

דברי הסבר לתוכנית

מפעל סוגת השוכן באזור התעשייה הדרומי של קריית גת זקוק לקיטור ומרכיבי אנרגיה שונים לצורך תהליכי הייצור שלו.

על מנת לייעל ולהוזיל את תהליכי הייצור ובכדי לצמצם את רמת פליטת המזהמים לאוויר, התקשר המפעל עם חברת אלון מרכזי אנרגיה גת על מנת להקים בתחום המפעל תחנת כח דו זיקית אשר מוסקת בגז טבעי במחזור פתוח/סגור ובתנאי קוגנרציה ותוסק בחירום בסולר (רק כאשר גז טבעי לא יהיה זמין).

בהספק של כ- 55 מגה וואט וכ- 70 טון קיטור לשעה (אשר מהם יפיק המפעל עוד כ- 11 מגווי"ט באמצעות טורבינות קיטוריות קיימות).

עודפי החשמל ימכרו באמצעות הרשת הארצית במתח עליון ללקוחות פרטיים ולחח"י. חיבור תחנת הכח לרשת הולכת החשמל יהיה באמצעות מסעף קצר של קו מתח עליון שיקשר בין תחנת ההשנאה שתוקם לבין קו המתח העליון הקיים והתחום את המגרש מצד מערב.

ייצור חשמל ע"י טורבינה מוסקת בגז טבעי במחזור פתוח/סגור ובתנאי קוגנרציה, הינו תהליך ייצור החשמל הקונבנציונאלי היעיל מכל הבחינות ובין השאר :

1. הניצולת האנרגטית הגבוהה ביותר.
2. פליטת גזים לאוויר נמוכה ביחס לכמות האנרגיה המופקת.
3. עלות הייצור הנמוכה ביותר.

כל זאת מהיות תהליך הקוגנרציה שילוב של שני תהליכים :

האחד יצור חשמל והשני אספקת חום לצורך התהליך התעשייתי. שריפת הגז הטבעי מניעה טורבינה המייצרת חשמל. גזי הפליטה החמים (הנוצרים בעת שריפת הגז הטבעי) והנפלטים מטורבינת הגז עוברים דרך דוד קיטור להשבת חום (HRSG - Heat Recovery Steam Generator). כך מנוצל החום השיורי שבגזי השריפה להפקת קיטור ללא צורך בתוספת דלק. הקיטור שנוצר מניע טורבינות קיטור קיימות במפעל, אשר מפיקות אנרגיה חשמלית נוספת. הקיטור הנפלט מטורבינות הקיטור הקיימות משמש את המפעל בתהליך זיקוק הסוכר. לטכנולוגיה זו יתרונות רבים הכוללים בין השאר : הקמה מהירה, ניצולת גבוהה של האנרגיה, גמישות בהפעלת התחנה, עלויות תפעול ואחזקה נמוכות ופליטת מזהמים נמוכה בהשוואה לתחנות קונבנציונאליות ליצור חשמל השורפות דלק נוזלי או פחם.

למפעל סוגת שטח של 10 דונם בצידו הדרום מערבי המיועד לתחנת הכח. תחנה זו נושקת לתחנת הגז המתוכננת על פי תמ"א 37 א/ 1 (6) כך שתחנת הגז תמצא מדרום לתחנת הכח המתוכננת.

התכנית כוללת :

1. תשריט
2. תקנון
3. נספח בינוי
4. נספח עיצוב אדריכלי
5. תסקיר השפעה על הסביבה (הכולל נספח סייסימי)
6. תכנית פינוי עפר

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

תכנית תחנת כוח סוגת במחזור פתוח/סגור
ובקונגרציה בהספק של עד כ- 55 מגה וואט בקרית
גת.

