

6-3818



לשכת התכנון המחוזית
29-11-01
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - חבל אילות

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 160/03/12
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/01 לאשר את התכנית.
סגנית לתכנון
יריר הועדה המחוזית

תכנית מפורטת מס' 160/03/12
עפ"י תכנית מתאר 1/112/02/12

תכנית חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס.
פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
מיום 24/9/01

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| הדרום | מחוז: |
| באר שבע | נפה: |
| תמנע / חבל אילות | מקום: |
| 39114 (חלק מחלקה מס' 2). | גוש: |
| כ- 17.7 דונם | שטח התוכנית: |
| מכרות נחושת תמנע בע"מ / מגה דן תמנע שותפות מוגבלת | המגישים: |
| גל טבת, אדריכל / מס' רשיון 82041 | המתכנן: |
| מינהל מקרקעי ישראל, בחכירת מכרות נחושת תמנע בע"מ
ומגה דן תמנע שותפות מוגבלת (חכירת משנה). | בעל הקרקע: |
| 1 לנובמבר 2001 | תאריך: |

Ref: tim-tak22-hafkada.doc / 1.11.2001

לשכת התכנון המחוזית
29-11-2001
מחוז הדרום

מבוא

מטרת תכנית זו להכשיר קרקע לבניית תחנת כח קטנה לייצור חשמל- באזור תעשייה קיים בתמנע – עפ"י הנחיות תמ"א 10.

תחנת הכח עתידה להיבנות כחלק מהפרויקטים הזוכים במכרז הראשון של חברת חשמל ליצרני כח פרטיים. הספק התחנה בשלב זה מתוכנן לכ- 12 מגה-ואט, כאשר כ- 10 מגה-ואט יסופקו לרשת החשמל הארצית.

בשטח אתר "מכרות הנחושת תמנע", קיימת תחנת כח של כ- 5 מגה-ואט שהוקמה ב- 1957. תחנת הכח החדשה תוקם בסמוך לתחנה הישנה ותתפקד כיחידת ייצור עצמאית כאשר ייעשה שימוש בחלק מהתשתיות הקיימות.

תחנת הכח החדשה כוללת שני מנועי דיזל ומערכות עזר חדישות. הקמת התחנה החדשה תאפשר שיפור פני המפעל בהתאם לרמה המקובלת במפעלים חדישים בעולם.

לשכת התכנון המרחבית
29-11-2001
מחוז הדרום

הוראות התכנית:

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא **תוכנית מפורטת מס' 160/03/12**; עפ"י תכנית מתאר מס' 1/112/02/12. התכנית תהווה תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

3. מיקום התכנית

מחוז: דרום.
נפה: באר שבע.
מקום: תמנע, חבל אילות.
גוש: 39114 (חלק מחלקה מס' 2).

4. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירת מכרות נחושת תמנע בע"מ ומגה דן תמנע שותפות מוגבלת (חכירת משנה).

5. המגשים

מכרות נחושת תמנע בע"מ / מגה דן תמנע שותפות מוגבלת.

6. שטח התכנית

כ- 17.7 דונם.

7. עורך התכנית

גל טבת/ אדריכל מס' רשיון 82041.

8. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת תחנת כח באזור תעשייה תמנע- חבל אילות ע"י שינוי בייעודי הקרקע, קביעת הנחיות ומגבלות בניה וע"י חלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

9. מסמכי התכנית

המסמכים שלהלן יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן "התשריט").
- ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:100, 1:200 (להלן "נספח הבינוי").

10. יחס לתכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית מתאר 1/112/02/12 באם תאושר בעת אישור תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו, לבין הוראות תכניות מאושרות, תקבענה הוראות תכנית זו.

11. תכליות ושימושים:

אזור תעשייה (תחנת כח):

באזור זה (מגרש 2א') תותר הקמת תחנות כח קטנות בעלות הספק מותקן כולל שלא יעלה על 12.6mw סה"כ. תותר הקמת מנועים וגנרטורים לייצור חשמל, מתקנים טכניים לשירות תחנת הכח כגון מכלי דלק ושמן, מערכות קירור, חדרי חשמל עם מסדר מתח בינוני ונמוך, חצרות חשמל חיצוניות הכוללות מתקני טרנספורמציה, ארובות וכיו"ב.

