

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/18445

שם תוכנית: תחנת כח בקוגנרציה באזור תעשיה אלון תבור

מחוז: צפון  
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
 סוג תוכנית: תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="239 1031 758 1247" data-label="Text"> <p> <b>משרד הפנים מחוז צפון</b>            חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965            אישור תכנית מס' ג/18445            הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה            ביום 17/12/12 לאשר את התוכנית            מנהל מינהל התכנון            אלכס שפול, אד"ר            י"ר - ועדה המחוזית         </p> </div>	
<div data-bbox="279 1485 718 1644" data-label="Text"> <p>           הודעה על אישור תכנית מס' ג/18445            פורסמה בילקוט הפרסומים מס' .....            מיום .....         </p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית**

אזור התעסוקה אלון תבור וסביבתו הקרובה, סובלים כיום מעומס מזהמי אוויר כתוצאה משימוש תעשייתי בדלקים נוזליים.

חברת תנובה, בעמק סוימג'יק ואחרים הממוקמים באזור תעשייה אלון תבור פועלים כיום לשינוי ושיפור המצב הסביבתי, על-ידי קידום תחנת כח בקוגנרציה והקמת יחידות לייצור חשמל בהספק של כ-65-70 מגוואט תרמי הפועלות על גז טבעי וקיטור שתתרום ל:

- שיפור איכות האוויר עקב המעבר לגז טבעי באזור התעשייה אלון תבור וסביבתו, ע"י הפחתת פליטה של מזהמים (תחמוצות חנקן, תחמוצות גופרית במיוחד וחלקיקים נשימים).
  - יאפשר תהליך קו-גנרציה במחזור משולב: ניצול מלא של החום הנובע מתהליך יצירת חשמל ואספקת קיטור למפעלי תנובה ואחרים באזור התעשייה. נצילות אפקטיבית של המתקן הינו מעל 65% לעומת 40% בתחנות קיטוריות ו- 55% עבור תחנות טורבינות גז במעגל סגור.
  - תרומה לתחרותיות של מפעלי התעשייה באלון תבור כתוצאה מהוזלת עלויות אנרגיה.
- התכנית כוללת הוספת קו גז מתחנת הגז המאושרת בתמ"א 37 ב' ועד אתר מרכז האנרגיה. התכנית כוללת רצועת מעבר לקווי חשמל, בתחומה קו החשמל שיוקם ויופעל ע"י חברת החשמל תחום הסקירה ותחום מגבלות בניה ופיתוח ב' מצומצם מהתחום המופיע בתמ"א 37 ב', מאחר שנקבע כי הקו יבוצע ברמת מיגון גבוהה, שלא תטיל מגבלות בניה על שטחי התעשייה הגובלים, ולפיכך ניתן לצמצם תחומי מגבלות הבניה.
- התכנית הינה תכנית מפורטת שנערכה בכפוף ועפ"י הוראות תמ"א 8/10 - תחנות כח עד 250 מגוואט.
- התחנה תתוכנן, תוקם ותפעיל אמצעים למניעת זיהום אוויר חזק או בלתי סביר, ותשתמש בהם במערך הייצור, ובכלל זה:
- שימוש בטכניקה המיטבית הזמינה כהגדרתה בחוק אוויר נקי, התשס"ח-2008.
  - הפעלת מערך הייצור באופן שיפחית את כמות מזהמי האוויר הנפלטים לכל קילוואט-שעה של אנרגיה חשמלית מיוצרת.
  - הפעלה בגז טבעי.
  - תחנת הכוח תהיה רשאית לשרוף דלק גיבוי מסוג סולר לתחבורה עם תכולת גופרית עד 0.1% במקרה של תקלה במערכת ההפקה, ההולכה ואספקת גז טבעי למערך הייצור שאינה מאפשרת שימוש בגז, או אם ניתנה לתחנה הוראה לפי סעיף 19 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, בדבר איסור החסנה או שימוש בגז טבעי בעת קיומו של מצב מיוחד בעורף, על ידי בעל תפקיד כמשמעותו באותו סעיף, לתקופה של עשרה ימים או לתקופה ארוכה יותר באישור משרד המנהל וכן לצורך תחזוקה, כשירות ומבחני קבלה לפי תכנית שאישר הממונה מראש.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תחנת כח בקוגנרציה באזור תעשייה אלון תבור

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכניתיפורסם  
ברשומות

18445/ג

מספר התוכנית

174.575 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

28.12.12 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומותכן האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד  
וחלוקהלא האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	יזרעאלים
קואורדינטה X	234,500
קואורדינטה Y	726,500

**1.5.2 תיאור מקום**

קו גז מתחנת הגז "אלון התבור" המאושרת בתמ"א 37 ב' ועד החלק הצפוני מזרחי של מפעל תנובה באזור התעשייה אלון תבור בו ממוקמת תחנת כח בקוגנרציה. מתחנת הכח הנ"ל קו חשמל עד עמוד רשת מצפון לתחנת הכח אלון תבור.

