדויק יקבע כך שקווי הבניין שלה לא יחרגו מגבול המגרש או מקווי הבניין של מערכת הגז הטבעי. למען הסר ספק, קווי הבניין של תחנת הגז אינם מגבלים הקמת מתקנים של תחנת הרכבת.</p> <p>ג. שטחי התארגנות זמניות לצורך מחנות קבל, דרכי גישה וכל הנדרש לאחר התארגנות להקמת תחנת הרכבת. בשטחים אלו יותר שימוש זמני למגוררי עובדים לצורך הקמת הפרויקט, לרבות חדרי אוכל, מטבחים ושירותים סניטריים, בכפוף לקבלת היתר ובתנאי שימוש בתנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1) היקף הבניוי הכללי לא עלתה על 50%. 2) מבני המגוררים הזמינים יעדמו בתקן ישראלי 5412 או בכל תקן רלוונטי אחר שיושר. 3) המבנים יחויבו לתשתיות ביוב או למכלים אוטומטים באישור הרשות המוסמכת. <p>ד. מתקנים הנדרסים נוספים / תשתיות אחרות לצורכי ניצול מיטבי של השיטה.</p> <p>ה. תא שטח C101 : שטח לטיפול נופי אשר יותרו בו השימושים הבאים : נטיעות, גינון, גדרות, קירות דקורטיביים, העברת קווי תשתיות, אחר התארגנות זמניות ודרכי גישה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>סבירה ונוף</p> <p>הוראות בתא שטח 101A</p> <p>1. איקוח אויר</p> <p>א. ערכי פליטה המותרים בארכובות תחנת הרכבת ייקבעו במסגרת היתר הפליטה שהוועה תנאי להפעלת התנהנה. בהיתר יקבעו הפרמטרים לניטור רציף בארכובות בהתאם לנוהל ניטור על פי ה欽יות המשרד להגנת הסביבה ווגדר הצד בארכובה לצרכי דגימות ובקרה.</p> <p>ב. הטורבינות יוסקו בגז טבעי בלבד. סולר ישמש כדלק לגיבוי במקרה של תקלת מערכת הגז, בשעת חירום בטחונית, לצורך בדיקות תקופתיות, ובכל מקרה אחר בהתאם להוראות הרשות המוסמכות.</p> <p>2. חומרים מסוכנים</p> <p>א. בתחוםי תחנת הרכבת יאוחסן סולר בהיקף המאפשר 100 שעות עבודה אלא אם יותר עיי' משרד האנרגיה אחסון כמות פחותה או הזנה חלופית.</p> <p>ב. מערכת הגז הטבעי</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) תנאי להקמת תחנת גז הוא עריכת סקר סיכון ואישורו על ידי רשות הגז הטבעי. (2) יותכן שסתומים ניתוק חירום בגבול המתקן לקרה של דליפת גז. (3) יותקנו שסתומי ניתוק חירום בקו אספקת הגז בחוץ גובה לטורבינת גז. (4) תווואי צנרת הגז יסמן בשטח בצורה ברורה.

מונח הדפסה 55

4.1	متפקידים הנדרסים
<p>(5) תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד האנרגיה.</p> <p>ג. אמצעי הגנה</p> <p>(1) יוכן נוהל חירום הכלול הנחיות לפעה.</p> <p>(2) יוכנו נהלים לבדיקה ותקופתית של מכלול החיזוק כולל המכשור וציזוד הבטיחות.</p> <p>(3) פריקה, אחסון, אחזקה ומיגון של חומ"ס יישו על פי נהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנ"ס.</p> <p>(4) באתר יוחזקו חומ"ס בנסיבות הדראושות לתפעול השוטף בלבד, במקרים ייעודי לכל חומר, מעל משטחẤטום ומנוקז.</p>	
<p>3. מים ושפכים</p> <p>א. השפכים הסינטטיים יפונו למערכת הביוב.</p> <p>ב. כל עוד לא בוצע חיבור למערכת הביוב, יפונו השפכים למיכל Ấטום לפני פינוי להמשך טיפול באתר מאושר.</p>	
<p>4. הידROLוגיה וניקוז</p> <p>כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים, יוצבו בתוך מצודות תקניות המותאמות לשוג החומר במיכל.</p>	
<p>5. רזות המתוך</p> <p>מסביב לתחנת הכח תוקם חומה היקפית על-פי הדרישות הבטחוניות. החומה תוקם עד גבול המגרש, ותתוכנן תוך שימוש דגש על שילובה בנוף הסובב אותה, בתיאום עם משרד האנרגיה.</p>	
<p>6. בטיחות טישה</p> <p>א. בגובה תמורת ארכובה 213 מ"י מעלה פני הים ויוטר, מהירות הזורימה האנכית של התמורה לא תעלה על 4.3 מטר לשניה. כל שינוי בתנאים אלה מחיב אישור נציג משרד הביטחון.</p> <p>ב. בארכובה יינטו אמצעים להבטחת בטיחות טישה.</p>	
<p>הוראות בתא שטח 101C</p> <p>בשטח לטיפול נופי יינטו עצים ושיחים לאורך גדר תחנת המעבר לפסולת. ניתן יהיה להשתמש בשטח זה כאתר התארגנות בכפוף להוראות תמי"א 3 על תיקוניה.</p>	
פסולת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. תא שטח B-101B- בשטח זה מתוכננת הקמת תחנת מעבר לטיפול בפסולת יבשה, אשר תחליף את תחנה הקיימת בהתאם לתוכנית שד/5/156, והמיועדת בתכנית זו להעתקה. כמו כן ניתן</p>	

