


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית (חלקית)  
לתחנות כח ורשת החשמל הראשית

תמ"א 10 / א / 4  
תחנת הכח חיפה

<b>משרד הפנים</b>	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
<b>תכנית מתאר ארצית מאושרת</b>	
ע"י הממשלה לפי פתלתלה מס' 4177	מיום 23.10.2008
וחתומה בידי מזכיר הממשלה ובידו שר הפנים	
	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
	תאריך:

הוראות התכנית

אלול תשס"ח - ספטמבר 2008

**1. שם התכנית ותחולתה**

תכנית זו נקראת "תכנית מתאר ארצית (חלקית) לתחנות כח ורשת החשמל הראשית - תמ"א 4/א/10: תחנת הכח חיפה" (להלן: "התכנית" או "תכנית זו").

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט התכנית ובהתאם לסעיף 1.5 להלן.

1.2 תחולת התכנית:

1.3 מקום התכנית:

מחוז: חיפה

נפה: חיפה

מרחב תכנון מקומי: חיפה

קואורדינטות: נ.צ. מרכזי  $Y = 746275$   $x = 202360$ ; (רשת ישראל החדשה)

1.4 שטח התכנית: שטח התכנית הוא כ-369.5 דונם.

1.5 הקרקע הכלולה בתכנית:

גושים	חלקות	חלקי חלקות
10871	19,20,25,28,34	18,30,32,36
10896	12,17,21,22,24,25,27,30,32,34,35	3,4,16,19,29,31,39,42,43,45
10897	6,8,18,27,34,46,48	12,26,28,29,42,45,50,52
10898		9,11,24,25
10899		10,12,13
10928		1

**2. מגישי התכנית ועורכיה**

2.1 יוזם התכנית: המועצה הארצית לתכנון ולבניה.

2.2 מגיש התכנית: חברת חשמל לישראל בע"מ.

2.3 בעל הקרקע: מדינת ישראל בחכירה לחברת החשמל לישראל בע"מ ואחרים.

### 3. מסמכי התכנית

#### 3.1 מסמכים מחייבים :

3.1.1 13 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן : ההוראות).

3.1.2 תשריט מצב מוצע בקני"מ 1:1,250 (להלן "התשריט"), כולל תרשים סביבה בקני"מ 1:25,000.

#### 3.2 מסמכים מנחים :

המסמכים המנחים להלן יהוו בסיס למסמכי התכנון שיוגשו לוועדה המקומית :

3.2.1 תכנית העמדה ובינוי בקני"מ 1:1,250, הדמיות וחתכים

3.2.2 תכנית מיפוי מבנים (להריסה ולשימור) בקני"מ 1:1,000

3.2.3 נספח תשתיות בקני"מ 1:1,000.

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

#### 3.3 מסמכים נלווים :

במסגרת עריכת התכנית נערכו המסמכים הבאים, שהינם מסמכים נלווים לתכנית ואינם חלק ממנה :

3.3.1 תשריט מצב קיים בקני"מ 1:5,000 הכולל תכניות מתאר מקומיות תקפות.

3.3.2 תשריט תכניות מתאר ארציות ומחוזיות בקני"מ משתנים.

3.3.3 תשריט מיקום וחלוקה למתחמים פנימיים ע"ג אורתופוטו בקני"מ 1:2500.

3.3.4 דברי הסבר לתכנית.

#### 3.4 מסמכי רקע :

3.4.1 תסקיר השפעה על הסביבה וסקר סיכונים לתחנת הגז.

### 4. מטרות התכנית

4.1 לייעד שטח לתחנת כח.

4.2 לקבוע את הסבת יחידות חיפה ג' להפעלה בגז טבעי כדלק עקרי.

4.3 לקבוע הקמת יחידות ייצור חדשות להפעלה בגז טבעי כדלק עקרי.

4.4 לקבוע קיבולת הספק ייצור מירבית לאתר.

4.5 לקבוע הנחיות ולוח זמנים להפסקת פעילות של יחידות חיפה ב' ולפירוק מתקניה.

4.6 לקבוע הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בניה למתקני תחנת הכח ולמערכת הגז הטבעי.

4.7 לקבוע הוראות סביבתיות לצורך שיפור איכות הסביבה באזור.

4.8 לקבוע מערכת למעקב ולפיקוח על האתר וכלל יחידות הייצור.

4.9 להתוות סימון עקרוני לשלוחת מסילות ברזל לשינוע חומ"ס ולקבוע לגביה הנחיות להכנת תכנית מפורטת.

4.10 להתוות סימון עקרוני לדרך נמלית בין מסוף כרמל א' לבין נמל הקישון ולקבוע לגביה הנחיות להכנת תכנית מפורטת.

4.11 להגדיר מבנים ומתחמים לשימור ולקבוע הנחיות להכנת תוכנית שימור.

4.12 לקבוע מיקום ומגבלות בניה לתחנת גז בתחום התכנית והוראות להקמתה.