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית**

מועצה אזורית עמק יזרעאל

רשות מקומית

התייחסות לתחום הרשות

חלק מתחום הרשות

נפה

יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יפורסם ברשומות

יישוב

אזור תעשייה אלון תבור

שכונה

לא רלוונטי

רחוב

לא רלוונטי

מספר בית

לא רלוונטי

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17082	מוסדר	חלק מהגוש	-	23, 20-18, 12, 11
17083	מוסדר	חלק מהגוש	-	14, 12, 11, 8, 7, 1
17084	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
17088	מוסדר	חלק מהגוש	-	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
17.10.12 א' חשון תשע"ג	6482	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 1/37	כפיפות	תמ"א 1/37
18.12.06 כז' כסלו תשס"ז	5606	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ב'	כפיפות	תמ"א 37/ב'
5.11.07 כד' חשון תשס"ח	5734	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ב'1	כפיפות	תמ"א 37/ב'1
10.2.03 ח' אדר א' תשס"ג	5157	על תוכנית זו יחולו הוראות תמ"א 10/ב'9	כפיפות	תמ"א 10/ב'9
12.10.08 יג' תשרי תשס"ט	5857	תכנית זו הינה תכנית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 10/ד'8	כפיפות	תמ"א 10/ד'8
30.7.07 טו' אב תשס"ז	5696	תואם להוראות אזור תעסוקה אזורי	כפיפות	תמ"מ 9/2
27.12.05 כז' כסלו תשס"ו	5474	תואם להוראות מרקם עירוני	כפיפות	תמ"א 35
16.8.07 ב' אלול תשס"ז	5704	אזור רגיש לחדירת מי נגר עילי	כפיפות	תמ"א 34 ב'4
10.7.03 י' תמוז תשס"ג	5205	שינוי יעוד ותוספת שימושים והוראות	שינוי	ג/12003

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	28.12.12	-	25	-	מחייב	הוראות התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	20.12.12	1	-	1:1,250	מחייב	תשריט התוכנית
		פרוינד יצחק יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	20.12.12	1	-	1:500	מנחה	נספח בניוי
		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ	10.02.11	-	419	-	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המותרים יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין המסמכים המותרים יגברו המסמכים המותרים.

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

**1.8.1 מגיש התוכנית**

גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		03-6904140		03-6904141	ת.ד. 7007 רמת השרון 47100		תנובה				

**1.8.2 יזם במועל**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	03-6904140		03-6904141	ת.ד. 7007 רמת השרון 47100		תנובה				
						איי. פי. מי. אלון תבור בע"מ				

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
tzafontichnun@mimi.gov.il	04-6560521		04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000		מדינת ישראל					
	03-6904140		03-6904141	ת.ד. 7007 רמת השרון 47100		תנובה					

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יענץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	
itzhak@ifreund.co.il	04-8514455	050-5252316	04-8514999	דרך יפו 145 א' חיפה 35251	512414947	פרוינד יצחק יענץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	27912	006462147	יצחק פרוינד	מתכנן	כינוי
yossie@yozmol-sviva.com	077-3508003	050-4826620	077-3508001	הרכבת 28, תל אביב 67770		יוזמות למען הסביבה והקהילה בע"מ		031187768	יוסי קליק	מתכנן	סביבה
modeday@netvision.net.il	04-9931277	054-3049042	04-9835292	ארלוזורוב 16 עפולה		מודדי טבעון בע"מ	640	051761757	משה מרין	מודד מסמך	מודד

**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
תחנת כח בקוגנרציה באזור תעשייה אלון תבור	יחידת ייצור חשמל במפעל תנובה אלון תבור הבנויה ממחז"מ כולל דוד השבת חום בקוגנרציה.
דרג מקצועי ארצי	דרג מקצועי לפיקוח על תחנות הכח שהוקם על פי המנהל - החלטת ממשלת ישראל מס' 282 מיום 23.12.1979
היתר פליטה	היתר שניתן לפי הוראות סימון ב' בפרק ד' של חוק אוויר נקי, התש"ח - 2008 למקור פליטה טעון היתר
המשרד	המשרד להגנת הסביבה
יחידת ייצור חשמל	מתקן המיועד לייצור חשמל באמצעות שריפת דלק.
טורבינת גז	יחידת ייצור חשמל המופעלת באמצעות טורבינה המונעת על ידי גזי שריפה של דלק.
טורבינת קיטור	טורבינה המונעת ע"י קיטור ומניעה גנרטור לייצור חשמל נוסף, מהווה חלק בלתי נפרד של מחז"מ
מחז"מ (יחידת מחזור משולב)	יחידת ייצור חשמל הבנויה מטורבינת גז ומטורבינת קיטור, המנצלת את חום גזי השריפה הנפלטים מטורבינת גז לייצור קיטור והפקת אנרגיה חשמלית נוספת.
קוגנרציה	אספקה משולבת של חשמל וקיטור
מערכת הולכה	כמשמעותה בתמ"א 37 ב'
רצועת עבודה זמנית	שטח בו תותרנה פעולות לצורך הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי
רשות הגז הטבעי	כמשמעותו בחוק משק הגז הטבעי התשס"ב - 2002
הועדה המקומית	הגוף המוסמך להוציא היתרי בניה בתחום התכנית
רשות רישוי לגז טבעי	רשות רישוי לגז טבעי במחוז צפון, המוסמכת להוציא היתרי בניה לקו ולמתקני הגז בתחום התכנית
רשות ניקוז	רשות הניקוז גליל תחתון
תכנית עבודה	כמשמעותה בתמ"א 37 ב'
תחנת כח	תחנת כח המוקמת בהתאם לתכנית זו

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**

- הקמת תחנת כח במחז"מ ובקוגנרציה, בהספק של כ-65-70 מגוואט בשטח מפעל תנובה אלון תבור. התחנה תוסק בגז טבעי ורשאית לשרוף דלק גיבוי מסוג סולר לתחבורה עם תכולת גופרית עד 0.1% על פי כל דין.
- הוספת קו גז מתחנת הגז המאושרת בתמ"א 37 ב' ועד אתר תחנת הכח.
- קביעת רצועת מעבר לקווי חשמל, בתחומה קו החשמל שיוקם ויופעל ע"י חברת החשמל.