כמו כן, תותר הקמת מתקני אחסנה, מלאכה, מבני שירות הכוללים בין היתר חדרי מנוחה מקלחות ושירותים לעובדים וכיו"ב. בשטחים הפתוחים תותר בניית מתקנים הנדסיים ומבני עזר לתשתית, העברת תשתיות וצנרת תת קרקעית (פרוזדורי חשמל, ניקוז, העברת משק תת קרקעי, וכיו"ב) המשרתת את תחנות הכוח ואת אזור התעשייה (תמנע).

12. טבלת זכויות ומגבלות בניה:

מגרש מס'	ייעוד קרקע	שטח המגרש (במ"ר)	זכויות בניה מרביות (במ"ר)		
			עילוי	שירות	סה"כ
2א'	אזור תעשייה (תחנת כח)	11,000	2,500	* 200	2,700
2ב'	אזור תעשייה (חומרי גלם)	6,700	אין	אין	אין
	תכנית מרבית (במ"ר)				2,000

הערות לטבלה-

- גובה מרבי לבניינים יהיה 20 מטר מ- 0.00 (כניסה קובעת לבנין). גובה מרבי לארובה יהיה 45 מ' בכפוף לאישור מינהל תעופה אזרחי.
- קווי בנין יהיו שלושה מ' מגבול מגרש לכל הצדדים.
- לא יהיו זכויות בניה מתחת לקרקע.
- * שטחי השירות ישמשו למטרת הקמת מקלט, מחסנים וכיו"ב.

13. תנאים להוצאת היתרי בניה והפעלה:

- 13.1 היתרי בניה יוצאו ע"י ועדה מקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 13.2 היתרי בניה יוצאו בתיאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- 13.3 שמירה על בטיחות טיסה:
- היתרי בניה יוצאו בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית. היתר הבניה יכלול הוראות הנדרשות לסימון הארובה.
- 13.4 תנאי להפעלת תחנת הכח החדשה לפי תכנית זו- יהיה הפסקת הפעלתה הסדירה של תחנת הכח הקיימת בשטח מפעלי תמנע, ע"פ דרישת המשרד לאיכות הסביבה, והמשך הפעלתה לצורכי גיבוי בלבד בהיקף מרבי של 6% משעות הפעילות של התחנה החדשה בשנה.
- 13.5 הוצאת היתרי בניה תותנה בהגשת תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכלל שטח התכנית ובפרט לעניין הארובה.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. זכות מעבר ורישום זיקת הנאה:

במגרש 2ב' תובטח זכות מעבר לתחנת הכח (מגרש 2א') להולכי רגל ו/או כלי רכב – כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

16. תשתיות:

כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות למעט חבורים לתשתיות עיליות קיימות. כל מערכות התשתית יונחו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

16.1. ביוב, מיס וניקוז-

16.1.1 אספקת מיס לצריכה ולכיבוי תבוצע ע"י רשת תת קרקעית מוזנת מרשת המיס הקיימת בגבול האתר.

16.1.2 אגירת מיס לצרכי כיבוי אש תהיה במיכל על קרקעי או במאגר מקומי.

16.1.3 תשתיות ביוב של תחנת הכח יחוברו למערכת ביוב המשרתת את מפעל תמנע.

16.1.4 סילוק מי גשם יבוצע בנגר עילי אל גבולות האתר.

16.2. חשמל-

16.2.1 תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת-לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים/מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים/מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות ע"פ כל דין.

16.2.2 מערכת החשמל לתחנת כח מורכבת בעיקרה משני גנרטורים, שנאי ראשי, ציוד מיתוג, שנאי שירות עזר, לוח חלוקה ולוחות מתנעים מתח נמוך, לוח פיקוד ובקרה מרכזי ולוחות פיקוד מקומיים. הציוד והמתקנים יבוצעו על פי דרישות הרשות המוסמכת וחוק החשמל.