**5. הגדרות**

בתכנית זו תהא למונחים הבאים המשמעות המפורטת להלן:

5.1	<b>דרג מקצועי ארצי</b>	וועדת מומחים מקצועיים שהוקמה לפיקוח על תחנות הכח, בהתאם להחלטה מס' 282 של ממשלת ישראל מתאריך 23.12.79.
5.2	<b>האיגוד</b>	"שומרי המפרץ - איגוד ערים חיפה להגנת הסביבה".
5.3	<b>האתר</b>	שטח ימי ויבשתי של יחידות לייצור חשמל "חיפה", התחום בתכנית.
5.4	<b>הועדה הבינמשרדית</b>	הועדה הבינמשרדית למתן היתרים על פי החוק למניעת זיהום היס ממקורות יבשתיים, התשמ"ח - 1988.
5.5	<b>הוועדה המקומית</b>	ועדה מקומית לתכנון ולבניה, חיפה.
5.6	<b>החברה</b>	חברת החשמל לישראל בע"מ.
5.7	<b>החוק</b>	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965.
5.8	<b>היתר הזרמה לים</b>	היתר הזרמה לים על פי החוק למניעת זיהום היס ממקורות יבשתיים, התשמ"ח - 1988.
5.9	<b>המשרד</b>	המשרד להגנת הסביבה.
5.10	<b>ועדת שימור</b>	ועדה לשימור אתרים של עיריית חיפה.
5.11	<b>יחידות ייצור קיימות (חיפה ב' וג')</b>	יחידות ייצור שהוקמו והופעלו לפני מועד אישורה של תכנית זו: חיפה ב' - 2 יחידות ייצור בהספק נומינאלי של 144 מגוואט (72X2). חיפה ג' - 2 יחידות ייצור בהספק נומינאלי של 282 מגוואט (141X2) וטורבינות גז סילוניות - 2 יחידות בהספק נומינאלי של 80 מגוואט (40X2)
5.12	<b>יחידות ייצור חדשות</b>	שתי יחידות לייצור חשמל הכוללות כ"א טורבינת גז ויחידה קיטורית במחזור משולב (מחז"מ), בהספק נומינאלי של כ- 370 מגוואט כ"א.
5.13	<b>כלל יחידות הייצור</b>	יחידות הייצור הקיימות והחדשות (ללא יחידות חיפה ב' לאחר סגירתן).
5.14	<b>רשות הגז הטבעי</b>	כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי התשס"ב- 2002.
5.15	<b>רשות הרישוי לגז טבעי</b>	כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי התשס"ב- 2002.
5.16	<b>תקופת הביניים</b>	התקופה שבין הפעלת הטורבינה הראשונה של יחידת הייצור החדשה ועד להפעלתה בגז טבעי, והכל עד שנה מיום הפעלת הטורבינה הראשונה.

בתכנית זו יהא לכל מונח שלא הוגדר בה מפורשות המשמעות שיש לו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), בתמ"א 10 ובתמ"א 37 וכשאין כוונה אחרת משתמעת.

**6. יחס לתכניות אחרות**

6.1	תכנית זו גוברת על פני כל תכנית אחרת בתחומה, אלא אם נאמר במפורש אחרת בהוראות תכנית זו. במקרה של סתירה, יגבר הקבוע בתכנית זו.
6.2	על מערכת הולכת הגז הטבעי בתכנית זו יחולו הוראות תמ"א 37/ב על שינוייה.
6.3	תכנית זו אינה מבטלת את הוראות תוכניות חפ/146, חפ/433, חפ/535 ו- חפ/1036 ו- חפ/1226 למעט אלו העומדות בסתירה לתכנית זו.

7. הוראות, תכליות ושימושים ביחס לסימונים בתשריט התכנית

בשטחי התכנית יותרו התכליות והשימושים המפורטים להלן, בהתאם ליעודי הקרקע שנקבעו בתשריט ובכפוף לכל ההוראות וההנחיות במסמכי תכנית זו. בתחום ייעודי הקרקע המפורטים להלן יחולו ההוראות הבאות:

- 7.1 אזור לתחנת כח**
- 7.1.1** באזור זה תותר הקמת תחנת כח אשר הספק היצור המותקן שלה יהיה עד 1110 מגוואט ללא חיפה ב', שפעילותה תופסק.
- 7.1.2** האתר מחולק למתחמים פנימיים ראשיים, כמסומן בתשריט, ובו יותרו התכליות כדלהלן:
- 7.1.3 מתחם 1 א' (ייצור חשמל והשנאה – קיים ותחנת גז מוצעת):**
- 7.1.3.1** השימוש העיקרי במתחם הינו יחידות לייצור חשמל קיימות. מתקנים ראשיים קיימים, כגון טורבינות, גנרטורים וארובות, ישמשו רק עבור יחידות היצור הקיימות.
- 7.1.3.2 מערכת גז טבעי -** בתחום המתחם תותר הקמת תחנת גז וכן הצנרת הנדרשת לחיבורה למערכת הארצית של הולכת הגז הטבעי וחיבורה ליחידות הייצור, ובלבד שמגבלות מערכת הגז לא יחרגו מתחום התכנית.
- 7.1.3.3 תחום קווי בנין מתחנת הגז-**
- א. על אף האמור בסעיפים 9.4 – 9.6 בתמ"א 1/37, במרחק של 25 מ' ומעלה מגדר תחנת הגז תותר הקמת מתקנים לפריקה, איחסון, טעינה ושינוע של כימיקלים, דלק וחומרים מסוכנים. ב. אין בהוראות תכנית זו כדי לפגוע בתוקפן של תכניות שאושרו טרם תחילתה בתחום קווי בנין מתחנת הגז. תכליות ושימושים שהיו קיימים טרם אישורה של תכנית זו מותרים אף לאחר אישורה.
- 7.1.4 מתחם 1 ב' (ייצור חשמל והשנאה – מוצע):**
- 7.1.4.1** השימוש העיקרי במתחם יהיה יחידות ייצור חשמל חדשות. במתחם זה תותר הקמתן של שתי יחידות ייצור חדשות. מתקנים ראשיים, כגון טורבינות, גנרטורים וארובות, יותרו רק עבור יחידות הייצור החדשות.
- 7.1.4.2** ניתן יהיה להקים ארובות זמניות ליחידות הייצור החדשות ובלבד שהן תוסרנה לאחר ובסמוך להפעלת הארובות הקבועות.
- 7.1.4.3** ניתן יהיה להקים שער כניסה חדש לאתר. שער הכניסה הקיים לא יבוטל כל עוד לא הסתיימה בנייתו של השער החדש והוא החל להיות תפעולי.
- 7.1.4.4** טבלת שטחי בנייה למתחם 1 ב':