**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. קביעת ייעודי קרקע לתחנת הכח.  
 ב. קביעת רצועת מעבר לקוי חשמל להוצאת החשמל.  
 ג. קביעת רצועת מעבר להנחת צנרת גז טבעי ותשתיות נוספות.  
 ד. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע השונים.  
 ה. קביעת הוראות בניה ופיתוח השטח.  
 ו. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.  
 ז. קביעת תנאים להפעלת תחנת הכח.  
 ח. קביעת הוראות סביבתיות ונופיות.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית - דונם	174.575
-------------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,100		-12,254	15,354	מ"ר	שטח למתקנים הנדסיים - תחנת הכח (שטח עיקרי במ"ר)

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

מסדרון תשתיות תת-קרקעיות	תאי שטח כפופים				תחום השפעה	תחומי תחנות	תחנות כח	עתיקות	תאי שטח	יעוד
	קו גז	מתקן גז	1	1						
10	10			1		10			11,10	תחום מגבלות בניה ופיתוח
24	24					20			22,20	תחום מגבלות בניה ופיתוח ב'
						24			24,21	רצועת תשתיות

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**

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר	
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר
6.77	11,811	11,811	מתקנים הנדסיים	17.25	30,121
35.42	61,835	61,835	תחום מגבלות בניה ופיתוח	13.95	24,358
45.31	79,101	79,101	תחום מגבלות בניה ופיתוח ב'	0.58	1,004
12.50	21,828	21,828	רצועת תשתיות	4.08	7,116
				3.67	6,401
				47.29	82,561
				2.62	4,571
				10.56	18,443
100.00	174,575	174,575	סה"כ	100.00	174,575

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מתקנים הנדסיים

#### 4.1.1 שימושים

מיועד לתחנת כח במחזורי"מ ובקונגרציה הכוללת מתקנים לייצור חשמל בהספק של כ-65-70 מגוואט, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, מתקן להפחתת לחץ של גז טבעי (PRMS), מתקני עזר כגון: מיכלי מים לטורבינות, דוד השבת חום, מתקני טיפול במים, מערכות לטיפול בשפכים, מערכות לטיפול ומערכות לניטור איכות אוויר, חדרי חשמל, ציוד כיבוי אש, משרדים, איחסון, גנרטורים, צנרת גז טבעי, קווי תשתיות על ותת קרקעיים, קווי הולכת חשמל עיליים, דרכים, חניות וכל תכלית אחרת הקשורה במישרין ליעוד הקרקע ובלבד שאינה משנה את אופיו.

תחנת הכוח תשרוף גז טבעי לייצור חשמל במחזור משולב ובקונגרציה ותספק חשמל לרשת וקיטור לצרכנים באזור התעשייה.

התחנה תכלול טורבינת גז בהספק של כ- 45-55 MW וטורבינת קיטור בהספק של כ- 15-20 MW.

הגדלת ההספק הכולל של תחנת הכח או שינוי ביחידות היצור יהווה שינוי לתכנית זו.

#### 4.1.2 הוראות

- |   |    | א. תנאים למתן היתר בנייה לתחנת הכח |
|---|----|------------------------------------|
| <p>1. תיערך תכנית בינוי ופיתוח, המהווה חלק מהיתר בניה, לשטח תחנת הכח, בקנה מידה 1:500 ובה יכללו: העמדת המבנים והמתקנים, מפלסי הקרקע הקיימים והמתוכננים, גובה הבניינים והמתקנים לרבות ארובות, פריסת גדרות, שטחי גינון, דרכי הגישה, חניה וסדרי התנועה, עיצוב המבנים וחומרי הגמר.</p> <p>תכנית הבינוי תכלול את טורבינת הגז בהספק של כ- 45-55 MW וטורבינת הקיטור בעלת כושר יצור של לפחות 15-20 MW חשמל.</p> | 1. |                                    |
| <p>2. אישור רשות הגז הטבעי ותאום עם נתג"ז למסמכי התכנון ההנדסי של מתקני הגז.</p>  | 2. |                                    |
| <p>3. תכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז.</p>   | 3. |                                    |
| <p>4. תכנית לטיפול בשפכי תחנת הכח מהמקורות השונים, אשר תאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>  | 4. |                                    |
| <p>5. סקר תגובת אתר ובחינת הסיכון להתנזלות כמתואר בסעיף 6.1.5.</p>  | 5. |                                    |
| <p>6. תכנית עבודה המפרטת את שטחי ההתארגנות לביצוע דרכי הגישה להקמת תחנת הכח והאמצעים לצימצום מטרדים בעת הקמה.</p>   | 6. |                                    |
| <p>7. הגשת דו"ח אקוסטי לאישור המשרד להגנת הסביבה. הצגת תכנון אקוסטי מפורט, שיוכן בהתבסס על המפרטים הטכניים של יצרני הציוד בטכנולוגיה הטובה ביותר לאותה עת (B.A.T).</p>  | 7. |                                    |
| <p>8. ניטור רקע והחלטה של המשרד להגנת הסביבה על הצורך בהקמת תחנת ניטור לאיכות האוויר ומיקומה.</p>   | 8. |                                    |
| <p>9. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>  | 9. |                                    |