 תכל' זון מינה הדפסה 55	4.2
<p>להשתמש בתא שטח זה לאטר התארגנות בהתאם לקבוע ביחס לשטחי ההתארגנות בתא שטח .101A.</p> <p>2. ניתן יהיה לשנות את ייעודו של תא השטח, לרבות לצורכי הרחבת תחנת הכח, בלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית זו, ובכפוף לכך שהמשרד להגנת הסביבה נתן את הסכומו לכך.</p>	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>הוראות מתקריות</p> <p>תנאי להקמת תחנת המעבר לטיפול בפסולות יבשה הוא אישור תכנית מפורטת אשר תקבע את התנאים לכך, אלא אם ניתן יהיה להקים את התחנה בהיתר לפי תמי"א 16.</p>	A
 תכל' זון מינה הדפסה 55	4.3
<p>מגבליות בניה ופיתוח</p> <p>שימושים</p> <p>1. תאי שטח 105, 108 - מסדרון קווי חשמל מתח עליון ועל-עליון ומגבליות בניה שטח המסדרון ישמש להקמת קווי חשמל ראשיים, לרבות עמודים ותילים, דרכי גישה ומשתחי עבודה להקמת הקווים וכן כל הדרוש להפעתם ולאחזקתם. בשטח המסדרון תותר כתכילתית משנית גם הקמת קווים במתח גובה ונמוך. בלי לפגוע בכך, תותר גם הקמת קווי חשמל לתקרעיהם.</p> <p>ב תא שטח 105 יותר שימוש בדרכים קיימות לרבות דרכים קללאיות לצורך גישה לאתר העבודה. בהעדר דרכים קיימות, תותר הקמת דרכי עפר כדרך גישה זמניות והשיטה ישוקם בגמר העבודה. הגישה מדרך מס' 55 תتواءם עם חברת נתיבי ישראל.</p> <p>2. תאי שטח 102, 103, 104 - מסדרון תשתיות תת-קרקעי לרציפות צינור נז ומגבליות בניה עבו' מערכת הולכת הגז הטבעי. תא שטח אליו מיועדים להקמת מערכת הולכת הגז הטבעי לחיבור תחנת הכח למערכת הגז הטבעי וכן להקמת מערכת אספקת הסולר. על תא שטח אליו יחולו הוראות תמי"א 37/ב/8 כמפורט להלן :</p> <p>א. תא שטח 102 ישמש למערכות תשתיות לרציפות צינור הגז ולצנרת דלק כמקור אספקה של סולר לתחנת הכח. בתא שטח זה יותרו השימושים המותרים ברציפות צינור הגז הטבעי כמפורט בסעיף 4.1.1 לtmp"א 37/ב/8 וכן צינורות להולכת דלק ומתקנים נלוויים למערכות הולכת הגז והדלק כגון מתקני הגנה כתודית, מתקנים סולאריים, ארוןות חשמל וכו'.</p> <p>ב. תא שטח 103 מהווה את תחום "קווי הבניין" של מערכת הגז הטבעי וייתרנו בו השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 לtmp"א 37/ב/8.</p> <p>ג. תא שטח 104 מהווה את "תחום הסקירה" של מערכת הגז הטבעי, וייתרנו בו השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1 לtmp"א 37/ב/8.</p> <p>ד. באזוריים המסומנים בתשריט בתחום השפה, ייאסרו שימושים קבועים הכרוכים בקיוםם של מקורות הצתה (גז או סולר, לפי העניין).</p>	4.3.1
<p>הוראות</p> <p>תשתיות</p> <p>א. מרחקו של קו מתח על-עליון (400 ק"ו) מגבול מסדרון התשתיות לא יפחט מ-35 מ'. מרחקו של קו מתח עליון (161 ק"ו) מגבול מסדרון התשתיות לא יפחט מ- 20 מ'.</p> <p>ב. הקמת קווי חשמל במתח גובה ונמוך בתחום מסדרון התשתיות מכוח תכנית זו תאפשר, בתנאי שאין מסכלה או מעכבות את אפשרות הקמת קווי החשמל הראשיים.</p> <p>ג. רוחב מסדרון התשתיות יהיה כמפורט בתשריט, טרם הקמת קווי החשמל הראשיים. לאחר הקמת כל מרכיבי מערכת הולכת החשמל, יצומצם רוחב המסדרון כך שמרחק קווי החשמל</p>	4.3.2