16.2.3 מתקן החשמל בתחנה יכלול מתקן תאורת פנים וחוף, שקעי שירות תלת פאזיים ומתקני תקשורת. מתקן החשמל יבוצע לפי חוק החשמל ויאושר ע"י הרשות המוסמכת.

17. חניה:

החניה תהיה בגבולות המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.

18.1 הספק התחנה החדשה

- במסגרת התוכנית המוגשת, כושר ייצור החשמל בתחנה החדשה הינו עד 12.6 מגה-ואט, כלומר תחנת כוח בינונית (20 עד 50 מגוואט תרמי) עפ"י הנחיות המשרד לאיה"ס מיום 21 ביולי 1999 בנושא תקני פליטה לדיזל גנרטורים. התחנה תכיל שתי יחידות ייצור, כל אחת בהספק מירבי של 6.3 מגה-ואט.
- מקור הספקת הדלק יהיה בתי הזיקוק אשדוד או חיפה, בהתאם לזמינות של מזוט דל גופריט, שיוספק ע"י מיכליות. דרכי הנסיעה של המיכליות יתואמו ויאושרו ע"י המשרד לאיה"ס כמופיע בפירוט בתסקיר השפעה על הסביבה, לרבות סימון על מפות כבישים.

18.2 הוראות הפעלה

עם הקמת התחנה, ולפני הפעלתה, תכין החברה הוראות עבודה שיתייחסו לנושאים הבאים :

- הוראות תפעול של מרכיבי התחנה, לרבות מערכות ה- SCR.
- הוראות אחזקה וטיפול מונע.
- הוראות לפיזור חול להספגת שפך שמן/סולר/מזוט, לאיסופו בחבית, ולסילוקו.
- הוראות עבודה למערכות בקרה והתראה.
- טיפול בתקלות – Trouble shooting.
- הוראות בטיחות ואיכות סביבה משולבות.
- נוהלי חירום, לרבות נוהלי דיווח בעת אירוע חירום.
- נוהלי מיחזור לשמני סיכה משומשים ולאספלטנים בחזרה לספקים.
- נוהלי משלוח פסולת חומרים מסוכנים לאתר פסולת רעילה ברמת-חובב.

18.3 הוראות בנושא חומרים מסוכנים

- מיכלי הדלקים, השמנים והסולר יותקנו בצורה עילית ובתוך מאצרות שייבנו עפ"י חוק איחסון הנפט, ובהתאם להנחיות הקונסטרוקציה של מפקדת העורף.
- למאצרות לא יהיה פתח ניקוז. קרקעית המאצרה תושפע לאחת מהפינות, ובה יבנה בור איסוף קטן להתקנת צינור יניקה של משאבה ניידת לריקון המאצרה מדלקים, במקרה של כשל בתוכה.
- בתחנה תתוחזק משאבה ניידת לריקון מהמאצרה למיכל פנוי ו/או למיכלית-כביש שתוזמן לצורך כך. במקרה של כשל במאצרה.
- ברזי ההתקשרות למיכלי הדלק מהמיכליות יותקנו מעל למאצרה, ובכל קצה של צינור גמיש יותקן אבזר Cam-Va-Lock למניעת הצורך בריקון הצינור הגמיש לאחר הפריקה.
- מעל לכל ברז במאצרה יותקן ארגז חול קטן לאיסוף הטשטופים.
- כל ה- Tracing של צנרת המזוט יהיה חשמלי ולא יעשה שימוש בקיטור לכך.
- המיכלים יותקנו מעל פני הקרקע. יש לבנות בצמוד למאצרה משטח אספלט שגודלו לפחות 3×3 מטר ליד נקודת החיבור למיכלית האספקה. ליד המשטח יש להחזיק ארגז מלא חול או ורמיקוליט/אלקוסורב עם את ומטאטא, להספגת כל שפך של סולר/מזוט, וחבית לאיסוף.
- החברה תבקש ותשיג היתר רעלים.

