

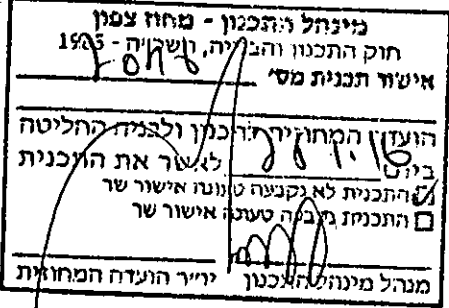
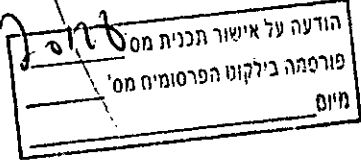
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תכנית מס' ג/20128 תחנת כח במחזור משולב/מנוע גז ובקונרציה בהספק של 10 מגוואט בקיבוץ גניגר

מחוז: הצפון  
 מרחב תכנון מקומי: יזרעאלים  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

תקנון גניגר-18.8.15

## דברי הסבר לתוכנית

קיבוץ גניגר מעוניין ליעל את משק האנרגיה שלו על ידי הקמת תחנת כוח עצמית קטנה, מוסקת בגז טבעי בלבד, בלחץ נמוך ובקוגנרציה שתספק את צרכי הקיבוץ ומפעל גניגר פלסטיקה בחשמל ובאנרגיה טרמית וזאת על פי הוראות תמ"א 8/ד/10 שהתכנית כפופה להוראותיה ונערכה על פי הנחיותיה.

הצריכה הכוללת של הקיבוץ, לרבות המפעל הממוקם בו וכן יישובי הסביבה, גדלה בשנים האחרונות וצפויה לגדול באופן משמעותי. תחנת הכוח תאפשר ייצור מקומי שיענה על הצריכה בקיבוץ והמפעל וכן תייצר יתרה של כ- 23.3% לחברת החשמל שתסופק לצרכנים נוספים כדוגמת אזור התעשייה שגיא 2000 ומגדל העמק. היתרה היא חלק מהתחשיב הכלכלי להקמת התחנה וההספק הנבחר הוא מינימאלי בכדי שהתחנה תהיה כדאית להקמה. הקמת התחנה תחסוך פחת של 8% במערכת ההולכה ותאפשר ניצול אנרגיה שיורית לצרכי הקירור של המפעל תוך חסכון כלכלי משמעותי עבורו.

לייצור חשמל בגז טבעי יתרונות סביבתיים רבים. שילוב שני תהליכי ייצור המתבצעים בדרך כלל בנפרד: ייצור חשמל מחד גיסא והפקת אנרגיה טרמית מאידך גיסא. בתהליך הקוגנרציה משולבים שני התהליכים ביחידת ייצור אחת ובכך מביאים לניצול מיטבי של האנרגיה הגלומה בדלק ההיסק. זאת בניגוד לתחנות כוח קונבנציונאליות שבהן חלק ניכר מהאנרגיה המיוצרת "מתבזבז" במערכות הקירור שלהן.

קו גז ראשי של מערכת ההולכה של הגז הטבעי עובר בקרבת קיבוץ גניגר, לרבות תחנת מגופים, דבר המאפשר לחבר את תחנת הכוח לרשת החלוקה של הגז הטבעי בתוואי קצר ונוח, ע"י בעל הרשיון לחלוקה של אזור זה.

החשמל המיוצר בתחנת הכוח יסופק ישירות לרשת החשמל במתח גבוה לקיבוץ ולמפעל. עודפים יועברו לרשת החשמל הכללית, ללא תוספת קווי מתח חדשים.

קו החשמל להוצאת האנרגיה יוקם ויופעל על ידי חברת החשמל.

תחנת הכוח תכלול אחת משתי אפשרויות לפיתוח:

תחנת במחזור משולב ובקוגנרציה

או תחנת כוח במנוע גז וקוגנרציה

- טורבינת גז בהספק של MW 7.2 + טורבינת קיטור בהספק של MW 2.5 + ניצול נוסף של חום שיורי וייצור 1300 טון קירור/שעה (כ-MW 4.57) – נצילות נטו של 63.31%. גזי הפליטה של טורבינת הגז ישמשו ליצירת קיטור בלחץ גבוה שיוסיף כושר ייצור למחולל החשמל. החום השיורי ישמש להפקת מים קרים למפעל הפלסטיק תוך חסכון בצרכי האנרגיה שלו.
- או מנוע גז בהספק של MW 9.7 + ניצול חום שיורי ואספקת 1300 טון קירור/שעה (כ-MW 4.57) – נצילות נטו של 67.5%. החום השיורי ישמש להפקת מים קרים למפעל הפלסטיק תוך חסכון בצרכי האנרגיה שלו.