שם האזור	גודל מגרש מינימלי	גובה מבנה במ'	קו בניין במ'	שטח כולל המותר לבנייה נפח בנייה עיקרי (מ"ק)
מתחם 1 ב'	10.0 דונם	גובה מבנים לא יעלה על 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.	0	תותר בנייה בתכנית שלא תעלה על 70% משטח המגרש, בגובה מרבי של 30 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.
		הגובה המירבי של הארובות יהיה 84 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן.		ניתן יהיה לחלק את שטח הבנייה לקומות ולגלריות.

<p><b>מתחם 2 (מתקני דלק):</b></p> <p>השימוש העיקרי במתחם - הינו לאיחסון דלק נוזלי במיכלים. במתחם זה יותרו קווי דלק ושלושה מכלי דלק ראשיים, גשרי צנרת, משאבות ובתי משאבות, מבני שרותים, שוחות ומאצרות.</p>	7.1.5
<p><b>מתחם 3 (מתקנים ימיים):</b></p> <p>השימוש העיקרי במתחם הינו למערכת מי הקירור לכלל יחידות הייצור. במתחם זה תותר הקמת מתקנים חדשים להזנת מי קירור ליחידות הייצור החדשות, מתקנים למניעת זיהום ים. בנוסף מותרים מתקנים קיימים הכוללים בין היתר בריכת מי קרור, שוברי גלים, גדרות ומעבר לרכבי חרום. לעת הרחבת נמל חיפה תותר בתחום זה הארכת תעלות המוצא של מי הקרור לאחר תאום בין חברת נמלי ישראל והחברה.</p>	7.1.6
<p><b>מתחמים 4 א' ו- 4 ב' (מתקנים תפעוליים):</b></p> <p>בתחום זה יותרו שימושים תפעוליים ומתקני עזר לכלל יחידות הייצור ובהם: בית משאבות ותעלות מוצא, מתחם שער, בתי מלאכה, סככות ומחסנים, מחסן חומרים מסוכנים, מעבדות, אחסנה סגורה ופתוחה, דרכים וחניות, דרך נמלית, חדר אוכל, מקלטים, משרדים ומרכז מבקרים. כמו כן יותרו שטחי התארגנות זמניים להקמת יחידות הייצור החדשות וקווי תשתית.</p>	7.1.7
<p><b>מתחם 4 א' (שטח לפיתוח מותנה א'): לא תותר בניה חדשה למבני קבע שמשרתים קהל /או עובדים או חומרים מסוכנים ובעיקר פציצים ומתלקחים, עד לאישור תכנית מפורטת לשלוחת מסילת הברזל.</b></p>	7.1.7.1
<p><b>מתחם 4 א' (שטח לפיתוח מותנה א'): בשטח שבין מתחם 5 א' ועד היס, לא תותר בניית מבני קבע חדשים. בניה זמנית תותר, תוך שמירה ככל הניתן על הזיקה והמבטים החופשיים בין המתחם לבין היס.</b></p>	7.1.7.2
<p><b>מתחם 5 א' ו- 5 ב' (מתחמים לשימור):</b></p> <p>יותר המשך השימושים התפעוליים והמינהליים במבנים המיועדים לשימור: מבנה רוטנברג, מבנה חיפה א', המחסנים, מבנה IPC והמלתחות הצמודות, בכפוף לכך שלא תתווסף בניה ולא ייעשה שינוי בבניין. כמו כן יינקטו האמצעים לשימור הבניינים ולתחזוקתם השוטפת, על מנת להבטיח את המשך קיומם בראייה היסטורית. כל שינוי עתידי במבנים אלו ייעשה באישור ועדת השימור.</p>	7.1.7.3
<p><b>בתכנית השימור יוגדרו השימושים הציבוריים העתידיים למבנים לשימור. שינוי השימוש במבנים המיועדים לשימור למטרה אחרת יהיה באישור ועדת השימור.</b></p>	7.1.8
<p><b>תותר הקמת קווי תשתית תת קרקעיים בתיאום עם ועדת השימור.</b></p>	7.1.8.1
<p><b>הוראות לכלל המתחמים (למעט מתחמים 5א', 5ב'): :</b></p>	7.1.8.2
<p>תותר הקמת מתקני העזר של כלל יחידות הייצור, ובכלל זה מתקנים תפעוליים, מתקני השנאה, מתקני שירות ומנהלה, מעבדות, בתי מלאכה, משרדים, אחסנה פתוחה וסגורה, דרכים פנימיות, שטח להתארגנות, גדרות ושערים, איחסון דלק, קווי ומתקני תשתית, תעלות כניסה למי קרור ותעלות מוצא למים החמים, מתקני טיפול ואיסוף שפכים תעשייתיים, מתקני איכות סביבה, ומתקני הולכה וחלוקה של גז טבעי.</p>	7.1.8.3
<p>יותרו שטחי התארגנות זמנית לצרכי הקמת יחידות הייצור החדשות, הקמת מבנים זמניים למשרדים, חדר אוכל ומלתחות עבור העוסקים בהקמת התחנה, הקמת גדרות ושערים והקצאת שטחים להרכבה, לאחסנה, להתארגנות ולהכשרה זמנית של נתיבי תחבורה לכלי הרכב והעבודה. כל התכליות הנ"ל יותרו עד שנה לאחר הפעלת יחידות הייצור החדשות.</p>	7.1.9
<p>בניה במתחם התחנה ההיסטורי של חיפה א', המסומן בתשריט, תהיה כפופה להכנת תכנית שימור כאמור בסעיף 10.10 ובאישור ועדת השימור. עפ"י קביעת תכנית השימור, ניתן יהיה לצמצם את מגבלות הבניה במתחם זה באישור ועדת השימור והועדה המקומית. על אף האמור לעיל, שטחי התארגנות זמניים יותרו במתחם ההיסטורי באישור ועדת השימור.</p>	7.1.9.1
<p><b>7.1.9.2</b></p>	7.1.9.2
<p><b>7.1.9.3</b></p>	7.1.9.3