10. הגשת בקשה להיתר פליטה לפי חוק אויר נקי ואישור מהמשרד להגנת הסביבה.
11. אישור תכנית ביוב מפורטת שתאושר על ידי משרד הבריאות, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה לתחנת הכח בלבד.
12. הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
13. **הידרנטים**  
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
14. **מיקלטים ומרחב מוגן**  
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.
15. עריכת סקר סיכונים למיכל הסולר המשמש לאחסון דלק הגיבוי ואישורו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ב. **תנאים למתן היתר בניה למתקן ה-PRMS**
1. תכנית עבודה המפרטת את שטחי ההתארגנות לביצוע דרכי הגישה להקמת תחנת הכח והאמצעים לצימצום מטרדים בעת הקמה.
2. תכנית עבודה להקמת ה-PRMS
3. אישור רשות הגז הטבעי למסמכי התכנון ההנדסי של מתקני הגז.
- ג. **תנאים להוצאת היתר הבניה לקו ומערכות הגז בתכנית**
1. תנאי להוצאת היתר בניה לקו הגז ומערכות הגז בתחום תחנת הכח יהיה קבלת אישור רשות הגז ו/או כל גוף אחר, בהתאם לקבוע בהוראות תמ"א 37/ב' ו-תמ"א 37/ב'1 ועפ"י כל דין.
2. בהיתר הבניה להקמת מערכת ההולכה יקבע כי אישור הועדה המקומית לביצוע השיקום הנופי, בהתאם למסמכי השיקום הנופי, יהיה תנאי להפעלה. מסמכי ההיתר יועברו להתייחסות המשרד להגנת הסביבה, ככל שלא תועבר התייחסות בתוך 30 ימים הועדה תוכל לאשר את ההיתר גם ללא התייחסות המשרד להגנת הסביבה.
- ד. **תנאים להפעלת תחנת הכח**
1. מנהל מינהל החשמל קבע שכל התנאים הנדרשים לשם קבלת רישיון הייצור מולאו.
2. רשות הרישוי לגז טבעי אישרה, שתחנת הגז וקוי הגז הוקמו בהתאם להיתר הבניה.
3. רשות הרישוי אישרה כי בוצע השיקום הנופי בהתאם למסמכי התכנית וכתב ההתחייבות.
4. אישור המשרד להגנת הסביבה שניתן "היתר פליטה" לתחנת הכח, ואישור לעמידתה בתנאי ההיתר.

5. הדרג המקצועי הארצי אישר נוהל מעקב ופיקוח לתחנת הכח.
6. הותקנו בארובות מכשירי ניטור רציפים.
7. טרם הפעלתה של מערכת ההולכה, יכין מבקש ההיתר תכנית הפעלה לשעת חירום למערכת ההולכה, כמתואר בתמ"א 37 ב' על שינוייה, שיאושר ע"י רשות הגז.
8. אישור המשרד להגנת הסביבה בדבר יישום התכנון האקוסטי למזעור הפגיעה בסביבה.
9. תאום עם נתג"ז.
- ה. טיפול חזותי באתר
- הארובה והמתקנים בתחנה יצבעו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

## 4.2 מסדרון תשתיות תת-קרקעיות

### 4.2.1 שימושים

תואם "רצועת הצינור" בתמ"א 37 ב', בה יותרו צינורות להובלת גז טבעי בלחץ גבוה בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה ושאינם תחנות גז. אין באישורה של תכנית זו כדי לשנות יעודי הקרקע על פני 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. פעולה חקלאית או פעולת גינון, שאינה מחוייבת בהיתר עפ"י חוק התכנון והבניה, תותר ככל שאינה כוללת נטיעת עצים.

### 4.2.2 הוראות

- א. בתחום מסדרון תשתיות תת קרקעיות יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/37, הכוללות בין היתר טיפול ושיקום נופי, לרבות החזרת מצב השטח לקדמותו, הנחיות לביצוע עבודות עפר והנחיות בטיחותיות.
- רמת המיגון של קו הגז תותאם לתחום מגבלות בניה ופיתוח ב'.
- ב. כל פעילות של חפירה, בניה, נטיעה ושינוי אחר של פני הקרקע במרחק של 5 מ' מכל צד של קו הדלק המסומן בתשריט יהיה כפוף לתיאום עם חברת תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ, על מנת שיובטח כי לא תהיה פגיעה בקו הדלק.

## 4.3 מגבלות בניה ופיתוח

### 4.3.1 שימושים

תואם קווי בנין ע"פ תמ"א 37 ב'.

השימושים המותרים בתאי השטח המיועדים לאזור מגבלות בניה ופיתוח יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח ובכפוף להוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/37.

### 4.3.2 הוראות

- א. בתחום מגבלות בניה ופיתוח יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/37.
- על אף האמור בתכניות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/37, בקטע הגובל באזור התעשייה המאושר, צינור הגז ימוגן לרמה שלא יטיל מגבלות בניה כלשהן על אזור התעשייה ועל מתקני תחנת חברת החשמל באלון תבור.

- ב. מיגון צנרת הגז בקטע הגובל במחנה נעורה יהיה ברמה המקסימלית ולפיכך בשטח המחנה לא ידרש אישור רשמי ובעל הרישיון לבינוי חדש.

#### 4.4 מגבלות בניה ופיתוח ב'

##### 4.4.1 שימושים

תואם תחום סקירה ע"פ תמ"א 37 ב'.  
השימושים המותרים בתאי השטח המיועדים לאזור מגבלות בניה ופיתוח ב' יהיו בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח ובכפוף להוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/ב/37.

##### 4.4.2 הוראות

א. בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/ב/37.  
על אף האמור בתכניות תמ"א 37 ב' ותמ"א 1/ב/37, בקטע הגובל באזור התעשייה המאושר, צינור הגז ימוגן לרמה שלא יטיל מגבלות בניה כלשהן על אזור התעשייה ועל מתקני תחנת חברת החשמל באלון תבור.

ב. מיגון צנרת הגז בקטע הגובל במחנה נעורה יהיה ברמה המקסימלית ולפיכך בשטח המחנה לא ידרש אישור רשמי ובעל הרישיון לבינוי חדש.

#### 4.5 רצועת תשתיות

##### 4.5.1 שימושים

בשטח זה תתאפשר הקמת קו מתח עליון להוצאת אנרגיה מאתר תחנת הכוח ועד למערכת החשמל הראשית הקיימת. בשטח זה תותר הקמת עמודי וקווי חשמל עיליים ודרכי גישה אליהם.  
בתחום הרצועה התכנית אינה משנה היעודים המאושרים ע"פ תכניות תקפות - שטח ציבורי פתוח, דרך ותחנת כח, אלא מאפשרת העברת קווי חשמל בלבד.  
בתחום רצועת התשתיות, כמסומן בתשריט, תותר חציית קווי הגז וכן יחולו בקטע החציה מגבלות בניה ופיתוח כמפורט בסעיף 4.3 ומגבלות בניה ופיתוח ב' כמפורט בסעיף 4.4.