4.3**מגבלות בניה ופיתוח**

מגבול המסדרון לא יפחית מהקבע בס"ק א' לעיל. על צמוך השטח תפורס הودעה בדרך של פרסום תכנית. תשريط מעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים, והוא יהווה חלק ממשמי התכנית.

ד. תנאי למונע הרשאה להקמת קווי חשמל הריאשיים יהיה תיאום עם רשות התעופה האזרחית ומערכת הביטחון למקום עמודים, גובהם, הפרעות רקע מקרינה אלמ"ג וסימני זהירה למוטסימ ככל שהיא צורך בהם.

ה. תצומצם ככל הנitin הפגיעה בשימושים שהוקמו כדי בשטח התכנית קודם לאישורה.

ו. טרם הקמת קווי החשמל הריאשיים, תעריך היועצות עם הגופים המוסמכים על תשתיות הנמצאות בסמיכות או במפגש עם הקו.

ז. אין באישורה של תכנית זו לגרוע מהשימושים החקלאיים המותרים בתחום המסדרון, אולם בינוי בשטח זה, ככל שמותר, לא עליה על 4 מ', והmphק האנכי בין צמרותם של גידולים החקלאיים לבין התיכלים לא יהיה קטן מ-8 מ', הכל אלא אם תואם אחרת עם חברות החשמל.

ח. כפירה, כרייה או בנייה במרקח קטן מ-10 מ' מהasad של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מהיבטים תיאום וקבלת הנחיות מחברת החשמל.

ט. לפני תחילת ביצוע עבודות כפירה, כרייה או בנייה יבדק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הניל' בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל ומתקנים נלוים להם יותנה בקבלה אישור מחברת החשמל.

י. יעודי ה الكرקע באזור זה והשימושים המותרים בו יהיו כפי שנקבעו בתכניות תקפות או ייקבעו בתוכניות שתאושרנה על פי כל דין, וב惟ד שלא יהיו באלו כדי לפגוע באפשרות לימוש התכליות הקבועות בתכנית זו, וכן שלא ניתן יהיה לקבל היתרין בנייה מכוחן של תכניות כאמור אלא בכפוף לאמור להלן :

1) שימושים שאינם הכרוכים בבנייה-יבוצע בתיאום עם חח"י.

2) ח齊יה או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתיות, מבנים ומתקנים נלוים להם, עיליים או תת קרקעיים ובכלם עברו : מים, ביוב, ניקוז, דרכי, תקשורת, מסילות ברזל, גז טבאי וקווי אספקה אחרים- תיאום עם חח"י וקבלת הנחיות בטיחות ממנה.

יא. תישמר רצועת תשתיות لكו מקורות הקיימים והמתוכנן (5 מ' מכל צד) מצפון לכביש 55. אם יבוצעו עבודות מצפון לכביש 55, הרצועה תוגדר ותיאסר חפירה בתחום ללא אישור מקורות.

יב. יש לשמר את דרכי הגישה המאושרות לתשתיות מקורות, ככל שתהייה פגעה, דרכי הגישה הללו ישוקמו.

יג. התכנון המפורט של קווי החשמל יתואם עם חברת מקורות ובכלל זה עירית דוו"ח השפעה הדדית בין תשתיות מקורות لكו החשמל, במידת הצורך יבוצע מיגון בהתאם לממצאי הדוו"ח.

יד. הקמת הקווים בתחום רדיוסי המגן, בתא שטח 108, תתואם עם משרד הבריאות.

תשתיות**ב**

א. תחומי גבול מסדרון תשתיות תת קרקעיות (תא שטח 102)

בשטח זה יהולו ההוראות החלות על רצועת צינור הגז הטבעי על פי סעיף 4.1.2 לתמ"א 37/ב/8 סעיפים קטנים (1),(2),(3),(4),(5),(6),(7),(8) ו- (11).

