

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



**תכנית מתאר ארצית חלקית**

**ברמה מפורטת**

**מס' ת/מ/א/32 ג'**

**אתר גפ"מ לזמן מוגבל בקרית אתא**

**הוראות התכנית**

משרד הפנים	
חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965	
<b>תכנית מתאר ארצית מאושרת</b>	
ע"י הממשלה לפי החלטתה מס' <u>4773</u>	
מיום י"א בניסן תשס"ו 9.4.06	
והחתמה בידי מזכיר הממשלה ובניגודי שר הפנים	
	
שר הפנים	מזכיר הממשלה
	תאריך: 24.7.06

**מרץ 2006**

6-1	הוראות התכנית	
2-1	התכנית	.1
2	מטרות התכנית	.2
3	הגדרות ופרשנות	.3
3	שימושים מותרים	.4
4	הוראות הבניה	.5
4	תנאים להוצאת היתרי בניה	.6
5	הוראות לתפעול האתר, לבטיחות ולמניעת סיכונים	.7
5	הוראות גמישות	.8
6	ביצוע התכנית ושלביות	.9

# 1. התכנית

## 1.1 שם התכנית

תכנית זו תיקרא : תכנית מתאר ארצית חלקית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת מס' ת/מ/א/ 32 ג' - אתר גפ"מ לזמן מוגבל בקרית אתא (להלן "התכנית" או "תכנית זו").

## 1.2 המקום

מחוז:	חיפה
נפה:	חיפה
גושים וחלקות:	גוש : 11606 חלקות : 8, 13-15
	חלקי חלקות : 2, 3, 6, 7, 9, 10
	גוש : 11611 חלקי חלקות : 1-9, 25
	גוש : 11628 חלקות : 19-21
	חלקי חלקות : 18, 22, 25

## 1.3 מסמכי התכנית

מסמכי התכנית הינם :

- 1.3.1 הוראות התכנית הכוללות 7 עמודים (להלן : "ההוראות")
- 1.3.2 תשריטי התכנית כוללים :
  - 1.3.2.1 תשריט ייעודי קרקע בקנ"מ 1: 2500 ותרשימי סביבה (להלן : "תשריט מס' 1").
  - 1.3.2.2 תשריט בינוי, פריסת מתקנים ומערכת תנועה בתוך האתר בקנ"מ 1: 500 (להלן : "תשריט מס' 2"). התשריט מחייב בכפוף לקבוע בסעיף 8.
  - 1.3.2.3 תשריט מבנים להריסה בקנ"מ 1: 500 (להלן : "תשריט מס' 3").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכי התכנית, יגברו הוראות התכנית על התשריטים. במקרה של סתירה בין התשריטים יגבר הקבוע בתשריט מס' 1.

## 1.4 מסמכים נלווים

- 1.4.1 תשריט השתלבות במערכת הדרכים באזור בקנ"מ 1: 5000 (להלן : "תשריט מס' 4").
- 1.4.2 חתכים של המיכלים המוטמנים בקנ"מ 1: 250, 1: 100 (להלן : "תשריט מס' 5").

המסמכים הנלווים ותרשימי הסביבה המצויים בתשריט מס' 1 נועדו למידע בלבד, אלא אם כן נקבעה הוראה מפורשת בחוראות התכנית, המפנה למסמך ממסמכים אלו ומעניקה להם מעמד מחייב וזאת לאותו עניין בלבד.

## 1.5 תחום התכנית

התכנית חלה על השטח התחום בקו הכחול בתשריט מס' 1.

## 1.6 שטח התכנית

שטח התכנית הוא 102.59 דונם.

## 1.7 יחס התכנית לתכניות אחרות

1.7.1 תכנית זו מהווה שינוי ותוספת לתמ"א/32 כלהלן: התכנית משנה את הוראות ותשריטי תמ"א/32 בכך שאתר קיים לביטול באזור הצפון נקבע כאתר גפ"מ ולזמן מוגבל.

1.7.2 בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לבין כל תכנית החלה על שטחה של תכנית זו, שתוקפה קדם לאישורה של תכנית זו, יגבר האמור בתכנית זו.

## 2. מטרות התכנית

2.1 יעוד שטח לאתר גפ"מ ותכנונו ברמה מפורטת ובכלל זה:

- 2.1.1 קביעת כמות אחסון מקסימלי במיכלים טמונים באתר.
- 2.1.2 קביעת התכליות והשימושים המותרים באתר והוראות בדבר הטמנת מיכלי האחסון הנייחים.
- 2.1.3 קביעת פריסת המתקנים בתחום האתר.
- 2.1.4 קביעת דרך הגישה לאתר, קביעת חיבור לדרך לשעת חירום ויעוד שטח לדרך חלופית לרח' הירדן המתבטל.
- 2.1.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.1.6 קביעת הוראות להפעלת האתר, לבטיחות ולמניעת סיכונים.
- 2.1.7 קביעת שלביות לביצוע התכנית.