	<b>7.2</b>	<b>שלוחת מסילת ברזל</b>
7.2.1		רוחב שלוחת מסילת הברזל מסומן עקרונית בתשריט. הרוחב המדויק יקבע בתכנית מפורטת, שתהווה תנאי לסלילת שלוחת המסילה ושלא תהווה שינוי לתכנית זו.
7.2.2		התכנית המפורטת תכלול בין השאר: התווייה מדויקת של המסילה וקביעת רוחבה, סקר סיכונים במידת הצורך ובחינת הצורך בהפרדה מפלסית בתיאום עם משרד התחבורה.
7.2.3		עד לביצוע בפועל של שלוחת המסילה, תותר בשטח המסילה, הקמת מבנים זמניים בלבד.
	<b>7.3</b>	<b>שטח לתעשייה ולתעשייה נמלית</b>
7.3.1		בשטח זה יותרו כל השימושים והתכליות בהתאם לתוכניות מפורטות שמספרן: חפ/146, חפ/433, חפ/1036 ו- חפ/1226.
7.3.2		ניתן יהיה להוסיף שימושים ותכליות בתכנית מפורטת שלא תהווה שינוי לתכנית זו.
	<b>7.4</b>	<b>דרך נמלית</b>
7.4.1		רוחב הדרך מסומן עקרונית בתשריט. הרוחב המדויק יקבע בתכנית מפורטת, שאישורה יהיה תנאי לסלילת הדרך הנמלית שלא תהווה שינוי לתכנית זו.
7.4.2		התכנית המפורטת תכלול קביעת רוחב הדרך ומפלסיה, כך שישמרו מבטים מהים למבנים לשימור בתחום התחנה. התכנית המפורטת תתואם עם חברת החשמל, בין היתר לצורך ייעוד שטח ליציאות חרום, מעברים תפעוליים והגנה על מתקני תשתית של חח"י.
7.4.3		בכל שלבי הביצוע ובעת תפעול הדרך תישמר נגישות של חח"י למתקניה ובכלל זה נגישות לתעלות מוצא וכניסה ולבריכת מי הקרור.

## **8. שלבי ביצוע**

ניתן יהיה לחקים את יחידות היצור הקיטוריות בנפרד מטורבינות הגז. אישור להפעלת טורבינות הגז ניתן רק לאחר שיובטח על ידי החברה כי היחידות הקיטוריות תפעלנה לא יאוחר מתום שנתיים ממועד תחילת הפעלת טורבינות הגז.

## **9. תנאים למתן היתר בניה**

9.1		היתרי בניה למתקני תחנת הכח והגז יינתנו על פי כל דין ולפי תכנית זו.
9.2		היתרי בניה למבנים ולמתקנים <b>במתחם 1 ב'</b> יינתנו בכפוף להגשת המסמכים והאישורים הבאים לוועדה המקומית:
9.2.1		<b>תכנון אדריכלי והנדסי</b> למבנים במתחם שיכלול, בין השאר, את עיצובם וחומרי הגמר.
9.2.2		<b>תכנית פיתוח כללית</b> למתחם בקני"מ שלא יפחת מ- 1:500 ובה יצויינו בין השאר המבנים, מתקני הייצור והתשתיות המתוכננות, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, מבנים ומתקנים להריסה, פריסת גדרות ופרטי הגדר, שטחי גינון, טיפול נופי, חניות, הסדרי תנועה ושטחי ריצוף.
9.2.3		<b>תכנית עבודה ושיקום</b> המפרטת בין היתר את שלבי התקמה, שטחי ההתארגנות לביצוע, שטחי טיפול לציווד מכני הנדסי, דרכי הגישה, שיקום השטחים והאמצעים הנדרשים לצמצום מטרדים בעת ההקמה.
9.2.4		<b>אמצעים לטיפול באיכות האויר</b> לתקופת הביניים ולעת השימוש בגז טבעי, שיאושרו ע"י המשרד והאיגוד, בהתאם להנחיות בסעיפים 10.3.5 ו- 10.3.8.
9.2.5		הזמנת <b>בדיקה אקוסטית</b> משלימה לצמצום מפלסי הרעש המתוכננים מהאתר, בהתאם למפורט בסעיף 10.4.3, שהצגת מסקנותיה ויישומן יהיו תנאי להפעלת יחידות הייצור, וכן <b>תכנית ניטור רעש</b> , כמפורט בסעיף 10.4.5, שיאושרו ע"י המשרד והאיגוד.
9.2.6		<b>תכנית ניקה</b> .
9.2.7		<b>סקר קרקע</b> בהתאם להנחיות סעיף 10.5.4 להוראות התכנית.