18.4 הפחתת זיהום אוויר

- כל הערכים של ריכוזי המזהמים הם על בסיס נירמול ל- 5% עודף חמצן, והם במ"ג/מק"ת:
 - גזים יבשים בטמפרטורה של אפס מעלות C ובלחץ של 101.3 קילופסקל.
 - יעשה שימוש במזוט דל גופרית כדי שריכוז דו-תחמוצת הגופרית בגזי הפליטה לא יעלה על 1,500 מ"ג/מק"ת.
 - המזוט שיוזמן לתחנה יהיה גם דל אפר ודל אספלטנים.
 - החברה תתקין על קווי הפליטה של שני מנועי הדיול בתחנה מערכות קטאליטיות להפחתת ריכוז תחמוצות החנקן (מבוטות כ- NO_2) לרמה של 2,000 מ"ג/מק"ת.
 - עם תחילת ההפעלה של התחנה, יותר במשך תקופה מסוכמת משטר תפעולי מיוחד לריכוז מוסכם עם המשרד לאיכות הסביבה.
 - ריכוז החלקיקים הכללי TSP בגזי הפליטה יהיה עד 130 מ"ג/מק"ת, בתנאי שמשתמשים במזוט דל אפר ודל אספלטנים עם תוספים מתאימים לדלק.
 - ריכוז הפחמן החד-חמצני CO בגזי הפליטה יהיה עד 650 מ"ג/מק"ת.
 - ריכוז סה"כ הפחמימנים THC בגזי הפליטה יהיה עד 150 מ"ג/מק"ת.
 - ריכוז האמוניה NH_3 בגזי הפליטה יהיה עד 30 מ"ג/מק"ת.

18.5 ניטור רציף ומדידה

על מנת לאבטח עמידת הרכב גזי הפליטה בערכים שנקבעו, החברה תתקין בארובה המרכזית מכשירי ניטור בעלי רישום ממוחשב ומערכת כיוול אוטומטית לבדיקת המרכיבים הבאים:
ריכוז תחמוצת החנקן, אטימות עם כיוול אוטומטי לריכוז חלקיקים TSP, אחוז חמצן, לחות, טמפרטורה, ספיקת גזי הפליטה.

החברה תתקין על תורן בגובה של 10 מטר מכשיר לניטור מהירות וכיוון הרוח, בעל רישום ממוחשב. בנוסף לניטור תבצע החברה פעמים בשנה בדיקות של גזי הפליטה בארובה המרכזית, ע"י מעבדה מוסמכת ע"י המשרד לאי"ס, לבדיקת המרכיבים:

- ספיקת גזי הפליטה, טמפרטורה, ריכוז חמצן, לחות, ריכוז חד-תחמוצת הפחמן CO, ריכוז תחמוצות חנקן, ריכוז כלל פחמימנים THC, ריכוז אמוניה, ריכוז חלקיקים TSP
- ריכוז דו-תחמוצת הגופרית יחושב לכל משלוח עפ"י תכולת הגופרית בדלק, לפי נתונים של ספק הדלק דל גופרית.

18.6 הוראות בנושא שפכים

השפכים של תחנת הכוח יצורפו למערכת השפכים של מפעל תמנע.

18.7 הוראות להפחתת רעש

- מפגעי הרעש מהתחנה לא יחרגו מהרמה הנדרשת בתקנות למניעת רעש סביבתי באזורי תעשייה בשעות הפעילות ובגבולות מפעלי תמנע, אך לא יותר מ- 85db במרחק 1 מטר מקיר מבנה התחנה, כנדרש בתקנות הבטיחות.
- במועד ההפעלה המסחרית של התחנה יבוצעו מדידות רעש ע"י בודק מוסמך כדי לוודא עמידה בדרישות התקנות הסביבתיות.