הקרבה המידית של מפעל הפלסטיק תבטיח שלא יהיו איבודי חום במעבר ובכך יובטח ניצול מיטבי של האנרגיה שתיווצר בתחנת הכוח.

בנוסף, תכלול התחנה תחנת מגופים ומניה שיגיע אליה וצינור חלוקת גז ממערכת ההולכה, מבנה קטן לפיקוד ובקרה על פעולת התחנה, חצר שנאים להוצאת החשמל שייוצר בתחנת הכוח לרשת החשמל של קיבוץ גניגר ומתקני עזר שונים כגון מערכת טיפול במים לריכוכם, כך שיתאימו לצורך ייצור קיטור, מכלי מים, מערכת כיבוי אש, חניות ודרכים פנימיות.

סה"כ שטח תחנת הכוח כשני דונם, תוך ניצול מיטבי של תא השטח.

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

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

תכנית מס' ג/20128 תחנת כח במחזור משולב/מנוע גז ובקו גרציה בהספק של 10 מגוואט בקיבוץ גניגר

74.78 דונם

מתן תוקף

1

15.2.16

תוכנית מפורטת

כן

ועדה מחוזית

ל"ר

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.  
תכנית ללא איחוד וחלוקה

לא

שם התוכנית

שלב

מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה

סוג התוכנית

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

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

1.2 שטח התוכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי יזרעאלים**

קואורדינטה X 224677-224952  
קואורדינטה Y 729590-729988

**1.5.2 תיאור מקום** אזור תעשייה קיבוץ גניגר

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית עמק יזרעאל בתוכנית**

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קיבוץ גניגר**

שכונה רחוב מספר בית  
אזור תעשייה קיבוץ גניגר  
לי"ר  
לי"ר

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17196	מוסדר	חלק		14
17197	מוסדר	חלק	32	19,22,29-31, 13,
17199	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
42,55,57,61,66,68,102,108,210,229,272,231,276,250,251,75,280,257,279	ג/17115

**1.5.8 מהחבני תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
12/10/2008	4162	תכנית מתאר ארצית מאושרת	כפיפות	תמ"א 10 ד/8
16/4/2005	276	תכנית זו אושרה בולנת"ע בישיבתה מיום פרוטקול 276	כפיפות	תמ"מ 2 / 9
8/11/2010	6158	תכנית מפורטת – קיבוץ גניגר	כפיפות	תכנית מפורטת ג/17115
24/12/1987	3461	תכנית לצרכי הסדר רישום	כפיפות	תכנית מפורטת מס' משי"צ 3/

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	נדלמן בינה	16/8/15	1	לי"ר	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	נדלמן בינה	16/8/15	לי"ר	18	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	נדלמן בינה	2.7.15	2	לי"ר	1:500	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	אינני יוסי קליק	8/2013		217	לי"ר	מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה
	ועדה מחוזית	יוסי זבר	אפריל 2014	לי"ר	19	לי"ר	מנחה	מרחקי הפרדה

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

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
גוש / חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מקצוע / תואר	
									שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
		לי"ר	לי"ר	04-6549150	קיבוץ גניגר	570000463	קיבוץ גניגר	לי"ר	לי"ר	קצין גניגר

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מקצוע / תואר	
									שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
	לי"ר	לי"ר	04-6549150	קיבוץ גניגר	570000463	קיבוץ גניגר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קצין גניגר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר	
									שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-6558211	ת.ד. 580 נצרת עילית 17000	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	04-6549150	קיבוץ גניגר	570000463	קיבוץ גניגר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קצין גניגר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	מספר זהות ומשפחה	מקצוע / תואר	
										שם פרטי ומשפחה	מספר זהות
Bina.nudelman@shahar-arc.co.il	03-5467060	050-6344119	03-5467060	משה שרת 82, ת"א	לי"ר	נדלמן בינה אדריכלים	31765	52586146	52586146	לי"ר	בניה נדלמן אדריכלית
modeday@netvision.net.il	04-9931277	לי"ר	04-9835292	רמת ישי 397 ת.ד. 792	לי"ר	מודדי טבעון שירותי הנדסה	640	051761757	051761757	לי"ר	משה מריאן
office@yozmot-sviva.com	077-3508003	050-4826620	077-3508001	רביניצקי 4, ת.ד. 57159, תל אביב 61571	5128068 86	יוזמות למען הסביבה בע"מ	27912	031187768	031187768	לי"ר	יוסי קליק