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**

יפורסם
ברשומות

46/104/03/9

מספר התוכנית

10.867 ד'

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תטאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

7.4.2014 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• כן

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

• ועדה מחוזית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי קריית גת

קואורדינטה X 179000
קואורדינטה Y 611750

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשיה קרית גת

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קריית גת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב קריית גת

שכונה אזור תעשיה
רחוב ל"ר
מספר בית ל"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3036	• מוסדר	• חלק מהגוש	אין	37
1837	• מוסדר	• חלק מהגוש	אין	89,91
5842	• מוסדר	• חלק מהגוש	27	28

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

שקמים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27.12.05	5474	תוכנית מתאר ארצית מאושרת	• כפיפות	תמ"א 35
18.12.06	5606	תוכנית מתאר ארצית מאושרת	• כפיפות	תמ"א 34 ב' 3
12.7.07		תוכנית מתאר ארצית מאושרת	• כפיפות	תמ"א 34 ב' 4
4.2.2010	1339	תוכנית מתאר ארצית מאושרת לגז טבעי	• כפיפות	תמ"א 37/א/1/6
23.1.2000	4845	תוכנית מתאר מחוזית מאושרת	• כפיפות	תמ"מ 14/4
3.7.1975	2123	שינוי ליעוד הקיים	• שינוי	4/104/03/9
20.7.1981	2729	תוספת מגבלות ליעוד הקיים	• כפיפות	16/104/03/9
29.7.1995	4319	שינוי ליעוד הקיים	• שינוי	55/בת/9

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	רינת תורגימן	7.4.2014	1		1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	רינת תורגימן	7.4.2014		21	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	רינת תורגימן	7.4.2014	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	רינת תורגימן	7.4.2014	1	ל"ר	1: 250	מנחה	נספח עיצוב אדריכלי (כולל חזיתות)
	ועדה מחוזית	רינת תורגימן	7.4.2014	1	ל"ר	1: 250	מנחה	תכנית פינוי עפר
27.8.2013	המשרד להגנת הסביבה	אבי גולדשמיט	נובמבר 2012		268		מנחה	תסקיר השפעה על הסביבה כולל נספח סייסמי

כל מסמכי התוכנית מהווים 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.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עמית מסד	022420715		אלון מרכזי אנרגיה גת שותפות מוגבלת	550243042	יורופארק יקום, בניין צרפת. ת.ד. 3 יקום 60972	099618587		099618556	Gal.Tofach@dorgas.co.il
	שאול גאוטה			שאול גאוטה בע"מ	513049684	רח' התעשיין 7, ראשון-לציון	03-9564305			

1.8.2 יזם בפועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	עמית מסד	022420715		אלון מרכזי אנרגיה גת שותפות מוגבלת	550243042	יורופארק יקום, בניין צרפת. ת.ד. 3 יקום 60972	099618587		099618556	Gal.Tofach@dorgas.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
בעלים	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	מנהל מקרקעי ישראל	לייר	לייר	לייר	לייר	קריית הממשלה באר שבע. ת.ד. 333 מיקוד 84101	08-6264333	לייר	לייר	
	לייר	דיוויד פראנקלין		סוגת תעשיות בע"מ	510481468	רח' מקדונלד 12 רמת גן	037531919			
	לייר	שאול גאוטה בע"מ	513049684			רח' התעשיין 7, ראשון-לציון	03-9564305			

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	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
tourgemanr@tahal.com		054-7724749	03-6924554	רח' יהודות קנדה 7 אור יהודה		תהל		026808883	רינת תורגימן	מתכנתת ערים (תואר 2)	• עורך ראשי
office@hetz-hazafon.co.il			04-8580355	היוזמה 2 טירת הכרמל		חץ הצפון	1004		אלדב נטוביץ		• מודד
avi@y-goldshmid.com		054-4591259	03-6481250	ת.ד. 58195 ת"א 61580		לי"ר		014984132	אבי גולדשמיט	יועץ סביבתי	• יועץ סביבתי
elazar@hydromodul.co.il		0508227937	03-6356858	לוי אשכול 141, קרית אונו	512077702	הידרומודול-פולק שמואל בע"מ	110541	027987106	אלעזר במברגר	מהנדס ניקוז	• יועץ ניקוז
office@eng-nir.com		05469006999	03-5735051	נחלת יצחק 8 תל אביב	514217389	ניר זיידפונדן מהנדסים יועצים בע"מ		058805961	ניר זיידפונדן	מהנדס חשמל	• יועץ חשמל