מגבלות בניה ופיקוח	4.3
<p>ב. קווי בניין (תא שטח 103)</p> <p>בשיטה זה יחולו הוראות החלות על קווי הבניין על פי סעיף 4.2.2 לטעם"א 37/ב/8.</p> <p>ג. תחום מגבלות בניה ופיקוח (תא שטח 104)</p> <p>בשיטה זה יחולו הוראות החלות על תחום הסקירה על פי סעיף 4.3.2 לטעם"א 37/ב/8.</p> <p>לא יוטלו כל מגבלות לסלילה ו/או תחזקה ו/או הרחבה עתידית על רצועת דרך מס' 6 בכללותה בהתאם לטעם"א 31/א/14. תכנון והקמת הדרכ וקווי תשתיות אחרים בשטחים אלו יתואמו עם בעל הירושין, רשות הגז הטבעי ועם חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ.</p>	
<p>תשתיות</p> <p>סימון מהתשריט: תחום השפעה</p> <p>א. על תחום השפעה של ארובת נישוב הגז יחולו הוראות סעיף 4.4.3 לטעם"א 37/ב/8.</p> <p>ב. מוסד תכנון רשאי לאשר בתחום השפעה של מילול הסולר שימושים הכרוכים במקור הצתה (סולר), לאחר שהתיעץ עם המשרד להגנת הסביבה ושוכנע כי אין באישור זה סיכון בטיחותי לריצפטורים ציבוריים.</p>	ג
<p>הוראות פיקוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנסיבות מיוחדות</p> <p>בינוי ו/או פיקוח בתא שטח 108</p> <p>א. השימוש הראשי של התחום הינו לטובת "מפעלי המים הארץ" אשר הווקם מותוקף חוק המים.</p> <p>ב. בתחום זה יותרו הקמתם של כל המתקנים והתשתיות וכן יותרו כל הפעולות הנדרשות לצורכי פעילותו השוטפת של המוביל הארץ, תחזוקתו ופיתוחו העתידי.</p> <p>ג. קו החשמל והעמודים יותטו ככל האפשר בשולי רצועת "מפעלי המים הארץ".</p> <p>ד. אם קו החשמל יתוכנן בתחום רצועת "מפעלי המים הארץ", תנאי למתן הרשאה/היתר הינו קבלת אישור מקורות חבל הירדן, וכן קבלת אישור מרשות המים.</p>	ד