## 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.

הגדרת מונח	מונח
מתקן לייצור חשמל כולל התשתיות הדרושות לו.	תחנת כח
טורבינת גז או מנוע גז המשמש/ת לייצור חשמל.	יחידת ייצור
טורבינה המונעת ע"י קיטור הנוצר מהחום השיורי הקיים של גזי השריפה בטורבינת הגז המניעה גנרטור לייצור החשמל.	יחידת ייצור קיטורית
מיזוג של תהליכים בסיסיים לייצור אנרגיה אשר בדרך כלל מתבצעים בנפרד: ייצור חשמל והפקת חום/קור.	קוגנרציה
מחזור משולב	מחז"מ
מנהל מינהל החשמל.	המנהל
המשרד להגנת הסביבה.	המשרד
יחידת ייצור המפיקה בו זמנית אנרגיה חשמלית ואנרגיה תרמית שימושית ממקור אנרגיה אחר ושנתקיימו בו תנאים אלה: (1) נצילות אנרגטית שנתית מינימלית של 55% ביחידת הייצור המבוססת על דיזל דנרטור, ושל 60% ביחידת ייצור המבוססת על כל טכנולוגיה אחרת; חישוב הנצילות האנרגטית השנתית יבוצע לפי הנוסחה בתקנות משק החשמל (קוגנרציה), תשס"ה-2004. (2) האנרגיה החשמלית והאנרגיה התרמית השימושית לא יפחתו, כל אחת מהן, מ-20% מכלל האנרגיה המיוצרת בכל אחת מיחידות הייצור, בחישוב שנתי;	יחידת ייצור בקוגנרציה
"נצילות אנרגטית" – היחס בין הייצור השנתי של אנרגיה חשמלית ואנרגיה תרמית שימושית לבין צריכת הדלק השנתית כפי שמתואר בתקנות משק החשמל (קוגנרציה), תשס"ה-2004.	נצילות אנרגטית
קו או מתקן עילי או תת קרקעי להולכה או להעברה של חשמל, תקשורת, מים, ניקוז, ביוב וגז טבעי.	קו ומתקן תשתית
מתקן חשמלי הממיר אנרגיה מרמת המתח המיוצרת בתחנת הכוח לרמת המתח של מערכת החלוקה האזורית.	מסדר מתח גבוה או תחנת השנאה
כהגדרתו בחוק משק החשמל, התשנ"ו (1996)	ספק שירותי חיוני
כהגדרתו בחוק משק הגז הטבעי.	בעל הרשיון
כהגדרתו בחוק ובתקנות משק הגז הטבעי.	צו הבטיחות
כהגדרתו בחוק משק הגז הטבעי.	רשת החלוקה
הממונה על הבטיחות כהגדרתו בחוק משק הגז הטבעי.	הממונה

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 מוסקת בגז טבעי, ובקונגרציה בלחץ נמוך בהספק נומינלי של 10 מגה וואט.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 2.2.1 לקבוע שינוי ייעוד משטח תעשייה לשטח מתקן הנדסי.
- 2.2.2 קביעת תנאים להקמת תחנת כח והפעלתה.
- 2.2.3 קביעת הספק ייצור לתחנת הכח.
- 2.2.4 קביעת תנאים והוראות לחיבור תחנת הכח לרשת החשמל.
- 2.2.5 לקבוע תנאים והוראות לחיבור תחנת הכח לרשת החלוקה של הגז הטבעי.
- 2.2.6 לקבוע הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לתחנת הכח.
- 2.2.7 לקבוע הוראות למניעה ולמיזעור מפגעים סביבתיים.
- 2.2.8 לקבוע תנאים והוראות למעקב ובקרה על פעולות תחנת הכח.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית: 74:78 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר מ"ר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט מ"ר				
	לי"ר	56,673.00	-1969	58,642.00		תעשייה

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

#### 3.1 טבלת ייעודי קרקע

תאי שטח כפופים	תאי שטח	תאי שטח	יעוד
	210	210,210A,210B	תעשייה
	210	400A	מיתקנים הנדסיים - תחנת כוח
	210	400B	מיתקנים הנדסיים -תחנת השנאה
	229	102,108	שצ"פ
		55,68,61,271,42	דרכים מאושרות
	229	231,229	מבני משק

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		אחוזים	מ"ר
75.79	56,673.08		↓	78.42	58,642.05
2.64	1969	תעשייה		9.03	6,752.73
10.06	7,526.23	מיתקנים הנדסיים - דרך מאושרת		2.48	1,855.55
2.48	1,855.55	שצ"פ		3.50	2,680.80
9.03	6,752.73	מבני משק		6.48	4,845.43
100%	74,776.56	סה"כ	100%	74,776.56	סה"כ

## 4 ייעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
א.	בהתאם להוראות הקבועות בתכנית מס' ג/17115 לגבי אזור תעשיה.
ב.	בתאי השטח 210A, 210B, תותר העברת צנרת וכבלי חשמל מתחנת הכוח אל מפעלים באזור התעשיה.
ג.	בתחום זה ייאסר הקמת מתקני גז טבעי מתוקף תכנית זו.
ד.	זכות מעבר עם זיקת זכות לכלי רכב ורגל כמסומן בתשריט.