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	מתקן לייצור חשמל וקיטור כולל כל התשתיות הדרושות לו
תחנת גז	כמשמעותה בתמ"א 37 א' 1 (6)
יחידת ייצור	טורבינת גז המונעת ע"י גזי שריפה ומניעה גנרטור לייצור חשמל
יחידת יצור קיטורית	טורבינה המונעת ע"י קיטור הנוצר מהחום השיורי הקיים של גז השריפה בטורבינת הגז המניעה גנרטור ליצור חשמל
דוד להשבת חום	דוד המנצל את החום השיורי בגזי הפליטה להפקת קיטור המיועדים לתהליכי הייצור במפעלים
מערכת הולכה לגז טבעי	כמשמעותה בתמ"א 37 א' על שינוייה
רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים	כמשמעותה בסעיף 10.10 בתכנית תמ"מ 14/4

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 כוח דו דלקית בהספק של כ- 55 מגה וואט בשטח מפעל סוגת

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 לקבוע שינוי יעוד משטח תעשייה לשטח מתקן הנדסי ולקבוע פרוזדור חשמל ביעוד מתכנית מאושרת קודמת.
- 2.2.2 קביעת תנאים להקמת תחנת כח והפעלתה.
- 2.2.3 קביעת הספק ייצור לתחנת הכח.
- 2.2.4 קביעת תנאים לחיבור תחנת הכח למערכת הולכת הגז הטבעי.
- 2.2.5 קביעת התנאים והוראות לחיבור תחנת הכח לקו חשמל מתח עליון.
- 2.2.6 קביעת הוראות בניה ותנאים למתן היתר בניה לתחנת הכח.
- 2.2.7 קביעת הוראות למזעור מפגעים סביבתיים.
- 2.2.8 קביעת תנאים והוראות למעקב ובקרה על פעולות תחנת הכח.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 10.867 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
				לי"ר	מ"ר	מגורים
					מסי יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
					מסי יח"ד	
				לי"ר	מ"ר	מסחר
				לי"ר	מ"ר	תעסוקה
				לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
				לי"ר	חדרים	תיירות / מלונאות
					מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
רצועה למעבר חשמל	עץ בוגר	מגבלות בניה ופיתוח בי על פי תמ"א 37 א' 1 (6)		
	2	1,2	1,2	מתקנים הנדסיים תחנת כח
3			3	יעוד ע"פ תוכנית מאושרת