##### 4.5.2 הוראות

- א. קו המתח העליון ימוקם בתוך שטח זה במרחק שלא יפחת מ-20 מטר מגבול השטח המיועד לרצועת תשתיות. לאחר הקמת קו המתח העליון יצומצם רוחב שטח זה ל-40 מטר באופן שמציר קו החשמל יישמר מרחק של 20 מטרים לכל צד. על צמצום שטח זה, תפורסם הודעה בדרך של פרסום תכנית. תשריט מעודכן יישלח למוסדות התכנון הרלוונטיים שיהווה חלק ממסמכי התכנית.  
על השטח שמעבר לרוחב הנדרש, כאמור לעיל, יחולו הוראות התכנית אשר אושרו טרם תכנית זו, והוא לא ישמש עוד עבור הייעוד של רצועת מעבר לקווי חשמל ראשיים.
- ב. בשטח זה ניתן לאשר תכנית מפורטת לשימושי פנאי ונופש שאינם כרוכים בבנייה.
- ג. לא יהיה באישורן של התכליות והשימושים המפורטים להלן על פי כל דין או לחילופין בתכניות העוסקות בנושאים המפורטים להלן, כדי להוות סתירה לתכנית זו:
1. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חניה ובתי עלמין, בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל.
  2. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות, בתנאי שבוצע תאום עם חברת החשמל.
  3. גובה המבנים שבס"ק א' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי של חברת החשמל.

- ד. בשטח זה לא יחליט מוסד תכנון על הפקדת תכנית ו/או לא יחליט נותן הרשאה/היתר לפי כל דין לתת את ההרשאה או ההיתר אלא לאחר שנוכחו שאין בתוכנית או בהיתר/הרשאה כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במעבר ולאחר התייעצות עם חברת החשמל.
- ה. לפני תחילת ביצוע העבודות המותרות בשטח זה כאמור בסעיף זה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים.
- ו. חפירה, חציבה, כריה או בנייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל בשטח זה, מחייבת קבלת הנחיות מחברת החשמל.
- ז. אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל, התשנ"ו - 1996, ולפי תקנות התכנון והבניה (הסדרת הולכה, חלוקה והספקה של חשמל), התשנ"ח - 1998 ולפי הוראות כל דין.
- ח. תנאי להקמת קווי החשמל בקטע החוצה את רצועת קווי הגז יהיה תאום עם נתג"ז.
- ט. קו החשמל יסומן בכדורי אזהרה אדומים, לפי התקן הישראלי החדש, וכן מיקום המדויק של עמודי החשמל יתואם מראש מול משרד הביטחון.

#### 4.6 תחום השפעה

##### 4.6.1 שימושים

תואם מרחב נטול מקורות הצתה בתמ"א 37 ב' ותמ"א 1/37.

##### 4.6.2 הוראות

- א. המיקום הסופי של ארובות נישוב הגז ושל תחום השפעה ייקבע בהיתרי הבניה, ובתנאי שתחום השפעה לא יחרוג מתחום קווי הבניין של התחנה.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני								מתחת לקובעת	מעל לקובעת			
3	3	3	1	15	27	-	-	-	3,100	-	-	11,000	1	מתקנים הנדסיים - תחנת כח

גובה הארובה לא יפחת מ- 30 מ'. במידה שיידרש להגביה הארובה לצורך שיפור איכות האוויר, תותר הגבהתה בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

עמוד 16 מתוך 25

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

30/12/2012



**6. הוראות נוספות****6.1 הנחיות סביבתיות****6.1.1 איכות אוויר**

- א. תחנת הכח תופעל בגז טבעי ותהיה רשאית לשרוף דלק גיבוי, סולר לתחבורה עם תכולת גופרית עד 0.1% על פי כל דין.
- ב. על תחנת הכח לעמוד בכל הדרישות שיפרטו בהיתר פליטה. הוראות היתר הפליטה יבואו במקום הוראות סעיף 6.1.1 הנ"ל, וזאת לפי סעיף 24 (ג) של חוק אוויר נקי.
- ג. על תחנת הכח ליישם את הטכניקה המיטבית הזמינה כהגדרתה בחוק אוויר - הטכנולוגיה והאמצעים האחרים המתקדמים ביותר, המשמשים בתכנון, בבנייה, בהפעלה ובתחזוקה של מקור פליטה ושל פעילות המתבצעת בו, שיישומם מביא למניעה או לצמצום מירבי של פליטות מזהמים לאוויר ממקור הפליטה ולמזעור הפגיעה בסביבה בכללה.
- ד. תוכן תכנית ניטור סביבתי של מזהמי אוויר באישור המשרד להגנת הסביבה. יוצבו מכשירי ניטור רציף בארובת תחנת הכח למזהמי אוויר. אופן כיוולם וחישוב תוצאות ניטור גזי הפליטה והעברת נתוני הניטור למשרד להגנת הסביבה יתבצעו בהתאם ל"נוהל ניטור רציף בארובות" של המשרד.
- ה. יותקנו פתחים ומשטחים לדיגום ומרפסת דיגום בארובת תחנת הכח בהתאם ל"נוהל בדיקת מזהמי אוויר בארובה" של המשרד להגנת הסביבה. תכנון מפורט של מיקום וקוטר החורים ופירוט של מרפסת הדיגום יוגשו במסגרת הבקשה להיתר הבניה.
- ו. גובה הארובה לא יפחת מ- 30 מטרים, מעל מפלס הקרקע.
- ז. דוודים במפעלי תנובה יהיו דו דלקיים ולא יופעלו בעת הפעלת תחנת הכח.