<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	הגדלת ההספק של תחנת הכוח או שינוי ביחידות הייצור המאפשר ייצור יותר מ-10 מגה וואט יהוו שינוי לתכנית זו. התחנה תפעל באמצעות גז טבעי בלבד.
<b>4.2.1</b>	<b>תחנת כח תא שטח מספר 400A</b>
<b>4.2.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת תחנת כח בקוגנרציה מוסקת בגז טבעי בלחץ נמוך בלבד, הספק הייצור המותקן שלה יעמוד על כ- 10 מגוואט ותותר הקמת תחנת מגופים ומניה והצנרות הנילוות אליה, קווי תשתית נלווים למערכת החלוקה בכפוף לתכנית עבודה לפי חוק משק הגז הטבעי, יותר להעביר קווי גז וחשמל ותשתיות ככל שיידרש לצורכי תחנת הכוח. התחנה תכלול מנוע גז בהספק של 9.7 מגוואט או במקומו טורבינת גז בהספק של 7.2 מגוואט + דוד להשבת חום + טורבינת קיטור בהספק של 2.5 מגוואט, ומתקן לקרור מים בספיחת חום בהספק 1300 טון קרור/שעה. יותר הקמת מבנים נוספים ומתקנים נילוויים אליהם לרבות ארובות, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, חדרי בקרה, מתקני טיפול במים, מתקני קירור, מבני מנהלה ושירותים, חדר מלאכה, אחסון, כיבוי אש, צנרת מים, מכונת קרור בספיחה, צנרת קיטור, קווי תשתית על ותת קרקעיים לרבות מתקני העזר שלהם.
<b>4.2.1.2</b>	<b>הוראות</b>
4.2.1.2.1	בשטח זה ניתן להניח צנרת גז טבעי, מגופים וכל מתקן הנדרש לתחנת הגז הטבעי וכל זאת בכפוף לאישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי.
4.2.1.2.2	תכנון מפורט לתחנת המגופים והמניה יעשה בתכנית עבודה לרשת חלוקת הגז הטבעי
4.2.1.2.3	רדיוס נטול מקורות הצתה ייקבע במסגרת התכנון המפורט ובלבד שלא יחרוג מגבולות תא שטח מס' 400A.
4.2.1.2.4	הנחת קווי הגז לא תגרום להגדלת תחום המגבלות וכן תשתיות הנלוות למערכת החלוקה.
4.2.1.2.5	בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.
<b>4.2.2</b>	<b>תחנת השנאה תא שטח מספר 400B</b>
<b>4.2.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתחום זה תותר הקמת תחנת השנאה חשמלית.
<b>4.2.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	יותר הקמת מתקנים ומבנים לצורך השנאת חשמל כגון: עמודים ותילים, שנאים, מבני חשמל, מחסנים וכל מבני העזר הדרושים להקמה ולתפעול תחנת השנאה.
4.2.2.2.1	בשטח זה לא תותר כל פעולה שאינה עולה בקנה אחד עם הוראות צו הבטיחות ובכלל זה כל פעולה הכרוכה בבנייה או בשינוי פני הקרקע.

<b>4.3</b>	<b>זרמים מאושרות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים והוראות בהתאם לתכנית מס' ג/17115.

<b>4.4</b>	<b>מבני משק</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
4.4.1.1	שימושים והוראות בהתאם לתכנית מס' ג/17115.
4.4.1.2	בשטח של מבני משק הצמוד לייעודים תעשייה ומתקן הנדסי שאינם צמודים לדרך קיימת או מוצעת מסומן תוואי לזכות מעבר עם זיקת הנאה לתעשייה ומתקן הנדסי. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל תותר מעבר צנרת גז טבעי בלחץ נמוך בכפוף לאישור תכנית עבודה לרשת חלוקת הגז הטבעי.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
4.4.2.1	רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ-6 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.
4.4.2.2	זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין

<b>4.5</b>	<b>שצ"פ</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
4.5.1.1	שימושים והוראות בהתאם לתכנית מס' ג/17115.
4.5.1.2	בשצ"פ הצמוד לייעודים תעשייה ומתקן הנדסי שאינם צמודים לדרך קיימת או מוצעת מסומן תוואי לזכות מעבר עם זיקת הנאה לתעשייה ומתקן הנדסי. בתוואי זה תותר מעבר תשתיות ותנועת כלי-רכב והולכי רגל תותר מעבר צנרת גז טבעי בלחץ נמוך בכפוף לאישור תכנית עבודה לרשת חלוקת הגז הטבעי.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
4.5.2.1	רוחבו של תוואי זה לא יפחת מ-6 מטר ומיקומו כמסומן בתשריט התכנית.
4.5.2.2	זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין