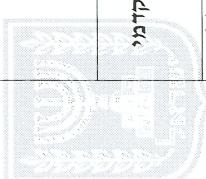
מבחן דוד
מונח הדפסה 55

5. ተደለታ እና የተከተለ መሆኑ - ምርመራ

ମୁହଁରା କାହିଁଏ କାହିଁଏ କାହିଁଏ କାହିଁଏ କାହିଁଏ କାହିଁଏ କାହିଁଏ

卷之二

(1) קדמונו שלמה נירוביץ חותמי במאמר



6. הוראות נוספות

תשתיות	6.1
<p>1. היזם או מי מטעמו, בכפוף לכל דין ובתיוום עם בעל התשתיות ו/או בעל הקרקע, לפי העניין: ישים או יעתיק תשתיות, לרבות תשתיות קלאיות, שנפגעו במהלך העבודה ויחזרן למצוון טרם הפגיעה.</p> <p>2. בתחום קווי הבניין של דרכיהם מס' 6, 444 ו-55 יחולו הוראות תמ"א 3 על שינוייה. בנוסף על השימושים המותרים לפי תמ"א 3, ניתן יהיה לאשר בתחום קווי הבניין גם הקמת מתקנים טכניים, תשתיות, ומבנים זמינים מבניה קלה, בכפוף להטייעצותם עם חברת חוצה ישראל, חברת ארץ או חברת נטבי ישראל, לפי העניין.</p> <p>3. על הקמת מערכת הולכת הגז יחולו הוראות סעיף 6 לتم"א 37/ב/8, בשינויים המתחייבים ולפי העניין.</p>	6.1
הlicים סטוטוריים	6.2
<p>6.2.1 שימושים קיימים</p> <p>כל המבנים הקיימים בתא שטח A 101 מיועדים להרישה לפני הקמת תחנת הכח. אולם אם התחנה תיבנה בשלבים מותר להותיר על מקומות מבנים שהריסתם אינה נדרשת להקמת אותו שלב, ולהמשיך את השימוש הקיים בהם.</p> <p>6.2.2 גמיישיות ושינויים המותרים מכח תכנית זו :</p> <p>א. שימושים קיימים שהיו מותרים על פי כל דין ומבנים שנבנו בהתאם לחוק בשיטה התכנונית ערך אישורה של תכנית זו ימשכו להיות שימושים מותרים, עד לתפיסה בפועל של המקרקעין.</p> <p>ב. רשות הרישוי תהיה רשאית לאשר סטיה מהמסמכים המנחים הנובעת מתכנון בקנה מידה מפורט יותר, מายוצים הנדסיים, בטיחותיים או מאילוצי שטח, שינוי לצרכים, ניצול מיטביו של השטח, הימצאות עתיקות, ערכי טבע וכיו"ב או לשם מניעת מפגעים סביבתיים ואילוצים דומים, ובתנאי שלכל סטיה כזו יוצרף הסבר למהותה ולסיבותה שהביאו לכך.</p> <p>ג. הגדלת הספק ייצור החשמל של תחנת הכח המספק לרשות החשמל בשיעור שאינו עולה על 10% נטו לא תיחסב סטיה מהתכנית.</p> <p>ד. שינוי בסוג הטכנולוגיה של יחידות הייצור המופעלות על גז טבעי בתחנה ובתמהיל בין סוגים טכנולוגיות שונות ובין יחידות ייצור שונות לא ייחסב סטיה מהתכנית ובלבך שהתקיימו התנאים הבאים :</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) הוגש מסמך המוכיח את הבקשה לשינוי; (2) התקבל אישור משרד האנרגיה באשר לטכנולוגיה המוצעת; (3) התקבל אישור ועדת המשנה למסמכים תכנוני מפורט לפני ביצוע לתוכנית הבינוי המתוקנת; (4) הוגשה בחינה סביבתית בהנחיית היוזץ הסביבתי לוועדה, שתוכיח עמידה בערכי זיהום אויר ורעש לפי דין; (5) בוצעה הטייעצת עם מערכת הביטחון ורשות; (6) התקבל אישור ממנהל המערכת לשינוי הטכנולוגיה וכיולת קלילות האנרגיה ממערכת החשמל. <p>ה. באישור הוועדה, ולאחר שפורסמה הקללה בהתאם לסעיף 149 לחוק התקן והבניה לתקופה של 14 ימים, ניתן יהיה להגדיל את הספק ייצור החשמל של תחנת הכח המספק לרשות החשמל בעוד 25% נטו, ובתנאי שתוגש בחינה סביבתית, בהנחיית היוזץ הסביבתי לוועדה, שתוכיח עמידה בערכי זיהום אויר ורעש לפי דין.</p> <p>ו. הוראות הגמישות של תמ"א 37/ב/8 או שינוי להחולו גם על תכנית זו, לרבות ההוראות הנוגעות לצמצום קווי בניין בהתאם לחויבות.</p>	6.2