**6.1.2 רעש**

- א. מפלסי הרעש שייוצרו בסביבה, כתוצאה מהפעלת התחנה, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 עבור אזורי תעשייה, ובתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג - 1992.
- ב. התכנון המפורט יבוצע בהתבסס על מפרטים טכניים של יצרני הציוד בטכנולוגיה הטובה ביותר לאותה עת (B.A.T.).
- ג. תכנון אקוסטי מפורט יתבצע כחלק מהיתר הבניה.
- ד. יחידות הייצור או מרכיביהן הגורמים לרעש, יצויידו במשתיקי קול ו/או בחיפוי אקוסטי ו/או בכל אמצעי נוסף אחר, לפי הצורך, על מנת להביא למזעור הפגיעה בסביבה כולה.
- ה. לאחר הקמת התחנה תתבצענה מדידות רעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. ממצאי המדידות יועברו למשרד להגנת הסביבה. אמצעי מיגון אקוסטי נוספים יותקנו במידה ויידרש, בהתאם למצאי המדידות.

**6.1.3 מניעת זיהום מים וקרקע**

- א. בניית המתקנים והצבתם תיעשה מעל משטחים אטומים ועמידים לחדירת דלקים ושמונים. מי שטיפת הטורבינה והמשטחים שחשופים לשאריות דלקים ושמונים ינוקזו לצינור המוליך אל מיכל אצירה. מי שטיפת הטורבינה יועברו מן המיכל המתאים לאתר טיפול מורשה. כל מיכלי אצירת השמונים והחומרים הכימיים ימוקמו בתוך מאצרות.
- ב. בשטחים בעלי פוטנציאל לזיהום יבוצעו קירוי, איטום הקרקע והסדרת שיפוע אל מאצרה תקנית ומשם למפריד שמן/דלק תקני שימוקם בבור קליטה מתאים ואטום.
- ג. שמונים חדשים ומשומשים יוחזקו במיכלים אשר יוצבו בתוך מאצרות. השמן המשומש ייאסף וישלח למחזור במפעל למחזור שמונים.
- ד. מאצרת מיכל הסולר (אם יותקן) תהא בעלת נפח של 110% מנפח מיכל הסולר לפחות.
- ה. תבוצע ביקורת דליפות תקופתית ממיכל הסולר (אם יותקן) ואחת ליום לאורך גשר הצנרת ממיכל הסולר לתחנת הכח

**6.1.4 הוראות לאיסוף טיפול וסילוק שפכים ותמלחות**

- א. שפכים תעשייתיים שייווצרו באתר, עקב שטיפת מדחסי הטורבינות ומניקוזים שונים, יוזרמו אל מערכת ניקוז הכוללת מיכל איסוף שפכים ובור איסוף, המיכל יותקן בתוך מאצרה.
- ב. צנרות כימיקלים ושמונים תונח גלויה בתעלות.
- ג. פינוי השפכים התעשייתיים יבוצע בהתאם לתקנות התעבורה ויועבר לאתר טיפול בפסולת שפכים מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- ד. מי רכוז מריכוך המים (בהתאם לאיכותם) יפוגו למערכת הביוב או למיכל איסוף מתאים בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
- ה. ביוב סניטרי יחובר למערכת הביוב הקיימת של מפעל מחלבת תנובה.
- ו. שפכים- תתבצענה אנליזות תקופתיות במוצא מפרידי השמן לקביעת תכולת השמונים בשפכים. התוצאות יועברו למשרד להגנת הסביבה.

**6.1.5 עבודות עפר ומערכות הניקוז**

- א. אזורי התארגנות, מערומי ציוד ומחנות קבלן ימוקמו בתחום התכנית, או בקרבתה.
- ב. כדי לצמצם את מפגעי האבק בשלבי ההקמה יש לנקוט בכל האמצעים ובכללם:
1. הרטבת דרכי עפר והרטבה / התזת מים במקומות בהם מבוצעות עבודות עפר.
  2. יורטבו אתרים שבהם יעבדו מתקנים וציוד הנדסי על מנת לצמצם פליטות אבק מביצוע עבודות עפר כגון קידוח, חפירה, העמסת משאיות וכ"י
  3. יבוצע ניקוי מתמיד של דרכים סלולות שעליהן תיסענה משאיות וצמ"ה, תוך שימוש במטאטאים מכניים במידת הצורך, על מנת לצמצם פליטות אבק.
  4. פרוט יינתן בתכניות העבודה המהוות תנאי להיתר הבניה.
- ג. נגר עילי ינוקז מן האזורים המבונים שעלולים לטפטף שמונים (טורבינה, מדחס) ויועבר אל מפריד שמן/מים. נגר נקי, לאחר טיפול, יופנה למערכת הביוב.
- ד. נגר עילי שאינו מזוהם יופנה להחדרה לשטח הפתוח שצמוד לטורבינה.

ה. עבודות עפר ומערכות הניקוז, והשבת המצב לקדמותו בקווי הגז שבתחום הקו הכחול ומחוץ לתחנה יבוצעו לפי הנחיות תמ"א 37 ב'

### 6.1.6 חומרים מסוכנים

א. באתר תחנת הכח יוחזקו חומרים מסוכנים בכמויות הדרושות להפעלה שוטפת של תחנת הכח. כמויות נוספות תאוחסנה במחסן רעלים מורשה, על פי נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה. עם גמר ההקמה יגיש הזים בקשה להיתר רעלים כחוק.

ב. יובטח כי לעת מתן היתר בנייה הבטיחות בכל המתחם לא תפחת מהאמור בתקן: Combustion NFPA 37 Standard for the Installation and Use of Stationary Engines and Gas Turbines, 2002 Edition ובתקני NFPA אחרים. רמת הבטיחות תעודכן מעת לעת עפ"י עדכון התקן.