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

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89.89	9,768	מתקנים הנדסיים		51.63	5,611	אזור משולב מסחר ותעשייה
10.11	1,099	יעוד עפ"י תוכנית מאושרת		35.29	3,835	תעשייה
				6.75	733	דרך מוצעת
				3.39	368	שטח ציבורי פתוח
				2.94	320	אזור משולב מסחר ותעשייה וחניה פרטית
100	10,867	סה"כ		100.00	10,867	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מתקנים הנדסיים - תא שטח 1,2	
4.1.1 שימושים לתא שטח 1 (תחנת כח)	
א.	ביעוד זה תותר תחנת כח ליצירת חשמל וקיטור בהספק של עד כ- 55 מגה ואת. תחנת הכח תכלול את הבניינים והמתקנים לייצור חשמל המפורטים להלן: יחידת ייצור לרבות ארובה, דוד ליצור קיטור, בניינים ומתקנים להשנאה ומיתוג חשמל, ציוד כיבוי אש, צנרת קיטור, צנרת ומתקני גז טבעי עליים ותת קרקעיים, קווי תשתית עלילים ותת קרקעיים, אלמנטים אקוסטיים במתקני התחנה, דרכים וחניות וכל הנדרש להקמה, הפעלה ואחזקה של תחנת כח. סוג יחידות היצור הינן טורבינות גז במחזור פתוח/סגור והטכנולוגיה הינה תהליך קוגנרציה.
ב.	מקור האנרגיה להפעלת תחנת הכח הינו גז טבעי מתחנת הפחתת הלחץ "תחנת אזור התעשייה קרית גת" על פי תמ"א 6/1/א/37 הצמודה לתחנת הכח
ג.	משטר ההפעלה של התחנה הינו 24 שעות ביממה
4.1.2 שימושים לתא שטח 2 (תחנת השנאה)	
ד.	תחנת השנאה - בתחום זה תותר תחנת השנאה
4.2 הוראות	
א.	תחנת כח לתא שטח 1 תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, דרכי גישה וכדומה לתחנת הכח ולתעשייה בהתאם לזכויות והוראות הבניה בטבלה מס' 5. ובהתאם להוראות ומגבלות התכנית. תותר העברת תשתית מים, ביוב ניקוז, גז וכל תשתית הנדרשת להפעלת התחנה.
ב.	צנרת גז לתא שטח 1 ו-2 1. בתחום מגבלות בניה ופיתוח של צנרת הגז הטבעי, עפ"י תמ"א 6/1/א/37, כמסומן בתשריט: תאסר כל בניה למעט המותר בתכנית זו. מוסד תכנון יאפשר פעילות בניה נוספת בכפוף לחוות דעת רשות הגז. ובלבד שלא תסכל בכך את האפשרות להצמדת תשתית בעתיד. 2. בתחום מגבלות בניה ופיתוח ב' של צנרת הגז הטבעי, עפ"י תמ"א 6/1/א/37, כמסומן בתשריט: א. יותרו כל השימושים שאושרו או יאושרו בתכנית אחרת על פי כל דין ובלבד נתקבלה חוות דעת של רשות הגז הטבעי כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו קטע, מאפשרים את הקמת המבנה והשימושים המבוקשים. ב. מצאה רשות הגז כי המאפיינים ההנדסיים, כאמור, אינם מאפשרים את הקמת המבנה, תקבע בהתייעצות עם בעל הרישיון, את ההתאמות שיש לבצע במערכת ההולכה או את המיגון שיש למבנה המבוקש על מנת לאפשר את הקמתו.
ג.	תחנת השנאה לתא שטח 2 בשטח זה תותר הקמת מתקנים ומבנים לצורך השנאת חשמל כגון: עמודים ותילים, שנאים, מבני חשמל, מחסנים, וכל מבני עזר הדרושים להקמה ותפעול של תחנת השנאה.
ד.	ניתן לנייד שימושים בין תא שטח 1 לתא שטח 2
4.2 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחת - תא שטח 3	
4.2.1 שימושים	
א.	השימושים המותרים ערב אישורה של תכנית זו הינם השימושים על פי התכנית התקפה בשטח תכנית 16/104/03/9 הכוללת דרך מאושרת ושצ"פ ובנוסף להם:
ב.	חיבור למערכת הולכת חשמל למתח עליון.
4.2.2 הוראות לקו החשמל	
א.	שטח הרצועה (מסדרון תשתית עילי) ישמש כתכלית עיקרית מכח תוכנית זו, להקמת קו חשמל עילי, עמודים ותיילים, במתח עליון, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקו. הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר, נמוך ממתח עליון, בתחום הרצועה.
ב.	תכנית זו, בכפוף לדין הרלוונטי, לא תמנע שימושים ותכליות נוספים, כמפורט למטה, מעבר

<p>לאמור בסעיף א' לעיל, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכח תוכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שימושים שאינם כרוכים בבניה. 2. מבנים חקלאיים. 3. מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חניה ובתי עלמין. 4. חציה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה, של קווי תשתית נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל. 5. המבנים שבסעיפים קטנים 2-4 לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל. 6. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח הרצועה, מחייבים קבלת הנחיות מחברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. 7. יער למיניו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים. 8. הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כאמור בסעיפים קטנים 7-1 לעיל, כפופים לדין הרלוונטי, לתכלית/שימוש לעיל ולא תתבצע הקמה או שימוש מכח תוכנית זו. 	
<p>לא יחליט נותן האישור לתכליות ולשימושים לעיל אלא לאחר שנוכח שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתו התקינה של קו החשמל והפעלתו ברצועת המעבר ולאחר התייעצות עם חברת החשמל ועפ"י העניין אישור מחברת החשמל.</p>	ג.
<p>מגבלות בניה: הינם על פי תכנית תמ"מ 14/4 כדלקמן: הבניה מתחת לקווי חשמל עיליים מתוכננים אסורה והבניה בקרבתם מוגדרת בהתאם לסעיף 6.2.7. תותר חציית מעברים או מעבר לאורכם ע"י קווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, הכל בהתייעצות עם חברת החשמל וכל בעל זיכיון אחר לייצור חשמל.</p>	ד.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מתחת לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מפלס לכניסה הקובעת	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
			עיקרי	שרות											עיקרי	שרות	קדמי
מתקנים הנדסיים תחת כח	1	5887.9	9,500	500	10,000	170%		75%	25	3							
	2	3878.5	1400	100	1,500	39%		39%	17	3							
יעוד ע"פ תוכנית מאושרת	3	1,099															