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

אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מס' תא שטח	יעוד
			מתחת	מעל		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						עיקרי	שירות	עיקרי	שירות		
הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר חלקית ג/17115																		
הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר חלקית ג/17115																		
1	1	3	12 מ' *	60%	לי"ר	לי"ר	120%	20%	20%	20%	20%	1688.97	400A	מתקנים הנדסיים - תחנת כח				
1	1	3	12 מ' *	60%	לי"ר	לי"ר	120%	20%	20%	20%	280.00	400B	מתקנים הנדסיים - תחנת השנאה					
מבני משק																		
הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר חלקית ג/17115																		
הכל בהתאם לאמור בתכנית מתאר חלקית ג/17115																		
תעשייה																		
210																		
210A																		
210B																		
231,229																		
5,855.89																		
8,952.72																		
1,876																		
3,388.5																		
51,377																		

\* גובה הארובות לא יעלה על 18 מ' מעל פני השטח.  
 הערה: גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, כולל מתקני עזר טכניים על המכנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים.

**6. הוראות נוספות****6.1 בינוי**

פריסת מתקני תחנת הכח תהיה על פי עקרונות נספח הבינוי המנחה.

**6.2 עבודות עפר והקמה – לרבות הטמנת צנרת והקמת קווי אנרגיה**

6.2.1	כלי העבודה באתר והעבודות באתר יבטיחו אמצעים למניעת הרחפת אבק ועפ"י הצורך תבוצע הרטבת דרכי הגישה ומערומי עפר וחומר מצע למניעת פליטת אבק מאזורי ההתארגנות מערומי ציוד ומחנות קבלן. בתקופת עבודות ההקמה, תוגבל מהירות הנסיעה של כלי רכב וציוד מכני הנדסי ל-20 קמ"ש. כמו כן עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), התשנ"ג-1992 ותקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מציוד בניה), התשל"ט-1979.
6.2.2	חייבה הקמת תחנת הכוח הסטה של קו תשתית קיים, הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו בפיקוח הרשות המוסמכת ועל חשבון יוזם התכנית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת התוואי החלופי.

**6.3 תנאים למתן היתר בניה**

6.3.1	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה לפי תכנית זו ובכפוף לתנאים הבאים: אישור של משרד הביטחון, איגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ומניעת שריפות), פיקוד העורף, רשות התעופה האזרחית לגבי אופן סימון הארובות.
6.3.2	היתר בניה לחיבור תחנת הכח למערכת החלוקה לגז הטבעי יינתן על ידי רשות הרישוי לגז טבעי.
6.3.3	הוגש מאזן עבודות עפר ומילוי והוצג הסכם פינוי של עודפי עפר לאתר מורשה לאישור הועדה.
6.3.4	הוצג היתר הקמה למקורות קרינה בהתאם לתקנות הקרינה הבלתי מייננת תשס"ט-2009.
6.3.5	יירשם בהיתר כי לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה, או כרייה במרחק הקטן מ-3 מטר מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך או מעל ובקרבת כבלי חשמל ולא תבוצע פעולה כזו אלא לאחר קבל אישור חברת החשמל.
6.3.6	א. היתרי בניה מכח תכנית זו יהיה כפוף לאישור משרד הביטחון. ב. במידה ונדרש לתרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת, העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. ג. שבועיים לפני הקמת התוכנית תשלח הודעת הקמה למשרד הביטחון.
6.3.7	תנאי להיתר בניה לתחנת כוח – אישור תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי כחוק.
6.3.8	לא ניתן להקים תחנת כוח מכוחה של תכנית זו, במידה והקמת התחנה תחייב הקמת קווי מתח על (400 ק"ו) חדשים.
6.3.9	תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת היתר פליטה ואישור המשרד להגנת הסביבה
6.3.10	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983 או בהתאם לתקנות שתהיינה תקפות בעת הוצאת היתרי הבניה.
6.3.11	תנאי למתן היתר בניה תפעול התחנה באמצעות גז בלבד.
6.3.12	ביצוע סקר תגובת אתר וקידוחי קרקע לקביעת תקני ביסוס.

**6.4 תנאים למתן היתר בניה לקווי חשמל**

6.4.1	א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים וחיבורם לרשת החשמל. ב. מיקום מבני ומתקני השנאה ייכלל בבקשה להיתר.
-------	--

**6.5 תנאים למתן היתר לתחנת מגופים ומנייה ולקווי גז ע"י רשות הרישוי**

6.5.1	היתרי בניה לתחנת המגופים ומנייה יהיה בהתאם לתכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי שתאושר כחוק.
6.5.2	לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, אלא לאחר תיאום עם בעל הרישיון לחלוקת הגז ואישור רשות הגז הטבעי כי התוכנית ו/או ההיתר עומדים בדרישות צו הבטיחות.