9.2.8	<b>אישור המשרד</b> ביחס לאמצעים למניעת זיהום קרקע מים וים, בדיקה וסילוק/ טיפול בקרקע מזוהמת וטיפול בשפכים התעשייתיים, כמפורט בסעיפים 10.5, 10.6 ו- 10.7.
9.2.9	<b>אישור רשות התעופה האזרחית</b> להקמת הארובות עבור היחידות הקיטוריות של יחידות הייצור החדשות, הכולל הנחיות לסימון ותאורה, בכפוף לתוצאות סקר סיכונים אווירונאוטי, שייערך בתאום עם רשות התעופה האזרחית.
9.2.10	<b>הנחיות רשות התעופה האזרחית</b> לאופן סימון הארובות יהווה תנאי למתן היתר להקמת ארובות יחידות טורבינות הגז של יחידות הייצור החדשות.
9.3	היתרי בניה למבנים ולמתקנים <b>במתחמים 1 א', 2, 3, 4 א', 4 ב', 5 א', 5 ב'</b> יינתנו בכפוף להגשת המסמכים והאישורים הבאים לוועדה המקומית:
9.3.1	<b>תכנית בינוי</b> מתחמית שתכלול את שטחי הבניה במתחם, העמדת המבנים המוצעים וסימון המבנים המיועדים להריסה.
9.3.2	<b>תכנית פיתוח כללית</b> , עפ"י הנחיות סעיף 9.2.2.
9.3.3	אישור המשרד ביחס לאמצעים למניעת השפעות סביבתיות מהמתקן.
9.4	היתרי בניה <b>למערכת הגז הטבעי</b> יינתנו ע"י רשות הרישוי למתקני גז טבעי בכפוף להגשת המסמכים והאישורים הבאים ובהתאם להוראות תמ"א 37 ב':
9.4.1	<b>תכנית הנדסית</b> באישור רשות הגז.
9.4.2	<b>תכנית עבודה</b> .
9.4.3	ועדת השימור אישרה את הגשת חלק א' לתכנית השימור כמפורט בסעיף 10.10.1 א'.

## 10. הוראות סביבתיות

10.1	<b>סגירת חיפה ב'</b>
10.1.1	יחידות "חיפה ב'" לא תופעלנה לאחר תאריך 30.09.2008. החברה תדווח למשרד, לאיגוד ולעירייה על סיום הפעלת היחידות.
10.1.2	ארובות חיפה ב' יפורקו עד חמש שנים מיום הפסקת פעילות התחנה.
10.1.3	החברה תגיש לאישור הדרג המקצועי תכנית פעולה, שלביות ולו"ז לפירוק המבנים, המתקנים, מערכת ההשנאה ומתקני העזר של יחידות חיפה ב', המבוסס על האפשרות ההנדסית לפירוק, תוך שנה מיום אישור התכנית.
10.2	<b>תפעול חיפה ג' ויחידות הייצור החדשות</b>
10.2.1	יחידות חיפה ג' ויחידות הייצור החדשות תוסקנה בגז טבעי בלבד לאחר חיבור האתר למערכת הולכת הגז הטבעי.
10.2.2	על אף האמור בסעיף 10.2.1 תותר הפעלתן של יחידות חיפה ג' במזוט ויחידות הייצור החדשות בסולר במצבים הבאים:
א.	בתקופת הביניים, בתנאי הפחתת ריכוזי המזהמים כאמור בסעיף 10.3.2 ו- 10.3.3.
ב.	בשעת תקלה במערכת הגז. מצב זה יוגדר על ידי המשרד לתשתיות לאומיות וידווח על ידו לאיגוד ערים ולמשרד.
ג.	בשעת חירום ביטחונית. מצב זה יוגדר על ידי משרד הביטחון וידווח על ידי המשרד לתשתיות לאומיות, לאיגוד ערים ולמשרד.
10.2.3	המועצה הארצית תהא רשאית להאריך את תקופת הביניים מעבר למועד הקבוע בתכנית.
10.3	<b>איכות אוויר</b>
10.3.1	ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה מיחידות הייצור החדשות וחיפה ג', יהיו בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל) לכשיתקנו.
10.3.2	עד לכניסתן לתוקף של התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל), ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה של חיפה ג' ושל יחידות הייצור החדשות, לא יעלו על הערכים המופיעים בטבלה בסעיף א'. אופן חישוב העמידה בערכים הבאים יהיה בהתאם לקבוע בהצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל).

א. טבלת ריכוזים מירביים מותרים של מזהמי האוויר (מ"ג/מק"ט):

חלקיקים	CO	NOx	SO2		
50	150	450	(1) 850 (4) 510	מזוט **	חיפה ג'
5	75	350	35	גז טבעי	
25	75	(3) 120	(2) 120	סולר **	יחידות הייצור החדשות
5	75	(3) 50	15	גז טבעי	

\* מ"ג/מק"ט - מיליגרם למטר מעוקב תקני, יחידת מידה לתיאור ריכוז מזהמים בגוי הפליטה.  
\*\* לשריפת דלק נוזלי עד למעבר לשימוש בגז טבעי ולצורכי גיבוי לאחר הגעת הגז הטבעי.

- (1) 0.5% משקלי גופרית בדלק.  
(2) 0.2% משקלי גופרית בדלק.  
(3) עבור פעולה בעומס שמעל 70% מהחספק הנומינלי.  
(4) 0.3% משקלי, גופרית בדלק.

**10.3.3** סך קצב פליטת מזהמי אוויר (ק"ג/שעה) מחיפה ג' ומיחידות הייצור החדשות יוגבל בתקופת הביניים למכסה של קצבי פליטת: SO<sub>2</sub>, NOx וחלקיקים כפי שיומלצו כתנאי להפעלה ע"י הדרג המקצועי הארצי באמצעות חישוב ובהתאם לעמידה בתקנות למניעת מפגעים איכות אוויר 1992. כל זאת תוך עמידה בערכי הפליטה הפרטניים עפ"י הצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל) ממרץ 2007. כל זאת בתנאים הבאים:

א. ריכוז הגופרית בדלק מזוט בחיפה ג' לא יעלה על 0.3%.