6.2	הליים סטטוטוריים
	<p>ז. תכנית שמלתת העברת דרכים ותשתיות בשטחים כלליים ו/או בשטחי מגבלות בנייה ופיתוח של מערכת הגז/דלק וחשמל לא תהווה שנייה לתוכנית זו, ויחולו לעניין זה הוראות תמ"א 8/ב/37.</p> <p>ח. ניתן בהיתר הבניה לשנות את מיקומו של תחום ההשפעה (סולר) בהתאם למיקומו בפועל של מכל הסולר, ובלבך שלא יחרוג מגבול התוכנית. שינוי כאמור יבוצע לאחר שניתנה לבעל המקרקעין שבתחום ההשפעה במיקומו החדש הזדמנות להשמע את טענותיו.</p> <p>ט. ניתן, לאחר קבלת חוות דעת של המשרד להגנת הסביבה, לצמצם בהיתר הבניה את תחום ההשפעה (סולר).</p> <p>י. שונה או צומצם תחום ההשפעה כאמור לעיל, פעולה מבקש ההיתר בהתאם להוראות 6.7.</p>
	<p>6.2.3 גמישות ויחס לתקנות עתידיות</p> <p>תכנית שתושר על ידי מוסד תכנון לא תהווה שנייה לתוכנית זו, ובלבך שמוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית מצא כי אין בה כדי לסקל את מטרות תוכנית זו, ולאחר שה提יעץ עם מתכננת הוועדה ועם מגיש תוכנית זו.</p>
	<p>6.2.4 תיאומים ואישורים</p> <p>בכל מקום בו נדרש תיאום, חוות דעת, היועצות או אישור עם גורמים חיצוניים על פי תוכנית זו, יבוצע הניל תוך 30 ימים מיום שהועברו מסמכים לאותו גורם על ידי יוזם התוכנית. היה ולא נמסר אישור או חוות דעת הגורם החיצוני בתוך פרק הזמן שנקבע, קיבל מוסד התכנון החלטה ללא קבלתה.</p> <p>הוראה זו חלה גם במקרים בו נדרשת היועצת של גורם חיצוני עם יוזם התוכנית.</p> <p>במקומות בו נדרש אישור גורם חיצוני על דין, יהולו הוראות הדין.</p>
	<p>6.2.5 לא תופקד תכנית ולא יינתן היתר הבניה ולא תבוצע כל עבודה הכרוכה בתכנינה או בשינוי פני הקרקע, לרבות עבודות הפטורות מהיתר, בתחום קווי הבניין של מערכת הגז אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון ולאחר שרשויות הגז הטבעי אישרה בכתב כי התוכנית או ההיתר תואימים את דרישות צו הבטיחות.</p>
6.3	אחד וחלוקת
	<p>1. אחד מגרשים וחלוקת חדשה יהיו בהתאם לטבלת ההקצתה והאייזו (להלן) חלוקה החדשה).</p> <p>2. החלוקה החדשה תיקנס לתוקף במועד קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל להגשת התכ"ר לריישום החלוקה החדשה.</p>
6.4	תנאים למתן היתר בניה
	<p>א. מסמכים שיוגשו כתנאי למתן היתר חפירה וגידור והיתר לשטח התארגנות של תחנת הכח :</p> <p>(1) תוכנית ביוני ופיתוח כלילית לתחנת הכח בקנ"מ 500: 1 על פי נחי הועודה</p> <p>(2) מאزن חומרי חפירה ומילוי</p> <p>(3) תוכנית ניקוז וניהול נגר באישור רשות הניקוז או מהנדס הרשות המקומית. התוכנית תבחן אפשרות להשתיה מי נגר עם הייעץ הסביבתי לוועדה.</p> <p>(4) נספח עצים בוגרים בקנ"מ 1000: 1 או 1:250: 1 הכלל סימון עצים בוגרים המיעדים להעתקה/כרייה/שמירה, באישור פקיד הערים. ייששה מאמצ שומר ככל הניתן את קבוצת העצים הבוגרים בפינה הצפון-מערבית של התחנה.</p> <p>(5) נספח סביבתי לביצוע כאמור בסעיף 6.5 (א) להלן.</p> <p>(6) סקר תגובת אחר כאמור בסעיף 6.4(ב)(10) להלן.</p>

6.4

תנאים למתן היתרין בנייה

ב. מסמכים שיוגשו כתנאי להיתר לבניית תחנת הכח :

(1) נספח פיתוח נופי בדגש על משק עם הכבישים הגובלים ותחנת המעבר לפסולת הצמודה, טיפול בחזיותות התחנה הפנווות לכיבושים אלה, בדגש על חומרי הגמר, הגוונים והחומרה

(2) תכנית לטיפול בשפכי תחנת הכח

(3) נספח ניקוז וניהול נגר שיכלול את הנושאים הבאים :

א) אמצעים להקטנת הנגר העילי מהתחנה וממתקניהם

ב) תכנית איטום למניעת חלחול מזהמים

ג) תכנית ניטור לזיהוי מזהמים מיי התהום

(4) נספח אקוסטי הכליל את רשיימת מקורות הרעש בתחנה, חיזוי מפלסי רעש בשימושים רגיסטים סטטיסיים והציג אמצעים מפורטים לצמצום רעש

(5) נספח תנואה

(6) נספח סניטרי

(7) תכנית לחברו תחנת הכח למערכת הולכת החשמל

(8) פרשה טכנית של כל מרכיבי תחנת הכח, לרבות :

א) תאורה המתקנים הראשיים ומתקני עזר

ב) תאורה משטר ההפעלה

ג) הצגת פתרונות אחסון ומאזני חומרים, נזלים וגזים

(9) נוהלי פינוי חומ"ס

(10) סיסמיקה והידרוגאולוגיה

א) תכנית למיכלי הסולר והמאוצרות הנדרשות, בקיולות הגודלה מנוף המיכליים

ב) נספח קונסטרוקציה המטמע את הנוטונים הנדרשים לעמידות סיסמית מיטבית

הمبرוסת על ביצוע בפועל של סקר גיאוטכני, כולל קידוחים וסקר תגובה אתר בהתאם להנחיות תקן 413.