6.5.3	התקבל אישור מנהל רשות הגז הטבעי והממונה לתכנית הנדסית מפורטת למערכת חלוקת הגז הטבעי, לרבות תחנת המגופים והמניה שיכולה להיות בתוך קווי הבניין.
-------	---

**6.6 סיכומים סיסמיים**

6.6.1	יחידות הייצור תוקמנה על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.6.2	בשלב התכנון המפורט יעודכן סקר תגובת אתר לפי דרישת הוועדה המקומית לתכנון ובניה.
6.6.2	<p><b>מרחקי הפרדה</b></p> <p>א. מרחקי הפרדה חושבו בעזרת תוכנת ALOHA-R 5.4.3</p> <p>ב. הנתונים לחישוב מרחק הפרדה לתרחישים מבוססים על הגבלות ואילוצים התוכנה והמודלים שבשימוש.</p> <p>ג. מרחקי הפרדה מגדר אתר תחנת כוח מחמ"ז גניגר</p> <p>1. מרחק הפרדה גז טבעי ..... 12 מטר</p> <p>2. מרחק הפרדה מתמיסת אמוניה ..... 34 מטר</p> <p>ד. קו בניין מתחנת גז טבעי, אתר תחנת כוח מחמ"ז גניגר</p> <p>1. קו בנין ..... 5 מטר</p> <p>2. אזור נטול מקורות הצתה :..... עד 2 מטרים מהציוד</p>
6.6.2.1	<p><b>סוג תרחיש הייחוס - גז דליק: תרחיש יחוס: פריצה מעטה והצתה.</b></p> <p>א. חומר: גז טבעי (מתאן)</p> <p>ב. החישוב מבצוע עבור:</p> <p>1. לחץ עבודה מרבי: לחץ צינור גז טבעי.</p> <p>2. טמפרטורת עבודה: טמפרטורת הסביבה.</p> <p>3. החישובים בוצעו עבור תרחיש צינור המכיל גז דליק:</p> <p>4. א. דליפה של גז מהצינור, חור בקוטר 0 " "</p> <p>ב. פיצוץ ענו גז ( UVCE ) יחושב על פי זמן לא ידוע עד פיצוץ והצתה ע"י להבה או ניצוץ, בשטח צפוף. ( Congested )</p> <p>ג. חור של 0, " שטח חתך 1.721 " :</p>
6.6.2.2	<p><b>סוג תרחיש הייחוס - נוזל רעיל: תרחיש יחוס: פריצה מעטה.</b></p> <p>א. 1. חומר: תמיסת אמוניה (42% אמוניום הידרוקסיד)</p> <p>2. החישוב מבצוע עבור:</p> <p>א. שטח שלולית: כשטח המאצרה.</p> <p>ב. נפח שלולית: כנפח המיכל.</p> <p>ג. החישובים בוצעו עבור תרחיש התנדפות משלולית ופיזור ענן.</p> <p>1. התפשטות השלולית בכל שטח המאצרה.</p> <p>2. משך הדליפה: מוגבל לשעה אחת.</p>
6.6.2.3	<p><b>שסתום ניתוק חירום.</b></p> <p>א. יש להתקין שסתום ניתוק חירום מפקוד (ESD) בקו זינה גז טבעי לאתר.</p> <p>ב. התקנת שסתום ניתוק חירום בבקו זינה גז טבעי מתחנת הגז לאתר תחנת הכוח, על מנת להבטיח סגירה מיידיית במקרה תקלה או אירוע.</p> <p>ג. השמטה וסגירת שסתום ניתוק ראשי תבטיח הפסקה של כל דליפת גז וכיבוי כל שריפה במערכת גז טבעי באתר תחנת הכוח.</p>
6.6.2.4	<p>כל ציוד חשמל ובקרה יוגדר על פי סיווג אזורי סיכון ( כגון ציוד מוגן פיצוץ. EX proof ) - זאת על מנת למנוע מקור הצתה בתחום הקרוב למערכת הגז הטבעי.</p>