* גובה הארובה המותרת יהיה כ- 30 מ'

6. הוראות נוספות**6.1 כללי**

מקור האנרגיה להפעלת יחידות היצור הינו גז טבעי מתחנת הגז הסמוכה לתחנת הכח ובמקרי חירום ההסקה תתבצע באמצעות סולר.
פריסת מתקני תחנת הכח תהיה על פי עקרונות נספח הבינוי המנחה. גובה הארובה יתאפשר עד כ- 30 מ'.
הגישה לתחנת הכח תהא מתוך מפעל סוגת, והגישה לתחמי"ש תהיה מכביש קיים בצמוד לתחמי"ש.
הטכנולוגיה הינה יצור חשמל במחזור סגור/פתוח/משולב.

6.2 תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו ובכפוף לתנאים הבאים:
6.2.1 אישור של איגוד ערים לשרותי כבאות (אמצעים לגילוי ומניעת שריפות), פיקוד העורף
6.2.2 יחידות היצור תוקמנה על פי התקן העדכני לעמידות בפני רעידות אדמה.
6.2.3 היתרי הבניה לחיבור תחנת הכח למערכת ההולכה לגז הטבעי יינתנו על ידי רשות הרישוי לגז טבעי במחוז הדרום. תנאי למתן ההיתר הינו אישור המנהל והממונה על הבטיחות ברשות הגז הטבעי למפרט ההנדסי בהתאם לסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי ותאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.
6.2.4 תנאי למתן היתר בניה למערך קווי החשמל יהיה עמידה בתקני הבטיחות לסוגית מקבילות קווי חשמל- קווי גז טבעי, ודירקטיבת רשות הגז הטבעי, תוך תאום עם בעלי הרישיונות במשק החשמל ובמשק הגז הטבעי, לרבות דו"ח לבדיקת המקבילות, מיגון המערכת וביצוע בקרה תפעולית לאורך חיי הפרויקט. טרם ההקמת מערך קווי החשמל ינתן אישור רשות הגז הטבעי לתחילת הקמה.
6.2.5 בטיחות טיסה:

תנאי למתן היתר בניה למתקנים ולארובות בתחום התכנית הינו אישור רשות תעופה אזרחית.
תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל עולה על 60 מ' בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.2.6 הוגש תאור עבודות עפר ומילוי לאישור הועדה המקומית.

6.2.7 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חח"י בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל תת קרקעיים ועליים כמו כן מיקום מבני ומתקני ההשנאה ייכלל בבקשה להיתר.
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל ובין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מהתייל הקיצוני (מ')	מציר הקו (מ')	
3.00		א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף
2		ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד
5 מ' בשטח בנוי		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
	20 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
	35 מ'	ה. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

6.2.8 תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת היתר הזרמה למוצא ימי לתמלחות מתקן טיפול במים בתחנת הכח.

6.2.9 היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פיתרון הביוב, אספקת המים ותנאי תברואה נאותים.

6.2.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה הנחיות לשימור מי נגר עילי שאינם מזהמים והנחיות למניעת זיהום מקורות מים עיליים (נחל שלווה) באישור רשות הניקוז.

6.2.11 תנאי לביצוע עבודות ההקמה וביצוע בגבולות התכנית הינו תאום עם רשות שדות התעופה לקבלת הנחיות לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

6.2.12 תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה, לבין שאר מערכות אספקת המים שאינן מיועדות לשתייה (כגון: כיבוי אש, שטיפות, קרור, גינון). ההפרדה תבוצע ע"י מכשיר למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.2.13	48 שעות טרם תחילת ביצוע עבודות במקרקעין תימסר הודעה בכתב לרשות העתיקות.
6.2.14	תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.2.15	היתרי הבניה מותנים בהגשת בקשה להיתר פליטה, אשר יקבע בין היתר את התנאים וההנחיות להפעלת התחנה בגיבוי דלק.
6.2.16	היתרי הבנייה להרחבת התחנה למחז"מ (התקנת תוספת קיטורית לטורבינת גז) מותנת בהגשת מסמך סביבתי מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה, אשר יבחן את ההשפעות הסביבתיות של השינויים המוצעים ומניעת ההשלכות הסביבתיות, לרבות עדכון היתר הפליטה בהתאם.