(11) תיאומים ואישורים נדרשים :

א) אישור רשות הניקוז, פקיד הערים ורשויות העתיקות בהתאם לחוק

ב) אישור חח"י לעניין תכנית לחברו תחנת הכח למערכת הולכת החשמל

ג) אישור רשות התעופה האזרחית לבטיחות טיסה של כלי תעופה אזרחיים

ד) אישור משרד הבריאות וחווות דעת הגורמים המפעילים את תשתיות המים והביוב לנספח הסניטרי

ה) אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר קרקע, להיתר קריינה ואישור לכך שהוגשה בקשה להיתר פליטה

ו) אישור כיבוי אש לכל מרכיבי התחנה.

ז) הצגת תיאום עם נציג שר הביטחון בנושאים הבאים :

א. מועד תחילת העבודה

ב. סימון מכשולי טיסה (ארובות ועגורנים)

ג. הצגת אישור בכתב כי מקום ומפגני הארובות והתרומות אינם מהווים פגעה בטיחות הטיסה

ד. נוהל תיאום לעניין הפעלה בסולר

ה) אישור פיקוד העורף לעניין מרחבים מוגנים, המיגון הפיזי של המתקן וחומ"ס; אישור פיקוד

העורף לעניין הרציפות התפקודית בהתאם להנחיות משרד האנרגיה

ט) תיאום תשתיות ומערכות עם חברות התשתיות הרלוונטיות

ג. לא הוגשה בקשה נפרדת להיתר חפירה גידור ושתח התארגנות, יוגשו המסמכים המנויים

 מונח אדריכלות 55	תנאים למתן היתריה בניה	6.4
	<p>בסעיף א', כתנאי להיתר לבניית תחנת הכח.</p> <p>ד. תנאי למתן היתריה בניה לתחנת הכח הוא הגשת תוכנית מפורטת לתחנת המעבר לפסולת, בכפוף לאמור בסעיפים 1.4(2) ו- 4.3.2 א.</p>	
 מונח אדריכלות 55	קבעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.5
	<p>א. נספח סביבתי לביצוע עבודות</p> <p>טרם תחילת עבודות להקמת התחנה יוכן נספח סביבתי לביצוע עבודות ההקמה (בהתאם לשבי העבודה), שיכלול התיקיותות ל:</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) דרכי הגישה אל האתר; (2) סימון וגידור שטחי התארגנות והעבודות; (3) חישוף ושימור קרקע עליונה לצרכי שיקום; (4) מניעת פגיעה בשטחים פתוחים ערכיים; (5) אחסון חומרי בנייה וציוד ופינוי פסולת ועופדי 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 ומתנעות כליל רכב על דרכי עפר; (9) מדידות רעש מכלי העבודה ואמצעים להקטנת רעש מפעולות ההקמה בהתאם לשעות הפעולות; (10) ניהול טיפול בתקלות ודיווח עליהם; (11) פעולות לניטור וטיפול בצמחיה פולשת; (12) שיקום שטחי התארגנות ושטחי העבודה להקמת צנרת הגז והדלק וקווי החשמל בסיסיהם העבודה. <p>ב. עם תחילת הפעלת התחנה יבוצעו מדידות רעש בבתי המגורים הקרובים ובבדיקה הממצאות טוון בולט. הממצאים יוצגו לאישור יועץ הסביבה של הוועדה. במידה הצורך יושלם מיגון אקוסטי נדרש.</p> <p>ג. אמצעים למניעת פגיעה בערכי טבע</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) תאורה בתחום התכנית תהיה עמוקה, כך שבמוגבלות ובכפוף להנחיות הביטחון של משרד האנרגיה, תצומצם זליפה של אור אל מחוץ לתחנית. (2) יתבצע תיאום עם רטיג' לגבי הצורך ניקוט באמצעים למניעת התחרשות של בעלי כנף מקווים חשמל בתחנה ובקווי הוהלכה. <p>ד. מים, שפכים וניקוז</p> <ul style="list-style-type: none"> (1) לא תותר הזרמת שפכים תעשייתיים אל מערכת הביוב אלא אם בוצע בהם טיפול קודם לעמידה בערכיים המותרים להזרמה למערכת השפכים האזוריית. (2) שמנים ודלקים עופדיים או משומשים יאספו במיכל איסוף ייועדי ויפנו למיחזור. (3) לא תותר אחסנה פתוחה של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים. 	
 מונח אדריכלות 55	תנאי להפעלה	6.6
	<p>א. תנאים להפעלה מסחרית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הושלים ביצוע חיבור התחנה למערכת הולכת הגז הטבעי הארץית ולמערכת הולכת החשמל הארץית. 2. הושלים ביצוע חיבור התחנה למערכת הולכת הדלק הארץית, אלא אם משרד האנרגיה אישר 	

6.6

דוחיה של ביצוע החיבור לאחר הפעלת תחנת הכח, או אישר פתרון אחר לאספקת דלק חלופי.
3. ניתן היתר פליטה על ידי המשרד להגנת הסביבה לפי חוק אוויר נקי.