### 3. הגדרות ופרשנות

למונחים בתכנית זו תהא המשמעות הרשומה לצידן. מונח שלא הוגדר בה מפורשות תהיה משמעותו כמשמעות שניתנה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), אלא אם כן משתמעת כוונה אחרת.

- 3.1 גפ"מ - גז פחמימני מעובה.
- 3.2 "אתר גפ"מ" - אתר לאחסון גפ"מ במיכלי אחסון ניידים טמונים, למילוי ואחזקת מיכלים מיטלטלים ולפעילות מילוי ופריקה.
- 3.3 "מתחם נקודות מילוי" - מקומות באתר הגפ"מ אליהם מתחברת המיכלית המבצעת פעולת מילוי או פריקה של גפ"מ.
- 3.4 "מיכל טמון" - מיכל נייד לאחסון גפ"מ מוטמן לפי הוראות תכנית זו.
- 3.5 "המנהל" - המנהל לעניני גפ"מ שמונה על פי סעיף 3 (א) לחוק הגז (בטיחות ורישוי) התשמ"ט 1989

### 4. שימושים מותרים

השימושים בקרקע או בבנין המותרים בשטח התכנית יהיו כדלהלן:

- 4.1 אתר גפ"מ  
בתחום זה יותרו השימושים הבאים:  
אחסון גפ"מ במיכלים טמונים ובמיכלים מיטלטלים (להלן "המיכלים"), מיתקנים למילוי וריקון המיכלים, אחסון ציוד גז, מתקנים לבדיקת תקינות ולתחזוקת המיכלים והמיכליות, שטחי חנייה למיכליות, לרכבי גפ"מ ולרכב פרטי, משטחי תפעול, צנרת תפעולית, דרכים פנימיות, קירות מגן, מבנים ומשטחים לשירותי תחזוקה, מבנים לניהול ותפעול האתר, מחסנים, מתקני עזר, מבנים ושימושים אחרים הדרושים לתפעול האתר כאתר לאחסון, מילוי וחלוקה של גפ"מ.

#### 4.2 דרכים קיימות ומוצעות

בתחום זה יותרו השימושים המותרים לדרך כהגדרתם בחוק.

5. הוראות בניה

מתחם סולפז	מתחם ג' פזגז	מתחם ב' אמישראלגז	מתחם א' סופרגז		
100	1100	1100	1100	מתחם למיכלים טמונים	שטחי בניה במ"ר
300	1250	1400	1300	מתחם מילוי ו/או טיפול במיכלי גז	
-	185	185	185	מתחם משאבות ומדחסים	
170	800	2200	930	מתחם לאיחסון מיכלים מטלטלים	
200	300	300	300	מבני משרדים	
-	270	270	270	מתחם נקודות מילוי ופריקה	
1000	-	-	-	מאגר מים	
8 מ'	8 מ'	8 מ'	8 מ'	מיכלים טמונים	גובה המבנים
7 מ'	7 מ'	7 מ'	7 מ'	סככות	
2 קומות 8 מ'	2 קומות 8 מ'	2 קומות 8 מ'	2 קומות 8 מ'	משרדים	
4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	לצד דרום-מערב	מרווחים
4 מ'	4 מ'	4 מ'	4 מ'	לצד צפון-מערב	
45 מ'	45 מ'	45 מ'	45 מ'	לצד צפון-מזרח	
2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	2.5 מ'	לצד דרום-מזרח	

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

- 6.1 לא יינתן היתר בניה אלא לאתר שיוכן מסמך תכנון הנדסי לאתר הגפ"מ כולו שיאושר על ידי המנהל, לאחר שנועץ עם האגף לחומרים מסוכנים במשרד איכות הסביבה וקיבל את אישור פיקוד העורף לאופן הטמנת המיכלים.  
מסמך התכנון ההנדסי לאתר יוכן על פי תקן NFPA 58, יכלול חתכים למיכלים הטמונים, ויקבע את מיקומם המדויק של המתקנים בתוך המתחמים המיועדים לכך בנספח הבינוי. המסמך יתייחס להיבטים ההנדסיים והבטיחותיים הנדרשים על פי תקן זה.
- 6.2 מסמך התכנון ההנדסי לאתר יקבע הוראות למיגון מפני רעידות אדמה.  
מסמך התכנון ההנדסי יהיה טעון תיאום עם חברת תש"ן בכל הנוגע לשימוש ברצועת תש"ן או בחצייתה.
- 6.3 בקשה להיתר בניה תלווה בנספח ניקוז ונספח לעיצוב חזותי של האתר.