6.3 שלבי הקמה ואופן הפעלה

6.3.1 הקמה	
הקמה תבצע על פי היתר הבניה אשר ינתן לתחנת הכח. במידה ויהיה צורך בהסטת מתקני תשתית תבצע הפסקת פעילותם ופירוקם של מתקני התשתית הקיימים והדבר יותנה בהקמה מוקדמת של מתקנים חלופיים בתאום עם הגוף המפקד על פי דין על אותם מתקני תשתית.	
גובה המתקנים בתכנית מהווה את הגובה המירבי לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. בעת ההקמה העגורן יסומן בהתאם לתי"י 5139. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף, יש להגיש בקשה נפרדת ולקבל את אישור צהל. שבועיים לפני הקמת תחנת הכח תשלח הודעת הקמה לצהל.	
תנאי לקבלת היתר חפירה הוא תאום עם בעל רישיון מערכת ההולכה.	
תנאי להפעלת מערכת הגז הטבעי בתחנת הכח הינו קבלת אישור רשות הגז לתכנית ההפעלה ותכנית לשעת חירום למערכת זו.	
6.3.2 אופן ההפעלה	
טרם הפעלת המערכת יכין היזם תכנית הפעלה אשר תכלול הוראות בדבר הפעלתה השוטפת של התחנה ואמצעי שליטה ובקרה, ביו השאר בנוגע לבטיחות המערכת.	
תנאי להפעלת ההסקה באמצעות סולר הינה תאום עם המשרד להגנת הסביבה אגף חומרים מסוכנים ובהתאם לדרישות מנהל המערכת.	
6.3.3 משטר ההפעלה	
תחנת הכח תופעל בהתאם להנחיות והוראות רשות החשמל ליצרני חשמל פרטיים ובהתאם להוראות מנהל מערכת החשמל. התחנה תעבוד בין 8760-5000 שעות בשנה למעט הפסקות יזומות.	
התחנה תופעל על פי נוהל הפעלה משותף עם נתיבי גז.	

6.4 מגבלות בניה

6.4.1 שימושים	
יעודי הקרקע באזור זה והשימושים המותרים בהם יהיו כפי שנקבעו בהוראות התכניות החלות בשטח. למרות האמור לעיל יותר להעביר קווי תשתית תת קרקעיים, דרכים וחניות, מסילות, הסדרת הנחל בתאום עם בעל הקרקע, חח"י והרשות המקומית.	

6.5 הוראות למניעת ומזעור מפגעים סביבתיים והפחתת זיהום אויר

6.5.1 איכות אויר	
א.	ריכוזי המזהמים בגזי הפליטה לא יעלו על הקבוע בהיתר הפליטה לתחנת הכח על פי חוק אוויר נקי התשס"ח – 2008.
ב.	היזם יתקין מדי ניטור רציפים בארובות יחידות הייצור בהתאם לנוהל ניטור רציף של המשרד להגנת הסביבה- הנוסח המעודכן המפורסם באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.תתאפשר גישה אינטרנטית לנתונים לרכז איכות אוויר במשרד מחוז דרום ולאגוד ערים לאיכות סביבה אשקלון.
ג.	שיטות הניטור והדיגום וכן חישוב תוצאותיהן של גזי הפליטה יהיו בהתאם להנחיות המשרד שיפורטו בהיתר פליטה לפי חוק אוויר נקי – 2008.

ד. גובה הארובה יהיה לפי הוראות מסמך הטכני הגרמני TA-Luft 2002, ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.5.2 מניעת רעש

היתרי הבנייה יותנו בהגשת דו"ח אקוסטי, אשר יודא כי מפלסי הרעש, אשר צפויים להתקבל במבני התעשייה הסמוכים לגבולות התכנית לא יעלו על הרעש המותר בתקנות למניעת מפגעים, רעש בלתי סביר, התשי"ן.

