

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

תכנית מתאר ארצית (חלקית)
לתחנות כח ורשת החשמל הראשית

תמ"א / 10 / ד / 5 :

תחנת כח במפעל נשר-רמלה

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
תכנית מתאר ארצית מאושרת	
ע"י הממשלה לפי החלטתה מסי	702
מיום	כ"ב חשוון תשס"ו (16.11.06)
והחתומה בידי מזכיר הממשלה תידוע לשר הפנים	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
	תאריך: 5-12.06

אוקטובר 2006

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

תכנית מתאר ארצית (חלקית)
לתחנות כח ורשת החשמל הראשית

תמ"א / 10 / 4 / 5 :

תחנת כח במפעל נשר-רמלה

הוראות התכנית

אוקטובר 2006

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא: "תכנית מתאר ארצית (חלקית) לתחנות כח ורשת החשמל הראשית - תמ"א/10/ד-5 - תחנת כח במפעל נשר רמלה" (להלן: "התכנית").

2. תחום התכנית

התכנית תחול על שטח של 25.2 דונם המותחם בקו כחול בתשריט.

3. מסמכי התכנית

- | | |
|------------|---|
| 3.1 | מסמכים מחייבים: |
| 3.1.1 | 7 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן: "ההוראות"). |
| 3.1.2 | גליון אחד של תשריט מצב קיים ומצב מוצע בקני"מ 1:2,500 (להלן: "התשריט"). |
| 3.2 | מסמכים מנחים: |
| 3.2.1 | גליון אחד של נספח העמדה ובינוי בקני"מ 1:1,000 הכולל חתכי אורך ורוחב בקני"מ 1:250 (להלן: "נספח העמדה ובינוי"). |
| 3.2.2 | גליון אחד של נספח נופי בקני"מ 1:1,000 (להלן: "נספח נופי"). |
| 3.3 | כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין הוראות התכנית לתשריט, יגבר האמור בהוראות התכנית. |

4. מטרות התכנית

- 4.1 לייעד שטח לתחנת כח ייעודית למתקני חברת נשר, שתוסק בגז טבעי בלבד.
- 4.2 לייעד שטח למעבר צנרת גז טבעי לתחנת הכח וחיבור לקו הולכה ארצי.
- 4.3 לקבוע את התכליות והשימושים המותרים בתחום יעודי הקרקע.
- 4.4 לקבוע הוראות בניה ותנאים למתן היתרי בנייה.
- 4.5 לקבוע תנאים והוראות להקמת ולהפעלת תחנת הכח.
- 4.6 לקבוע הוראות למניעת ומיזעור מפגעים סביבתיים ומניעת סיכונים.
- 4.7 לקבוע שלבי ביצוע לתכנית.
- 4.8 לקבוע מערכת למעקב ולפיקוח על פעולת תחנת הכח.

5. הגדרות

תחנת הכח	תחנת כח ייעודית למפעלי המלט, בשטח מפעל נשר רמלה
יחידת ייצור	טורבינת גז, המשמשת לייצור חשמל.
מחליף חום	מתקן לחימום שמן תרמי בעזרת גזי שריפה
יחידת ייצור קיטורית	יחידת ייצור הפועלת על בסיס החום השירוי הקיים בגזי הפליטה של יחידות הייצור, ללא תוספת שריפת דלקים.
המפעל	מפעל נשר רמלה
המשרד	המשרד לאיכות הסביבה.
קוגנרציה	מיזוג שני תהליכים בסיסיים לייצור אנרגיה, אשר בדרך כלל מתבצעים בנפרד: ייצור כח (חשמל) והפקת חום. המיזוג מאפשר ניצול עודפי חום וכך מושג חסכון באנרגיה.
דרג מקצועי ארצי	דרג מקצועי לפיקוח על תחנות הכח שהוקם על פי החלטת ממשלת ישראל מס' 282 מיום 23.12.1979
מנהל מנהל החשמל	על פי הגדרתו בחוק משק החשמל התשנ"ו - 1996

6. יחס התכנית לתכניות אחרות

6.1 תכנית זו משנה את תכנית מס' מח/65 ועדיפה בתחומה על פני כל תכנית אחרת, במקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תוכנית החלה בשטחה, יגבר האמור בתכנית זו.

7. יעודי קרקע תכליות ושימושים

- 7.1 בתחום יעודי הקרקע המפורטים להלן יחולו ההוראות הבאות:
- 7.1.1 תחנת כח השימושים המותרים: מתקנים לייצור חשמל, מבנים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, מבני מנהלה ושרותים, חדרי מלאכה, מחסנים ומתקני עזר כגון: דרכים פנימיות, חניות, מיכלי מים, מערכת לכיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר. מחליף חום וצנרת לשילוב החום השירוי במתקני ייצור המלט על מנת לאפשר קוגנרציה, קווי ביוב ותעלות ניקוז, צנרת גז טבעי וכל שימוש המשרת במישרין את תחנת הכח.
- 7.1.2 רצועת גז טבעי השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב, מיועד לרצועת צינור גז להובלה, מותרים בו השימושים הבאים: צינורות להובלת גז טבעי בתת הקרקע ומתקנים אחרים המשרתים במישרין את מערכת ההולכה והחלוקה שאינן תחנות גז.
- 7.1.3 ככל תחום התכנית תותר העברת קווי תשתית לרבות מתקני העזר שלהם, על ותת קרקעי על פי כל דין.
- 7.2 בתחנת הכח תותר הקמת והפעלת יחידות ייצור בהספק נומינלי נקוב כולל של עד-80 מגוואט.