### 6.1.7 אמצעים למזעור פגיעה ושיקום נופי בתחומי האתר ובגבולותיו

א. שפכי עפר - תימנע ככל הניתן שפיכת חומר או דרדרו לשטח הגובל. לא יותר עירום עפר בתחום רצועת נחל נין ומחוץ לשטח אזור התכנית.

ב. שיקום שטח שייפגע - שטחים פתוחים שייפגעו בתחום האתר ובגבולותיו, מעבודות ההקמה, ישוקמו ע"י חיפוי באדמה חקלאית מטיב מאושר וע"י נטיעת צמחיה מתאימה.

### 6.1.8 אמצעים למזעור פגיעה ולשיקום נופי של רצועת קו הגז

א. עצים וצמחייה שמצויים בתוך תחום רצועת הגז, ואין אפשרות לשמור עליהם בשום צורה, יועתקו ויינטעו מחדש.

ב. לאחר גמר עבודות ההקמה, יושב המצב לקדמותו. בשטחים שאינם דרך בפועל, תבוצע הסדרת הקרקע וחיפוי באדמה גננית מטיב מאושר ונטיעת צמחיה מתאימה.

ג. תימנע ככל הניתן, שפיכת חומר או דרדרו לתוך אפיק הוואדי. חומר שיישפך יפונה או לחילופין יוסדר ויחופה באדמת גן.

ד. במידה ויידרש תימוך, ייבנה קיר גביונים ממולאים באבן טבעית, כדוגמת הקיים, או מסלעה. צמחיה תישתל למזעור חזות הקירות

### 6.1.9 בטיחות

א. צנרת גז טיבעי  
צנרת הולכת הגז לרבות אביזרים, מכשור ויחידות ציוד יתוכננו לעמידה ברעידת אדמה.  
צנורות הזנת הגז הטבעי מה- PRMS לטורבינות יוטמנו באדמה וימוגנו מפני פגיעות פיזיות.  
צנרת הולכת הגז הטבעי תמוגן מפני קורוזיה באמצעות הגנה הולמת.  
מתקנים עיליים ימוגנו מפני ברקים לפי התקן הישראלי להגנה מברקים.  
קו הגז בקטע הגובל באזור התעשייה (ממערב לתחנת הכח אלון תבור הקיימת) יבוצע לרמת בטיחות class 4 ותחום מגבלות בניה ופיתוח (קו הבנין) ממנו יהיה 10 מ' (כמסומן בתשריט).

**ב. תחנת הכח**

יותקן שסתום ניתוק חירום בגבול המתקן למקרה של דליפת גז. יחידות הייצור תוקמנה על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה. נקבע תחום נטול מקורות הצתה בעת שחרור גז בהתאם להוראות תמ"א 37 ב' על תיקוניה.

בנוסף יותקנו שסתומי ניתוק (חירום) בקו אספקת הגז לחץ גבוה לטורבינת גז. על מנת להגביל את טווחי הסיכון בכיוון צפון וכיוון מזרח, יוקם קיר למיגון בפני קרינת חום משריפה בגובה של 2.5 מטרים, אשר עמיד בשריפה לשעתיים.

**ג. תחנת PRMS**

יש להקיף את תחנת הגז בגדר היקפית. גדרות תחנת הגז יתוכננו עם שני פתחי חירום, בכיוונים נגדיים. כל פתח לשחרור גז לאוויר יהיה בגובה של 1.5 מטרים מעל למבנה הקרוב והכל בהתאם להנחיות תמ"א 37 ב' על תיקוניה.

**ד. תחנת PRMS - קיר מיגון.**

על מנת להגביל את טווחי הסיכון בכיוון מזרח וצפון לתוך תחום הקו הכחול נדרש להקים קיר מיגון בפני קרינת חום משריפה בגובה של 2.5 מטרים אשר עמיד בשרפה לשעתיים בגדר הצפונית מזרחית, הכל בכפוף לחוות דעת של רשות הכבאות והמשרד להגנת הסביבה.

**ה. גלאי גז טבעי**

סביב מתקני גז טבעי ימוקמו גלאי גז, לזיהוי וגילוי דליפות גז טבעי.

**ו. מערכת הפסקת חירום**

יותקנו:  
שסתומי ניתוק חירום להפסקה של אספקת הגז הטבעי במקרה תקלה שסתומי ניתוק חירום אוטומטיים (ESV - Emergency Shutdown Valve) בקווי צנרת עיקריים, לאספקה לצרכנים, בהזנה לטורבינת הגז והכל בכפוף לדרישות ואישור רשות הגז.

**ז. מערכות חשמל**

יש לבצע סיווג אזורי סיכון – Hazardous Area Classification. כל ציוד חשמלי יותאם לעבודה בסביבת גז טבעי מתאן בכפוף לאישור רשות הגז.

**ח. אחזקת חומרים מסוכנים.**

פריקת, אחסנת ואחזקת חומרים מסוכנים יעשו ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה (מאצרות תקניות וכו').

**ט. בדיקות מקבילות**

תכנית העבודה והיתר הבנייה לקטע העובר לאורך ובחציית קווי חשמל, יתואמו עם ספק שירות חיוני לחשמל, באשר להשפעה ההדדית בין קווי החשמל הקיימים והמתוכננים ובין צנרת הגז הטבעי.

בתואי מסדרון תשתיות תת-קרקעיות, המקביל לקווי חשמל במתח של 400 קילוולט (ק"ו), 161 ק"ו- 22 ק"ו, על בעל הרישיון להולכת גז טבעי להשלים את בדיקות המקבילות מול רשות הגז הטבעי טרם הביצוע, וכי באחריותו למגן את המערכת ולבצע בקרה, בהתאם לתקני הבטיחות הרלוונטיים, לאורך כל חיי הפרויקט ולעת ההקמה, התפעול והתחזוקה.