18.8 סילוק פסולת חומרים מסוכנים

כל פסולת חומרים מסוכנים שתוצר בתחנה, תאסוף בחביות לסילוק לאתר הפסולת הרעילה שברמת-חובב, עפ"י התקנות לסילוק ולשינוע.

18.9 דיווחים

- החברה תדווח למשטרת ישראל ולמשרד לאיה"ס על כל אירוע חומרים מסוכנים מייד עם התרחשותו.
- החברה תדווח למשרד לאיה"ס תוך 15 יום על תוצאות הבדיקות הדו-שנתיות של מזהמי אוויר בארובה.
- כל שישה חודשים תדווח התחנה למשרד לאיה"ס על כל משלוחי הפסולת הרעילה ברמת-חובב.

18.10 הוראות לטיפול נופי

הקמת התחנה תשולב בנוף. החברה תבצע גינון נופי בהתאם לחוות דעת מומחה של אדריכל נוף להסדרת הנושא.

18.11 מגבלות על שימושים ויעדי קרקע שכנים

אין כל מגבלות על שימושים ויעדי קרקע באיזור התחנה שנובעות מעצם קיומה ופעילותה.

18.12 משטר הפעלה של התחנה

משטר הפעלה של התחנה החדשה יהיה על פי תנאי המכרז עם חברת החשמל, כפי שהובאו סעיף 1 בתסקיר כלומר 5,241 שעות פעילות בשנה, משעה 06 בקיץ ומשעה 07 ביתר ימי השנה, ועד לשעה 23.

לגבי התחנה הקיימת, היא תופסק על פי דרישה של המשרד לאיה"ס עם הפעלה סדירה של התחנה החדשה, ותשמש רק לצורכי גיבוי בהיקף מינמי של 6% מהשעות הפעילות של התחנה החדשה בשנה (מקורות: טיוטת תקנות תקני פליטה – 1996).

18.13 הוראות למניעת מפגעים סביבתיים ולהבטחת איכות האוויר:

בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה והנחיתו, תוכן תוכנית למניעת מפגעים סביבתיים ולהבטחת איכות האוויר, המבוססת על המרכיבים הבאים:

- התקנת מערכות DeNOx להתאמת הפליטות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה
- שימוש במזוט דל גופרית, דל אפר ודל אספלטנים
- ניטור רציף של מרכיבי הפליטות דרך הארובה המרכזית
- דיווח מיידי למשרד לאיה"ס במחוז הדרום על כל חריגה
- ביצוע בדיקות ארובות פעמיים בשנה ודיווח תוצאות למשרד לאיה"ס
- התקנת כל מיכלי הדלקים מעל לקרקע, בתוך מאצרות מבוקרות
- סידורים למניעת שפך דלקים בעת פריקת המיכליות למיכלי איחסון
- שימוש בחשמל ולא בקיטור ל-Tracing של צנרת המזוט
- דיווח דו-שנתי על כל משלוחי פסולת מסוכנת לרמת-חובב
- עבודה תחת פיקוח של היתר רעלים מהמשרד לאיה"ס, לרבות ביקורי ביקורת של רכז ממחוז הדרום
- עבודה בפיקוח המשרד לאיה"ס (נותן האישור) בנושא רשיון עסק שיופק כדין ע"י המועצה האיזורית (נותן הרשיון)

19. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

לשכת התכנון המוחחית
29-11-11
מחוז הדרום

20. חתימות:

מכרות נחושת תמנע בע"מ / מגה דן תמנע שותפות מוגבלת

א. המגישים:

~~מכרות נחושת תמנע בע"מ~~
~~מגה דן תמנע שותפות מוגבלת~~

גל טבת / אדריכל מס' רשיון 82041

ב. המתכנן:

~~מכרות נחושת תמנע בע"מ~~

מינהל מקרקעי ישראל, בחכירת מכרות נחושת תמנע בע"מ
ומגה דן תמנע שותפות מוגבלת (חכירת משנה)

ג. בעל הקרקע

~~מכרות נחושת תמנע בע"מ~~
~~מגה דן תמנע שותפות מוגבלת~~