**6.7 הוראות למניעה ולמזעור מפגעים סביבתיים – והפחתת זיהום אוויר**

6.7.1	<b>מניעת זיהום אוויר - יחידות הייצור תפעלנה בגז.</b>
6.7.2	יחידות הייצור תעמודנה בכל הדרישות של המשרד, לרבות תנאים ברשיון העסק.
6.7.3	יותקנו ויופעלו אמצעים למניעת זיהום אוויר חזק או בלתי סביר לרבות: שימוש בטכנולוגיה הזמינה הטובה ביותר בהתחשב בהוראות לפי חוק אוויר נקי, התשס"ח-2008
6.7.4	בתחנת הכוח ייושמו אמצעים להפחתת היווצרות פליטה של תחמוצות חנקן: בטורבינת גז - בשיטת הורדה יבשה (D.L.N) או בשיטה אחרת לפי הנחיות ה 2002 TALUFT סעיף 5.4.1.4 למנוע גז לפליטה מופחתת – מנועי גז Lean Burn 0.5 גר/מ"ק.
6.7.5	<b>דרך הוצאת החשמל מתחנת הכח</b>

6.7.5.1	הוצאת החשמל תתבצע ישירות לרשת חלוקת חשמל אזורית במתח גבוה.
6.7.5.2	הוצאת החשמל לרשת חלוקת חשמל אזורית תתבצע דרך קו מתח גבוה שיתחבר לקו מתח גבוה קיים.
6.7.5.3	קו החשמל יתוכנן ויופעל על ידי חברת חשמל.
<b>6.7.7 הפחתת רעשים</b>	
6.7.7.1	מפלסי הרעש שיווצרו בגבול האתר ובסביבתו כתוצאה מהפעלת יחידות הייצור בתחנת הכח לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990.
6.7.7.1	יחידת הייצור בתחנה תצויד במשתיקי קול ואו בחיפוי אקוסטי לפי הצורך.
6.7.7.2	לאחר הפעלת התחנה, יערכו מדידות רעש בתאום עם המשרד להגנת הסביבה שממצאיהם יועברו למשרד להגנת הסביבה וליחידה האזורית לאיכות הסביבה. אמצעי מיגון אקוסטי יותקנו במידה ויידרש, בהתאם לממצאי המדידות. הפעלת התחנה תותנה בעמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן-1990.
<b>6.7.8 מניעת זיהום מקורות המים</b>	
6.7.8.1	השפכים התעשייתיים משטיפות המעבה והמחדש יוזרמו למיכל אגירה אטום שיוצב מעל מאצרה תקנית ויסולקו לאתר טיפול בשפכים שיאושר ע"י המשרד.
6.7.8.2	מים מליחים מריכוך המים יפנו לאתר מורשה באישור המשרד.
6.7.8.3	מתקנים מהם יש סכנה לדליפת שמן יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים לחדירת שמן וכימיקלים.
6.7.8.4	מיכלים לאחסון חומרים העשויים להוות מקור לזיהום מים כדוגמת מיכלי האמוניה המימית ושונים לצרכי תפעול יאוחסנו תחת קירוי ומעל מאצרות תקניות.
6.7.8.5	מערך ניקוז מי הגשם של אזורים מהם עלולה להיות דליפת שמנים ינוקזו דרך מפריד שומנים אל מערכת הביוב של קיבוץ גניגר.
6.7.8.6	נגר עילי שאינו מזוהם יוזרם למערכת הניקוז הטבעית.
6.7.8.7	שטח תחנת הכוח ינוקז אל מערכת הניקוז האזורית.
<b>6.7.9 טיפול חזותי באתר</b>	
6.7.9.1	מבני התחנה יצבעו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
<b>6.7.10 חומרים מסוכנים</b>	
6.7.10.1	אחסון חומרים מסוכנים יעשה אך ורק בכמויות הדרושות לתפעול השוטף. מרחקי הפרדה מגדר אתר תחנת כוח מחז"מ : א. מרחק הפרדה גז טבעי: 12 מ' א.2. מרחק הפרדה מתמיסת אמוניה 34 מ' א.3. מרחק מינימלי לחומר דליק 50 מ' ולחומר רעיל 100 מ'.
6.7.10.2	אמוניה מימית- תאוחסן במיכלים על גבי מאצרות בנפח 110% העשויות מחומרים עמידים לקורוזיה ובאזורים נפרדים עם סימון תקני ברור.
6.7.10.3	בחדר הטיפול במים יוצב ארון בו יהיו אמצעי ספיגה למקרי תקלה.
6.7.10.4	תבוצע ביקורת דליפות תקופתית מהמיכלים.
6.7.10.5	תנאי להפעלה קבלת היתר רעלים כחוק.
<b>6.7.11 ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה, לא יעלו על הערכים שנקבעו ב- TA-LUFT 2002</b>	
6.7.11.1	יותקנו מערכות זיהוי וגילוי דליפות גז ולהבה בתחנת המגופים והמניה, בקרבת מדחס הגז וטורבינת הגז. המערכות יחוברו למרכזת גלאים והתראות. ציוד חשמלי באזורים הסמוכים למערכות הגז יהיו על פי תקן בכדי למנוע מקורות הצתה.
6.7.11.2	חדרי החשמל וחדר השנאים יהיו עם קיר מחיצה אטומה לכוון מערכת הגז הטבעי ותמנע כל אפשרות של חדירת גז לתוכם. חצר השנאים תהיה מאווררת באפן טבעי.
6.7.11.3	תוכן תכנית נהלי חירום, תפעול ואחזקה עבור מערכות גז טבעי באתר שיהיו מתואמות עם המפעל השכן. נוהל תגובה בחירום לאתר ישולב בנהלי מפעל גניגר תע"ש.
<b>6.7.12 מניעת קרינה</b>	
6.7.12.1	קווי החשמל יעמדו בדרישות תקנות החשמל (התקנת כבלי חשמל במתח גבוה), התשס"ב-2001
6.7.12.2	הקמת קווי ומתקני החשמל יהיו בתיאום ולפי דרישות חח"י.
<b>6.8 מערכת הבקרה והניטור</b>	
6.8.1	תוגש תכנית ניטור סביבתי הכפופה להיתר פליטה עפ"י הנחיות של משרד להגנת הסביבה.
6.8.2	דיווח לגבי תקלות או שינויים בהפעלה שעשויים להביא לשינוי בפליטות מזהמים ידווחו בהקדם האפשרי ובמידת האפשר מראש ליחידה הסביבתית האזורית ולמשרד להגנת הסביבה.