7.3 המבנים והמתקנים שניתן להקים בשטח התכנית יהיו כמפורט להלן:

7.3.1 מתקני ייצור:

- א. שתי יחידות ייצור.
- ב. יחידת ייצור קיטורית

7.3.2 מתקני עזר ליחידות הייצור:

- א. ארובות קרות בגובה שלא יפחת מ 40.0 מ' מעל מפלס הקרקע המתוכנן. גובה הארובות לא יעלה על 50 מ' מעל פני השטח הטבעי ולא יעלה על גובה הארובות הקיים במפעל.
- ב. מחליף חום.
- ג. מבנה מנהלה ושירותים, מחסנים, בתי מלאכה, חדר בקרה וחדר חשמל.
- ד. קווי ביוב ותעלות ניקוז.
- ה. צנרת גז טבעי.
- ו. דרכים פנימיות.
- ז. מיכלי מים, מערכת לכיבוי אש, מתקנים לשאיבת מים ומערכות עזר.
- ח. כל מתקן אחר אשר חיוני לצורך הפעלת המערכות, ובלבד שניתן לו אישור מהנדס הועדה המקומית.
- ט. צנרת לשילוב החום השירי במערכות מתקני ייצור הצמנט על מנת לאפשר קוגנרציה.
- י. קווי חשמל.

8. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לתחנת הכניסה						מעל לתחנת הכניסה	עיקרי	שירות			
3/5	3/5	3/5	*	*	*	-	30	62.5	12,500	500	1,000	10,000	1	מגרש לזרנות כח	

- המתקן תעשייתי, גובה מבנה מקסימאלי 25 מ', ניתן יהיה לחלק את השטח לקומות וגלריות
- גובה מינימאלי של הארובות הקרות יהיה 40 מ' גובה מקסימאלי 50 מ' מפני השטח
- קווי תשתית וצנרת אינם כלולים במניין שטחי הבנייה וקווי הבנייה לא חלים עליהם
- קווי בנייה: למבנה עד גובה 10 מ' – ק"ב 3 מ'
למבנה מעל גובה 10 מ' – ק"ב 5 מ'

9. הוראות בנוי וכללים למתן היתר בניה/אישור הקמה

- 9.1 פריסת מתקני תחנת הכח תהיה על פי עקרונות הנספח המנחה.
- 9.2 היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו ובכפוף לתנאים המפורטים להלן:
- 9.2.1 אישורים של פיקוד העורף, משרד העבודה (לבטיחות בעבודה) ואיגוד ערים לכיבוי אש (אמצעים לגילוי ולמניעת דליקות).
- 9.2.2 אישור מנהל התעופה האזרחית לגובה הארובות ולאופן סימון.
- 9.2.3 תחנת הכח תוקם עפ"י התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
- 9.2.4 לא יתן מוסד תכנון היתר להקמת מערכת ההולכה, או קטע ממנה, ולא יוכל בביצועה של מערכת ההולכה כאמור, אלא לאחר שמסמכי תכנון הנדסי מפורט למערכת ההולכה או לקטע בגינו מבוקש ההיתר, אושר ע"י רשות הגז.
- 9.2.5 היתר בניה ליחידת ייצור קיטורית לא ינתן אלא לאחר שאישר המשרד שאין בהקמתה כדי לפגוע בעמידת התחנה בדרישות הסביבתיות.

10. הוראות למניעת מפגעים סביבתיים

10.1 הפחתת זיהום אויר

- 10.1.1 כל יחידות הייצור תוסקנה בגז טבעי בלבד.
- 10.1.2 יחידות הייצור תפעלנה בשיטת הורדה יבשה של תחמוצות חנקן (DLN) או בשיטת שוות ערך באישור המשרד.
- 10.1.3 על תחנת הכח לעמוד בכל דרישות איכות האויר כפי שהן מפורטות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר מייצור חשמל)-התשס"ו ה-2006. הטורבינות תעבודנה אך ורק בעומסים המאפשרים עמידה בתקנות.
- 10.1.4 במידה ויתברר כי הגז הטבעי בו מוסקת תחנת הכח מכיל ריכוזי גפרית גבוהים, תחוייב החברה לעמוד בערך הסף לפליטות כאמור בתקנות הנזכרות בסעיף 10.1.2.
- 10.1.5 מפעל המלט נשר ברמלה יעמוד בכל עת בכל משטרי הפעלת תחנת הכח וכבשנים, בקצב פליטות תחמוצות חנקן, שלא יחרוג מקצב הפליטה שיחול על קווי ייצור מלט בהתאם לחוק, ויקבע במסגרת הוראות אישיות או רישיון עסק, בקיזוז פליטה מתחנת הכח המוצעת.