ב. הריכוז של SO<sub>2</sub> בגז הפליטה של חיפה ג' לא יעלה מעל 510 מ"ג/מק"ט.

ג. אפשרות לחריגה של 120 שעות בשנה, בשעות שיא עומס ארצי, תוך עמידה בערכי הפליטה הפרטניים עפ"י הצעת התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר מייצור חשמל) כפוף לעמידה במכסת קצב פליטה חלופי, שייקבע ע"י המשרד עפ"י חישוב כנייל.

**10.3.4** למרות האמור בסעיף 10.3.3, בתקופת הביניים, במצבים מטאורולוגיים בהם חזויים על פי המודל חריגות מהתקנים הסביבתיים, יקבע המשרד מגבלות, לפיהן החברה תהיה מחויבת להקטנת היקף פליטות מיחידות הייצור באתר חיפה. הוראות שכאמור ינתנו על ידי המשרד, יכללו בין היתר איפיון המצבים המטאורולוגיים הנייל, אופן הורדת רמת הפליטות מיחידות הייצור ודרכי הפיקוח על עמידה במגבלות הנייל.

**10.3.5** לתקופת הביניים ייקבע, בין היתר, נוהל התראה למצבים מטאורולוגיים בהם פניזור האוויר אינו טוב והגבלות תפעוליות נוספות בשעות הלילה.

**10.3.6** בארובות יחידות הייצור החדשות ובחיפה ג' יותקנו מדי ניטור רציפים למדידת NO<sub>x</sub>, SO<sub>2</sub> וחלקיקים וזאת כתנאי להפעלת יחידות הייצור החדשות. ממצאי הניטור יועברו באופן ממוחשב ובזמן אמת למשרד, למרכז ניטור ארצי ולאגוד.

**10.3.7** בתקופת הביניים יעובו מדידות תחמוצות החנקן בתחנות הניטור של החברה (כגון- כרמל מרכזי, בן דור ותל עמל) בתאום עם המשרד. המדידות הנייל תבוצענה לא יאוחר משנה מיום אישור התכנית. עם המעבר לשימוש בפועל בגז טבעי ניתן יהיה לצמצם את מדידות דו תחמוצת הגופרית, בתאום עם המשרד.

10.3.8 האמצעים הטכנולוגיים לשיפור איכות האוויר בעת שימוש בגז טבעי יכללו בין השאר אמצעים לצמצום הפליטות של תחמוצות חנקן.

### 10.3.9 סקר אפידמיולוגי

- א. יוקם פורום מקצועי באחריות משרד הבריאות. הפורום יורכב מנציגי משרד הבריאות (יו"ר), המשרד להגנת הסביבה, יחידות סביבתיות ואיגודי ערים לאיכות סביבה רלבנטיים ונציגי ציבור שימונו על ידי משרד הבריאות.
- ב. טרם הפעלת תחנת הכח, יכין הפורום המקצועי נוהל להקמת והפעלת מערך ניטור אפידמיולוגי ארוך טווח אשר יותאם לאזור חיפה וכן נהלי הכנת הסקר הבריאותי, גורם מבצע ומקורות מימון. בסמכות המועצה הארצית לקבוע מועד מאוחר יותר להכנת הנהלים ככל שלא יהיו מוכנים טרם הפעלת התחנה.
- ג. אחת לשנה יוגש דו"ח לפורום המקצועי ויציג את הקשר בין ניטור הפליטות ממקורות הפליטה באזור ובכלל זה מתחנת הכוח לניטור שיעור וסוג התחלואה באזור, על בסיס נתוני מערכת הבריאות, בתי החולים ומרפאות שרותי הבריאות השונים שבאזור חיפה והקריות.
- ד. חוות דעת הפורום המקצועי תפורסם לציבור באמצעים שונים ובכלל זה למועצה הארצית ולרשויות הגובלות.

## 10.4 רעש

- 10.4.1 מפלסי הרעש מהאתר יהיו כמפלסי הרעש הקיימים ביום אישור התכנית ובכל מקרה לא יותר מ-42 dB(A) במרחק 1100 מ' מהאתר לאזורי מגורים.
- 10.4.2 חיפוי וקירוי דוד הקיטור, מובל הגזים ומשאבות מי ההזנה יהוו חלק מהיתר הבניה של המתקנים במתחם 1 ב'. לא ניתן יהיה להפעיל את המתקנים האמורים ללא ביצוע אמצעים אלה.
- 10.4.3 תיערך בדיקה אקוסטית משלימה לצמצום מפלסי הרעש המתוכננים מהאתר, שתכלול נקיטת אמצעים נוספים לאלו הקבועים בסעיף 10.4.2 ולאלו שפורטו בתסקיר ההשפעה על הסביבה.
- 10.4.4 טורבינות הגז הסילונית תופעלנה עד 9 שעות בשעות היום (מ-06:00 עד 22:00). הפעלה של יחידות אלה מעבר למגבלה הנ"ל תותר לאחר ביצוע טיפול אקוסטי בהן, וביצוע מדידות רעש בזמן הפעלתן ובזמן הפעלה, בו זמנית, של כלל יחידות הייצור, בתיאום עם האיגוד כך שתוכח עמידה בהוראות התכנית.
- 10.4.5 תכנית לביצוע ניטור רעש תתייחס לנקודות ייחוס בגבול התחנה ובסביבה.
- 10.4.6 ניטור רעש שוטף – לפי הנחיות האיגוד, תבצע החברה מדידות רעש בגבול האתר ובנקודות סביבתיות נוספות, בין היתר בשעות השקטות של הלילה. הניטור יבוצע תוך שלושה חודשים לאחר הפעלת כל יחידת הייצור חדשה ואחת לשנה בעת פעולה בו זמנית של כלל יחידות הייצור באתר (למעט טורבינות הגז הסילונית). ממצאי מדידות הרעש הנ"ל יועברו למשרד – מחוז חיפה ולאגוד.
- 10.4.7 במידה ועל פי המדידות יתברר כי מפלסי הרעש שמקורם באתר עולים על מפלס הרעש כמצויין בסעיף 10.4.1, תבצע החברה, על פי הוראות האיגוד, את הפעולות הבאות: שלב ראשון: הטלת מגבלות תפעוליות בשעות הלילה על יחידות הייצור הרלוונטיות. שלב שני: טיפולים אקוסטיים נוספים ואישור האיגוד על עמידה בתקנות הרעש ללא מגבלות תפעוליות.