6.8.3	יבוצע ניטור ודיגום פליטות מזהמי אוויר בהתאם לתכנית הניטור. הנתונים יועברו ליחידה הסביבתית האזורית ולמשרד.
-------	---

<b>6.9 תנאים למתן היתר הפעלה</b>	
הפעלת יחידות הייצור תאושר רק לאחר שהתקיימו התנאים האלה:	
6.9.1	המנהל אישר שהתחנה הוקמה בהתאם לרשיון הייצור.
6.9.2	המשרד אישר שבוצעו כל המטלות כמפורט בסעיפי מערכת הבקרה והניטור.
6.9.3	מנהל רשות הגז הטבעי אישר שהושלם ביצוע חיבור תחנת הכוח לרשת החלוקה של הגז הטבעי ואושרה תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום.
6.9.4	בנוסף לאמור בכל דין לא תופעל תחנת הכוח בתחום התכנית ולא ייערך בה שינוי יסודי, אלא בהיתר מאת מנהל עניני החשמל במשרד התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים בהתאם לסעיף 4 לחוק החשמל הצטייד (1954) ולאחר קבלת הודעה מספק חיוני על אישור בדיקות הכנסה לניצול חשמלי.

<b>6.10 שטח עתיקות/היסטורי לשימור</b>	
6.10.1	כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.
6.10.2	השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 2990/0 "גניגרי" י"פ: 1091 עמ' 1387 מיום 18/5/1964 הינו/נם אתר/ים עתיקות המוכרז/ים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התש"ח - 1978.

<b>6.11 רישום</b>	
	לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התוכנית. לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי) התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות וזאת תוך שמונה חודשים מיום תחילתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סעיף 5 בפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

<b>6.12 היטל השבחה</b>	
6.12.1	א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
	ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## **7. ביצוע התוכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

תחנת הכח תבוצע בשלב אחד

### **7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

שם: אסף רענן ת"ז 055857189	חתימה:	תאריך: 13/3/16
תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ גניגר	קיבוץ אגודה שיתופית חוף אית בע"מ מספר אגודה 570000463	מספר תאגיד: 570000463
מגיש התוכנית		

שם: אסף רענן ת"ז 055857189	חתימה:	תאריך: 13/3/16
תאגיד/שם רשות מקומית: קיבוץ גניגר	קיבוץ אגודה שיתופית חוף אית בע"מ מספר אגודה 570000463	מספר תאגיד: 570000463
יזם בפועל		

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע		

שם: נודלמן בינה	חתימה:	תאריך: 15.2.16
תאגיד: נודלמן בינה אדריכלים מס' רשיון 31765		מספר תאגיד: 52586146
עורך התוכנית		
שם: משה מריאן	חתימה:	תאריך: 13.3.2016
תאגיד: מודי טבעון	חתימה:	מס' תאגיד: 640
מודד		

**מירכ"ל אג"ב**  
ס/מתכנת מס' 143/16  
רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תתקבל על פי רשות המקומית המוסמכת.  
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות לנו זכות או אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין.  
למען הטר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה לנו ייעוץ על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתוכנית אין בחתימתנו על התכנית הכרה או חוזה בקיום הסכם האמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שויכס מאתנו על פיו זכויות כששטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועכ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנימוקי תכנון.  
תאריך: 14.3.16 רשות מקרקעי ישראל - מרחב צפון