10.2 הפחתת רעש

- 10.2.1 מפלסי הרעש שיווצרו בגבול האתר ובסביבתו, כתוצאה מהפעלת כלל יחידות הייצור באתר, לא יעלו על המפלסים המרביים המותרים, כפי שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.
- 10.2.2 יחידות הייצור בתחנת הכח יצויידו במשתיקי קול.
- 10.2.3 פעיל התחנה יבצע, תוך שלושה חודשים מהפעלת התחנה, מדידות רעש במושב יד רמביים בשעות הלילה, במידה ותהיה חריגה של הרעש, שמקורו ביחידות הייצור, מהרעש המותר על פי האמור בסעיף 10.2.1 לעיל, יבצע מפעיל התחנה טיפול אקוסטי להורדת מפלסי הרעש, לפי הנחיות המשרד.

10.3 מניעת זיהום מקורות מים

- 10.3.1 שפכים תעשייתיים יוזרמו למיכל מאסף ויועברו לטיפול כחוק.
- 10.3.2 שפכים סניטריים יוזרמו למערכת הביוב של המפעל ודרכה לטיפול במטי"ש אילון.
- 10.3.3 מתקנים מהם קיימת סכנת דליפת שמן, יבנו מעל משטחים אטומים ועמידים לחדירת שמן.
- 10.3.4 שמן ושמן משומש יותזקו במיכלים או בחביות שיוצבו על גבי מאצרות. שמן משומש ישלח למיחזור במפעל מאושר למיחזור שמן.
- 10.3.5 מערכת ניקוז מי הגשם תחובר למערכת הניקוז של המפעל ולא תנקז אזורים העלולים להיות מזוהמים.

- 10.4.1 קווי הגז יהיו תת קרקעיים.
- 10.4.2 אורך מקטע צינור גז מקסימלי בתחנת הכוח יהיה 100 מ'. בין מקטע למקטע יפריד ברז ניתוק מפקד. ברז הניתוק יעמוד בדרישות הבאות:
 - א. ינתק את הספקת הגז באופן מלא תוך 5 שניות מקבלת פקודה.
 - ב. יהיה במצב של FAIL CLOSED

10.5 טיפול חזותי באתר:

- 10.5.1 כל הדרכים והשטחים הפתוחים בתחנת הכח יטופלו כדי למנוע אבק.
- 10.5.2 סביב גדרות המגרש ינטעו עצים גבוהי נוף בתוספת לעצים הקיימים במגרש ובייחוד תעובה רצועת העצים לכיוון דרך מסי 44.

11. הפעלת יחידות הייצור

לא תופעל תחנת הכח אלא בהתקיים כל התנאים הבאים:

- 11.1 הושלם ביצוע חיבור תחנת הכח למקור אספקת גז טבעי.
- 11.2 מנהל מנהל החשמל קבע שכל התנאים הנדרשים לשם קבלת רשיון הייצור מולאו.
- 11.3 יו"ר הדרג המקצועי הארצי אישר שהתמלאו התנאים הבאים:
 - א. מהנדס הועדה המקומית אישר שתחנת הכח הוקמה בהתאם למפרטים המאושרים ו/או היתרי הבנייה.
 - ב. הדרג המקצועי הארצי אישר נוהל בקרה ופיקוח לתחנת הכח.
 - ג. המשרד אישר שבוצעו כל המטלות כאמור בסעיפים 9 ו-10 לעיל.
- 11.4 הפעלת תחנת הכח תותר גם לצורך הספקת החשמל המיוצר בה, כולו או מקצתו לרשת החשמל הכללית.

12. שלביות הביצוע

- 12.1 תחנת הכח תוקם בשלבים.
- 12.2 בשלב הראשון תותקן טורבינה אחת בהספק שלא יעלה על 45 מגה ווט.
- 12.3 התקנת טורבינה נוספת תותר רק לאחר שהמשרד אישר שהתחנה עמדה בכל הדרישות כאמור בסעיף 10.

13. שינויים וסטיות

- 13.1 בתכנית מקומית, באישור הועדה המחוזית, ניתן לסטות מתכנית זו למעט הנושאים הבאים:
 - א. הגדלת הספק הייצור באתר.
 - ב. הגדלת מספר יחידות הייצור באתר.
 - ג. שינוי בסוגי הדלקים שישמשו את יחידות הייצור באתר.
- 13.2 אין בהוראות סעיף זה כדי לגרוע מכל הוראה אחרת בתכנית זו המתירה גמישות
- 13.3 ניתן לסטות מהיקף המתקנים המצוינים בתכנית זו בהתאם להיתר מהוועדה המקומית למעט הקבוע בסעיף 13.1.