6.5.3 מניעת זיהום מקורות מים וקרקע

- א. כל המשטחים העלולים להזדהם שמן/כימיקלים ייבנו כמשטחים אטומים לחלחול וינוקזו במערכת נפרדת. המערכת תהא מבוקרת בעזרת מגוף במוצא.
- ב. במקרה של נזילות שמן הן יספגו ע"י חומר סופג ויאוחסנו לאחר הספיגה במיכלון ייעודי שיפונה לאתר מורשה.
- ג. כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל.
- ד. מי הנגר העילי שיופרדו במפריד שמן/מים יוזרמו לטיפול קדם ולאחר מכן יועברו למערכת הביוב הסניטרי עם השפכים הסניטריים מסוגת.
- ה. כל שפכי תחנת הכח יפוננו למערכת הביוב ואיכותם תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.

6.5.4 טיפול חזותי באתר

- א. תוכנית שיקום הצמחי תוכן במסגרת התכנון המפורט.
- ב. שפכי עפר - תימנע ככל הניתן שפיכת חומר או דרדרו לוואדי.
- ג. שטחים פתוחים שייפגעו בתחום האתר וגבולותיו, מעבודות ההקמה, ישוקמו ע"י חיפוי באדמה חקלאית מטיב מאושר.
- ד. לאחר גמר עבודות ההקמה, יושב המצב לקדמותו. בשטחים שאינם דרך בפועל, תבוצע הסדרת הקרקע וחיפוי באדמה גננית מטיב מאושר.
- ה. במידה ויידרש תימוך, ייבנה קיר גביונים ממולאים באבן טבעית, או כל פיתרון אחר מתאים שישתלב בקיים, או מסלעה. צמחיה תישתל, ככל שניתן, למזעור חזות הקירות.
- ו. השטח הפתוח בהיקף תחנת הכוח, היכן וככל שניתן, ישמש לשיקום וטיפול נוף וצמחיה באופי טבעי, וכשטח חיץ ירוק המפריד בין התחנה לסביבתה. במידת הצורך יבוצעו עבודות מינימאליות לייצוב המדרון.

6.5.5 איסוף וטיפול שפכים ורכז אוסמוזה

- א. השפכים הסניטריים יוזרמו לקו הביוב העירוני במפעל סוגת.
- ב. כל המיכלים בהם מאוחסנים חומרים מסוכנים יוצבו בתוך מאצרות בנפח 110% מנפח המיכל.
- ג. מי שטיפות הלהבים יאגרו במיכל יעודי ויפוננו לטיפול פסולת מסוכנת ברמת חובב.
- ד. תמלחות מתקן טיפול במים בתחנת הכח מתהליכי אוסמוזה הפוכה ורענון החלפת יונים, ישלחו למוצא ימי מאושר. היתר ההזרמה לים יהווה תנאי למתן היתר הבנייה.

6.5.6 חומרים מסוכנים

א. צנרת גז טבעי

- צנורות הזנת הגז הטבעי מה- PRMS לטורבינה ומה- PRMS לסוגת יוטמנו באדמה.