**6.2 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג - 1983 או בהתאם לתקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.

**6.3 נגישות**

דרך הגישה לאתר תהיה באמצעות הדרך הקיימת בתחום מפעל תנובה (יוזם התכנית).

**6.4 תשתיות****א. ביוב**

תעודה לשימוש בבניין בתחנת הכח תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת הביוב הקיימת. קדם טיפול לשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרש, זאת טרם חיבורו למערכת המרכזית. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

**ב. ניקוז ותיעול**

מערכת הניקוז במגרש תשולב במערכת הניקוז של אזור התעשייה, תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

**ג. מים**

אספקת המים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה האזורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.

**ד. תקשורת**

מערכת קוי תקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת קרקעית ובהתאם לדרישות חברות התקשורת.

**6.5 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל**

לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	-	3 מ'
בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אויריים	-	2 מ'
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')	-	20 מ' מציר הקו.
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')	-	35 מ' מציר הקו.
מהנקודה הקרוב ביותר לארון רשת	-	1 מ'
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	-	3 מ'

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

המרחקים האנכיים והמיזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל

**6.6 עיצוב אדריכלי****חומרי גמר**

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו. החזיתות יצופו בחומרים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רצופה ועמידים בפני תחלופות מזג האוויר.

**6.7 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. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם על-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.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**6.8 שינויים בתכנית**

שינוי במיקום מתקני תחנת הכח המוצעים בנספח הבינוי בתוך השטח המיועד למתקנים הנדסיים או במתקני העזר של התחנה העומדים בתנאי התכנית, לא יהוו שינוי לתכנית זו. זאת בתנאי שהשינוי המבוקש יעמוד בכל התנאים והדרישות הסביבתיות ולא יהווה פגיעה בסביבה.

**6.9 חלוקה ורישום**

לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית. לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח - 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.

**6.10 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.11 יחידות היצור ומשטר הפעלה**

- א. תחנת הכח תכלול:
- טורבינת גז וטורבינת קיטור המניעות גנרטור ליצור חשמל.
  - מתקני עזר לטורבינות ולגנרטור : טיפול בגז טבעי, שנאי ראשי ומתקנים נוספים.
  - דוד להשבת חום ליצור שמן חם וקיטור.
  - מתקני עזר לדוד : טיפול במי הזנה ומתקנים אחרים.
  - מערכת ליצור מים קרים.

- ב. משטר הפעלה:
- תחנת הכח תופעל בשלב ראשון בשעות פסגה וגבע או בכל שעות היממה בעומסים שונים בהתאם לביקוש.
  - תחנת הכח תוסק בגז טבעי.
  - תחנת הכח תהיה רשאית לשרוף דלק גיבוי מסוג סולר לתחבורה עם תכולת גופרית עד 0.1%. במקרה של תקלה במערכת ההפקעה, ההולכה ואספקת גז טבעי למערך הייצור שאינה מאפשרת שימוש בגז, או אם ניתנה לתחנת הכח הוראה לפי סעיף 9 לחוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951, בדבר איסור החסנה או שימוש בגז טבעי בעת קיומו של מצב מיוחד בעורף, על ידי בעל תפקיד כמשמעותו באותו סעיף, לתקופה של עשרה ימים או לתקופה ארוכה יותר באישור משרד המנהל וכן לצורך תחזוקה, כשירות ומבחני קבלה לפי תכנית שאישר הממונה מראש.

### 6.12 בטיחות טיסה

- א. תנאי להיתר בניה למבנה או מתקן שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
- ב. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

### 6.13 הוראות מערכת הביטחון

- א. על היזם להקים כלל המרכיבים הרלוונטיים להפחתת הסיכון מתחנת הכח ומתחנת הגז, ככל שידרשו, כגון: שיקוע התחנה, הקמת סוללת עפר, קיר חסין אש, סימון ברור של צינורות הגז, גלאי גז, מערכת השמטת חירום וגידור היקפי, והכל על מנת שלא יוטלו מגבלות וסיכונים על שטחי המחנה הצבאי הסמוך.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור נציג שרהב"ט בועדה המחוזית צפון לתכנון המפורט של תוואי הקו ומרכיבי המיגון השונים.
- ג. תוואי הגז המוצע יוטמן לעומק של 2 מ' לפחות.
- ד. בסמוך לנקודת קליטת הגז ולתוואי צינורות הגז המתוכננים טמונים צינורות תשתית צבאיים. על היזם להטמין את צנרת הגז כך שלא תפגע הצנרת הקיימת במסגרת מימוש התכנית.
- ה. הקמת הצנרת תתבצע בתאום עם ראש מדור האחזקה במרכז הדלק הצה"ל.
- ו. שבועיים לפני הקמת התכנית תשלח הודעת הקמה לנציג שרהב"ט בועדה המחוזית צפון.
- ז. טרם פעולת הוונט ה-PRMS יבוצע תאום, שבועיים מראש, מול חה"א - מדור הגבלות בניה וכפי שיקבע במסגרת הנחיות התפעול ושעת החרום.
- ח. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	הפעלת התחנה	לאחר סיום הצבת כל המתקנים וקבלת היתר הפעלה והיתר פליטה.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ	17/2/2013
עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	יצחק פרוינד	6.2.13
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	איי. פי. אלון תבור בע"מ	5/02/2013
	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	תעשיות מזון תנובה אגודה שיתופית חקלאית בישראל בע"מ	17/2/2013
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מדינת ישראל	מספר תאגיד: 512414947

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתאריטנו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין מטרת התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בניה, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמה כל בעל זכות ביחס הנזכר או כל זכות מוסמכת. לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בניה השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם אמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

ממ"י - מח"י

מספרנו: 45/D/206