## 10.5 זיהום מים וקרקע ע"י דלקים

- 10.5.1 לעת שיפוץ מיכלי דלק מס' 4 ו-6 תותקן בהם מערכת לניטור דליפות ברצפת המיכלים (במידה ונדרשת החלפת תחתית מיכל בשלמותה), וכן פוסק רמה בלתי תלוי, המספק התרעה למצב של רמה גבוהה (גלישה) לחדר הפיקוד.
- 10.5.2 קרקע מזוהמת בדלק תטופל בהתאם להנחיות המשרד, לרבות פינוי לאתר מאושר, טיפול ביולוגי באתר או שיטה אחרת, ובכפוף לאישורו טרם ביצוע.

- 10.5.3** בהקמת מרכיבי מערך הדלק המתוכנן ינקטו האמצעים הטכנולוגיים המתאימים למניעת זיהום קרקע, מקורות המים ומי חים, בעת התכנון, ההקמה וההפעלה.
- 10.5.4** יבוצע סקר קרקע באזור המיועד ליחידות הייצור החדשות ולהנחת תוואי צנרת הגז ובשטחים נוספים במידת הצורך, בהתאם להנחיות המשרד. טיפול בקרקע או פינויה מהאתר יבוצע בתאום עם המשרד.
- 10.5.5** פינוי דלקים בשעת חירום ייעשה בהתאם לנוהל שיוכן בתאום עם המשרד ויכיל התייחסות לשאיבת דלק מהמאצרה ומהים ונהלים מול מסוף הקולט בבתי הזיקוק שיאושר ע"י המשרד.
- 10.5.6** תחנת תדלוק בסולר בתחום האתר תהיה בכפוף לתקנות המים (תחנות דלק) התשנ"ז-1997.
- 10.6 שפכים**
- 10.6.1** השפכים התעשייתיים שיווצרו עקב הפעלת יחידות המחזור, יטופלו במתקן לטיפול בשפכים באתר ויונצלו באתר עצמו להשקיה ולקירור ככל הניתן, או יפנו לטיפול באתר מורשה.
- 10.6.2** יתרת השפכים התעשייתיים, יוזרמו לים כקולחין מטוהרים, בכפוף להיתר הזרמה לים, הניתן ע"י הועדה הבינמשרדית.
- 10.6.3** השפכים הסניטריים שיווצרו באתר, יוזרמו למערך השפכים הסניטריים העירוני.
- 10.7 איכות מי ים**
- 10.7.1** איכות מי הים המוזרמים מתעלות מוצא מי הקרור של כלל יחידות הייצור, תהיה בהתאם להיתר הזרמה לים, הניתן ע"י הועדה הבינמשרדית.
- 10.7.2** התמלחות שמקורן במתקנים המתוכננים לייצור מים נטולי מלחים יוזרמו לים, בכפוף להיתר הזרמה לים הניתן ע"י הועדה הבינמשרדית, או יופנו לשימוש חוזר באתר.
- 10.7.3** בפתח צינור ניקוז חדש, תוקם בריכת לקליטת ניקוזים מזהמים למניעת זרימתם לים.
- 10.8 חומרים מסוכנים**
- 10.8.1** החומרים המסוכנים, בהם נעשה שימוש באתר, יאוחסנו ויטופלו עפ"י כל דין.
- 10.8.2** הקמת מחסנים ייעודיים חדשים לחומרים מסוכנים ולגזים דחוסים, תהיה בהתאם לדרישות המשרד.
- 10.9 חזות וטיפול נופי**
- 10.9.1** פרטי גדר התחנה יתואמו עם מהנדס העיר.
- 10.9.2** טיפול נופי בתחום התכנית יכלול שטחי גינון.
- 10.9.3** יוצע פיתרון אדריכלי למבנים הגדולים ולאלמנטים בולטים בתחנה, כך שהשפעתם החזותית תיקטן.
- 10.9.4** יוצע פיתרון אדריכלי מתאים למבנים הקלים בחצר התחנה או החלפתם במבני קבע.
- 10.9.5** תישמר הזיקה לים ומבטים חופשיים בין הים למבנים לשימור, באישור מבנים הנמצאים בקדמת התחנה ובקרבת הים.
- 10.10 שימור מבנים ומתחמים**
- 10.10.1** תוכן תוכנית שימור למתחם ההיסטורי של חיפה א' ב- 3 חלקים:
- א.** חלק א' יכלול סקר תיעוד מקדים ומסמך המלצות עקרוני לשימור, יאושר ע"י ועדת השימור ויהווה תנאי להיתר הקמת תחנת הגז.