<ul style="list-style-type: none"> • תוואי צנרת הגז התת-קרקעית יסומן בצורה ברורה. • סביב מתקני הגז הטבעי יותקנו גלאי גז לזיהוי וגילוי דליפות גז.
<p>ב. תחנת הכח</p> <p>יותקן שסתום ניתוק חירום בגבול המתקן למקרה של דליפת גז. בנוסף יותקנו שסתומי ניתוק (חירום) אוטומטיים בקו אספקת הגז לכל צרכן – לחץ גבוה לטורבינת גז ולחץ נמוך לדוודי הקיטור.</p> <p>ג. אמצעי הגנה</p> <p>יוכן נוהל חירום ויסווגו אזורי סיכון בתוכנית. בכל מקרה של דליפה, או הצתה תופסק מיד פעולת המערכת ויעברו למצב המוכתב בנוהל החירום. תגובת החירום תכלול דיווח והודעה למפעלים ולגופים השכנים ולרשויות.</p> <p>יוכנו נהלים לבדיקה תקופתית של מכלול הציוד, כולל המכשור וציוד הבטיחות. תוצאות הבדיקות תתעדכנה ותשמרנה למשך 5 שנים.</p>
<p>ד. אחזקת חומרים מסוכנים</p> <p>פריקת, אחסון ואחזקת חומרים מסוכנים יעשו ע"פ נוהלי ותקני פיקוד העורף והמשרד להגנת הסביבה (מאצרות תקניות וכו').</p> <p>6.5.7 סיכונים סייסימים</p> <p>1. עומס רעידת אדמה אופקי (ספקטרום תגובה לתכנון) יהיה בהתאם לממצאי סקר תגובת האתר ($PGA=0.18$). לספקטרום יש להוסיף מקדם חשיבות כנדרש בתיי 413 ובתמ"א 1א37.</p> <p>2. עבור מבנים או מתקנים הנושאים חומ"ס, עומס רעידת אדמה אופקי (ספקטרום תגובה לתכנון) יהיה עבור הסתברות של 2% לחמישים שנה בהתאם לסקר תגובת האתר ($PGA=0.33$), עם מקדם חשיבות $I=1.0$.</p> <p>3. במסגרת הסקר הגיאוטכני המפורט שיבוצע באתר, יבוצעו קידוחי ניסיון ובדיקות מעבדה להערכת קשיחות הקרקע. ע"פ תוצאות הסקר, תעודכן ההערכה בדבר תגובת האתר.</p> <p>4. סוללות, מדרונות חפירה וקירות תומכים יתוכננו גם לעומס רעידת אדמה אופקי בהתאם לסעיפים 1 ו-2 לעיל.</p> <p>5. ספקטרום התאוצות האנכיות יהיה $2/3$ מספקטרום התאוצות האופקיות.</p>
<p>6.5.8 מערכת ניטור</p> <p>בתחנת הכח יותקנו מערכות בקרה וניטור כנדרש ב- "נוהל ניטור רציף של המשרד להגנת הסביבה נובמבר 2011".</p>
<p>6.5.9 פיקוח</p> <p>יוכן נוהל מעקב ופיקוח לתחנת הכוח המוצעת. הנוהל יקבע כללים למעקב ופיקוח על תחנת הכוח במטרה לבקר את פעילותה ולהבטיח עמידה בדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>6.6 הפעלת יחידות ייצור חדשות</p> <p>חיבור מערכת הולכת הגז הטבעי לתחנת הכח מתחנת הגז תאושר ע"י מנהל רשות הגז הטבעי ובעל רישיון ההולכה</p>

6.7 מעמד נספח הבינוי המנחה
כל פרטי הבינוי הינם מנחים והועדה המקומית רשאית לשנותם בעת אישור הבקשה להיתר, שינוי בהם לא יהווה שינוי לתכנית.
6.8 עתיקות
א. על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה מרשות העתיקות. ב. 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.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עבודות הנדסה אזרחית	
2	עבודות צנרת ומתקנים	

7.2 מימוש התוכנית

תוקפה של תכנית זו יהא עד 5 שנים מיום אישורה. במידה והתכנית לא תמומש תוך 5 שנים, יחולו כל התכניות התקפות ערב אישורה.

8. חתימות

תאריך: 9.5.14	חתימה: אלון מרכזי אנרגיה גת (ש.מ.)	שם: עמית מסד	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 550243042		תאגיד/שם רשות מקומית: אלון מרכזי אנרגיה גת, שותפות מוגבלת	
תאריך: 9.5.14	חתימה: שאול גאוטה בע"מ	שם: שאול גאוטה	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 513049684		תאגיד/שם רשות מקומית: ח.פ. 513049684 שאול גאוטה בע"מ	

תאריך: 29.4.14	חתימה: [חתימה]	שם: רינת תורגימן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 510289747		תאגיד: תה"ל מהנדסים יועצים בע"מ	

תאריך: 4.5.14	חתימה: אלון מרכזי אנרגיה גת (ש.מ.)	שם: עמית מסד	יזם בפועל
מספר תאגיד: 550243042		תאגיד: אלון מרכזי אנרגיה גת, שותפות מוגבלת	

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 4.5.14	חתימה: שאול גאוטה בע"מ	שם: שאול גאוטה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 513049684		תאגיד: שאול גאוטה בע"מ	
תאריך: 4.5.14	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 510481468		תאגיד: סוגת תעשיות בע"מ	

כ"י סוגת תעשיות בע"מ