4. ניתנה תעודה גמר.

5. אישור הוועדה על ביצוע שיקום תוארי קוי הולכה וחיבור למערכת הגז והדלק, למעט פעולות מאושרות שניתן לדחות עד לחצי שנה מההפעלה.

6. הצגת מוכנות לטיפול בתרחיש זיהום קרקע.

7. אישור התקנת מערכות זיהוי וגילוי והגשת נהיל חירום במקרה של אירוע חומ"ס ולמקרים דליפה או חצתה.

ב. התנאים להפעלה המפורטים לעיל לא יחולו על הרצה והפעלה ניסיוניות.

ג. תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי יהיה אישור הזרמה זמני ואישור נהלי ההפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.

6.7

לאחר ביצוע התכנית בשלמותה, וככל שייתנו שטחי מגבלות בנייה שלא יהיה בהם צורך לימייש מטרות התכנית, מגיש התכנית יגיש למתקן הוועדה תשריט מתќן והוראות עם רשיימת גו"ח עדכנית בהתאם, ותוטל עליו חובת החלפת התשריטים וההוראות בהתאם להנחיות מתקן הוועדה. שטחים כאמור יჩזרו ליעודם ערב אישור תכנית זו. הודעה בדבר החלפת התשריט וההוראות תפורסם ברשומות. תשריט מעודכן ישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים והוא יהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 15 שנים



מבחן דוחן
55

شرح للخارطة

تأهلت شركة رايندير للطاقة م.ض من قبل الحكومة، بموجب القرار رقم 2592 الصادر بتاريخ 2.4.2017 لإعداد خارطة للبنية التحتية الوطنية وتقديمها للجنة البنية التحتية الوطنية.

المخطط هو إنشاء محطة طاقة يتم تشغيلها بالغاز الطبيعي، والتي من المفترض أن تزود شبكة الكهرباء بنحو 1300 ميجاوات صافية بالمجمل.

سيساهم المخطط في توفير الزيادة اللازمة في مجال موارد إنتاج الكهرباء في الدولة.

العناصر الأساسية: تكنولوجيات الإنتاج المخطط لها هي إعادة التدوير المدمجة، لكن سيكون بالإمكان تحديد تكنولوجيا أخرى في موعد إصدار تراخيص البناء، بموجب احتياجات المرافق الاقتصادية. كذلك، تشمل المحطة مولدات كهرباء، محولات، منظومة تبريد بالهواء، منظومة توصيل للتيار العالي، خزان سولار (ديزل)احتياطي، منظومة "تشغيل أسود" ومبان إدارية.

سيكون موقع محطة الطاقة في منطقة المثلث، بين شارع رقم 444 من الغرب، شارع 6 من الشرق وشارع رقم 55 من الشمال.

يتوارد الموقع على مقربة من محطة الوقود "ملتقى السلام" وتتوارد فيه محطة انتقالية لمخلفات البناء، والتي من المزمع نقلها إلى مكان قريب ضمن مساحة الخارطة.

المبادى التخطيطية: إقامة محطة صغيرة الحجم، في منطقة تم تجاوزها، ربطها بالبني التحتية لشبكة الغاز، الكهرباء والوقود المتأخر.

أ. الكهرباء: الموقع قريب من المسار البري الأساسي لمنظومة نقل الغاز الطبيعي ولمر نقل كهرباء بتوتر 400 كيلو واط. سيتم التوصيل بشبكة الكهرباء الواقعة إلى الغرب من محطة الطاقة المخطط لها على امتداد نحو 400 متر، قريباً من الشارع رقم 55.

ب. الغاز الطبيعي: من المخطط توصيل محطة الطاقة بمحطة الغاز "إيال"، التي تتواجد على امتداد المسار

البري الأساسي لشبكة أنابيب الغاز، بالقرب من شارع 6، نحو 3.5 كيلومتر إلى الشمال من محطة الطاقة.

ج. الوقود: من المخطط توصيل محطة الطاقة بشبكة أنابيب الوقود من أجل ضمان تواصل العمل. من المزمع

تنفيذ التوصيل بموجب مسار الخارطة الهيكلية القطرية 37 بـ 8 الموازي لشارع 6 أو مسار جديد يتم

تحديثه ضمن الخرائط المرفقة بهذه الخارطة. ضمن حدود محطة الطاقة، ستم إقامة منشأة لقياس وتخفيض

ضغط أنابيب الوفود.

تشكل أوراق الشرح خلفية للخارطة ولست حزعا من مستنداتها الرسمية.