## 7. הוראות לתפעול האתר, לבטיחות ולמניעת סיכונים

- 7.1 כמות הגפ"מ שתאוחסן במיכלים טמונים באתר לא תעלה על 2700 טון.
- 7.2 אספקת הגפ"מ לאתר תעשה ככלל בצנרת תת קרקעית מבית הזיקוק בחיפה. מילוי המיכלים הטמונים באמצעות מיכליות בנפח קטן מ-25 טון יותר כל אימת שלא תתאפשר אספקה באמצעות הצנרת התת קרקעית או בכל מקרה שלא יהיה די באספקה מבית הזיקוק.  
יאסרו מילוי וריקון המיכלים הטמונים באמצעות מיכליות בנפח של 25 טון ומעלה.
- 7.3 הטמנת מיכלי הגפ"מ הנייחים באתר תהיה במיכלים חדשים ובהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישור המנהל. לא תתאפשר הטמנת המיכלים הקיימים כיום באתר.
- יותר מילוי ופריקת מיכלית אחת בקיבולת קטנה מ-25 טון בלבד בו זמנית בכל אחד מהשטחים המסומנים באות א', ב' ו-ג'.
- 7.4 האתר יהיה מאובטח ומגודר בגדר היקפית.
- 7.5 לא תותר באתר נטיעת צמחייה אלא באישור רשות הכבאות.
- 7.6 באתר לא יאוחסנו נוסף על גפ"מ חומרים נוספים למעט אותם הנדרשים לפעולתו התקינה של האתר ובהיקפים הנדרשים לפעילות האתר כגון דלקים וצבעים.
- 7.7 האתר יפעל בהתאם לתכנית למערך כיבוי אש, לרבות ציון מקורות מים לכיבוי אש שתאושר על ידי רשות הכבאות.
- 7.8 האתר יפעל בהתאם לתכנית לניטור ובקרה של פליטות גז לאוויר מפעילות שגרתית של האתר הכוללת: תיאור וסימון המערך הקבוע של גלאי אש וגלאי גז.

## 8. הוראות גמישות

- 8.1 מוסד תכנון ראשי, לאחר שהמנהל קבע זאת במסגרת מסמך תכנון הנדסי לאתר, ובהתאם לתקני הבטיחות לאשר הגדלת מתחמים או סטייה מתחומי המתחמים הקבועים בנספח הבינוי.
- 8.2 בתכנית מפורטת, באישור הוועדה המחוזית ניתן יהיה לשנות את מיקומה של הדרך המוצעת.
- 8.3 סטייה מהוראות או מתשריטי תכנית זו שלא הותרה בהוראות תכנית זו תהווה שינוי לתכנית.

## 9. ביצוע התכנית ושלביות

- 9.1 בשלב א' יוטמנו המיכלים הנייחים בשטח המסומן באות א' בנספח הבינוי. בתום 10 חודשים מיום הוצאת היתר להטמנת המיכלים הנייחים בשטח המסומן באות א' (להלן ההיתר הראשון), ייאסר השימוש בשטח המסומן כאמור במיכלים שאינם טמונים.
- 9.2 בשלב ב' יוטמנו המיכלים הנייחים המצויים בשטח המסומן באות ב' בנספח הבינוי. בתום 20 חודשים מיום הוצאת ההיתר הראשון ייאסר השימוש בשטח המסומן כאמור במיכלים שאינם טמונים.
- 9.3 בשלב ג' יוטמנו המיכלים הנייחים המצויים בשטח המסומן באות ג' בנספח הבינוי. בתום 30 חודש ממועד הוצאת ההיתר הראשון ייאסר השימוש באתר הגפ"מ במיכלים שאינם טמונים.
- 9.4 המועצה הארצית לרבות וועדת משנה של המועצה הארצית רשאית, אם ראתה הצדקה לכך, לבקשת משרד התשתיות הלאומיות, להאריך את המועדים הקבועים בסעיף זה, חלקם או כולם וזאת לאחר שהוצג בפניה לוח זמנים מעודכן להשלמת הטמנת המיכלים הנייחים באתר וניתנה הזדמנות למתכנן הועדה המחוזית ולמהנדס הועדה המקומית שבתחומן מצוי האתר להשמיע הערותיהם.
- 9.5 אתר הגפ"מ יפעל על פי הקבוע בתכנית זו עד להקמת והפעלת אתר גפ"מ מרכזי לאזור חיפה והצפון על פי תכנית מתאר ארצית ועל פי ההוראות שיקבעו בה ויכל שתכנית כאמור תקבע הוראות להפסקת הפעילות בשלבים.
- 9.6 המועצה הארצית, תוך 3 שנים מיום מתן ההוראה לעריכת תכנית המתאר הארצית הנזכרת בסעיף 9.5, תדון בהמשך פעילות האתר הקבוע בתכנית זו, וזאת בשים לב למגמות התכנון כפי שיבואו לידי ביטוי בתכנית המתאר החדשה. ראתה המועצה הארצית כי קיים אתגר/ים חלופי/ים שיש בהם ליתן מענה לפעילות האתר הקבוע בתכנית זו, רשאית המועצה הארצית לקבוע מועד להפסקת פעילות האתר בהתייחס למועד הפעלתו של האתר החדש. קבעה המועצה הארצית מועד להפסקת פעילות האתר, תופסק הפעילות במועד שקבעה המועצה וזאת על אף האמור בסעיף 9.5.
- 9.7 עבודות הכוללות הריסת מבנים הנדרשת לביצוע תכנית זו יעשו בהתאם לתשריט מבנים להריסה.