- ב. חלק ב' יכלול תיקי תיעוד מפורט למבנים המרכזיים והשלמת מסמך המלצות הכולל בין היתר את ייעודם הציבורי של המבנים לשימור ושלבי ביצוע להריסה ולשימור מבנים, ואשר ע"י ועדת השימור ויהווה תנאי להפעלת היחידה הקיטורית הראשונה.
- ג. חלק ג' יכלול את תוכנית השימור המפורטת בהתאם לחלקים א' וב' והשלמת תיקי תיעוד, במידת הצורך. תוכנית זו תאושר ע"י ועדת השימור ותהווה תנאי להפעלת היחידה הקיטורית השנייה.

#### 11. פיתוח ותשתיות

- 11.1 **סלילת דרכים - באזור רח' טובים** תבצע סלילת דרכים בהתאם לחוק העזר העירוני, הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
- 11.2 **תחום פרוזדור הדלק - עבודה בתחום "פרוזדור הדלק" טעונה אישור ותיאום עם בעלי הפרוזדור והאיגוד.** כל עבודה בתחום פרוזדור התשתיות יחייב בחינה לקיום קרקע או מים מזוהמים והטיפול בהם בהתאם להנחיות המשרד.
- 11.3 **מובל ניקוז וקווי תשתית עירוניים-מובל הניקוז הקיים** ישאר במיקומו ותשמר מעליו רצועה מתאימה ללא בינוי כל עוד ישמש לתכלית זו. במידה ותיגרס פגיעה לאחד מקווי התשתית העירוניים ובכלל זה קו מים, ביוב, ניקוז או אחר כתוצאה מעבודות בתחנה או תידרש העתקתו, תבוצע העתקה או תיקון על ידי ועל חשבון החברה בתאום עם מהנדס העיר.

#### 12. רעידות אדמה

מבני יחידות הייצור החדשות ומתקני העזר ובכלל זה מחסני חומ"ס יתוכננו לעמוד ברעידת אדמה בהתאם לתקנים הרלוונטיים.

#### 13. תנאים להפעלת יחידות הייצור החדשות

- 13.1 יו"ר המועצה הארצית, מוסמך לאשר את הפעלת יחידות הייצור החדשות, לאחר שהתקיימו כל אלה:
- 13.1.1 מהנדס הועדה המקומית או מי שמונה על ידו אישר שמתקני וקווי התשתיות, המבנים והאמצעים למניעת רעש הוקמו בהתאם להיתרי הבניה.
- 13.1.2 הדרג המקצועי הארצי אישר נוהל מעקב ופיקוח והמליץ על הפחתת פליטת מזהמי האוויר בתקופת הביניים כאמור בסעיף 10.3.3.
- 13.1.3 המשרד אישר כי:
- א. מולאו כל האמצעים הנדרשים לניטור איכות אויר ורעש בהתאם להיתרי הבניה.
- ב. הוכנו נוהלים לפינוי דלקים לשעת חירום ולטיפול באירוע זיהום מי ים מדלקים.
- 13.1.4 ועדת השימור אישרה את הגשת המסמכים לתכנית השימור המפורטים בסעיפים 10.10.1 ב' ו-ג'.
- 13.2 ביצוע מבחני הקבלה של יחידות הייצור החדשות יתואם עם המשרד והאיגוד ותקופת ביצוע המבחנים לא תחשב כהפעלה.
- 13.3 אישור הפעלת יחידות הייצור בגז טבעי יינתן רק לאחר שאושרו תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת הגז הטבעי בהתאם להוראות תמ"א 37 ב'.
- 13.4 אישור להפעלת טורבינות הגז יינתן רק לאחר שיובטח על ידי החברה כי היחידות הקיטוריות תפעלנה לא יאוחר מתום שנתיים ממועד תחילת הפעלת טורבינות הגז, כקבוע בסעיף 8.

#### 14. שינויים וגמישות בתכנית

- 14.1 בתכנית מקומית באישור הוועדה המחוזית, ניתן לסטות מהקבוע בסעיף 7 בתכנית זו, למעט בנושאים הבאים:
- 14.1.1 הגדלת הספק הייצור באתר.
- 14.1.2 הגדלת מספר יחידות הייצור באתר.

- 14.1.3 שינוי בסוגי הדלקים שימשו את יחידות הייצור באתר.
- 14.1.4 שינוי מיקום יחידות ייצור חדשות מחוץ למתחם מספר 1 ב'.
- 14.1.5 שינוי בגובה ובהגדלת מספר הארובות.
- 14.2 שינוי בגבולות מתחמי הבינוי כאמור בסעיף 9.3.1 ובהיקף שטחי הבינוי וגודל מגרש מינימלי כאמור בסעיף 7.1.4 ד' יהיה בסמכות הועדה המחוזית, כפוף לשיקולים תכנוניים.
- 14.3 יותרו שינויים במיקום תחנת הגז בתחום תכנית זו ובלבד שתחום קווי הבנין לא יחרוג מגבול התכנית. במידה ושינוי במיקום תחנת הגז יביא לצמצום בתחום קוי הבנין המסומן בתשריט תכנית זו, תפורסם על כך הודעה בדרך בה מתפרסמת תכנית ותשריט מתוקן יישלח למוסדות התכנון הנוגעים לעניין.
- 14.4 מתכנן המחוז רשאי לאפשר שינויים בלוחות הזמנים להגשת תכנית השימור ובתכולתה, לאחר הנמקה מצד החברה ובהתייעצות עם ועדת השימור.
- 14.5 אין בהוראת סעיף זה כדי לגרוע מכל הוראה אחרת בתכנית זו, המתירה גמישות.

**15. הפקעות:**

השטחים שמחוץ לגדר התחנה, המיועדים בהתאם לתכנית זו לדרכים, נועדו להפקעה וירשמו על שם עיריית חיפה בהתאם לסעיף 188 ו-189 של החוק.