

שנוי תכנית מתאר מקומית הנקרא תכנית מס' ג/1063, "שנוי יעוד בחלק של חלקות 13, 18, 34, 36, 38, 40 ו-48 בגוש 11223".

3-3064

1. שט וחלות

תכנית זו תיקרא שנוי תכנית מתאר מקומית, הנקרא תכנית מס' ג/1063, "שנוי יעוד בחלק של חלקות 13, 18, 34, 36, 38, 40 ו-48 בגוש 11223" (להלן "תכנית זו") והיא תחול על השטח המוזהם כקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו והמסומן בשם הנ"ל (להלן "התשריט"). התשריט הוא בקנה מידה 1:2500 ומהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות הבאות:
 חפ/229, תכנית המתאר של העיר חיפה שפורסמה למתן תוקף בע"ר 422 מיום 15.2.1934;
 חפ/229א, תכנית המתאר של העיר חיפה (תיקון) שפורסמה להפקדה בע"ר 1265 מ-6.5.1943.

3. המקום

הקרע הכלולה בתכנית זו נמצאת בקשת של נחל הקישון הישן, דרומה מבית הזיקוק של חברת בתי-זיקוק לנפט בע"מ (להלן "בית הזיקוק"), בנקודת ציון 244170, 155500.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הוא 16,980 מ"ר בקירוב (מחושב גרפית).

5. גבולות התכנית

גבולות התכנית הם כהתאם למוראה כקו כחול עבה בתשריט.

6. הקרקע הכלולה בתכנית זו

גוש	חלקה	חלק של חלקה	בעלות
11223	13	13 - יג'ר	רשות הפיתוח
	18	18 - נ.א.א. זקאון	מדינת ישראל
	34, 36, 38, 40, 48		בתי זיקוק לנפט בע"מ

7. יוזמי התכנית

יוזמי התכנית הם בתי-זיקוק לנפט בע"מ.

8. מטרת התכנית

- א. מטרת התכנית היא לשנות את יעוד הקרקע משטח חקלאי לאיזור המיועד למתקן ליצור חשמל עבור בית-הזיקוק.
- ב. לקבוע הוראות לשמירה על איכות הסביבה.

9. באור סלמני התשריט

קו כחול עבה	גבול תכנית
שטח צבוע סגול	אזור המיועד למתקן ליצור חשמל
קו ירוק מרוסק	גבול חלקה רשומה
ספרה ירוקה	מספר חלקה רשומה

10. שימוש בקרקע

לא ינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל חכלית שהיא, אלא לתכלית מפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.

11. רשימת האכליות

אזור המיועד למתקן ליצור חשמל - מיועד למתקן ליצור חשמל עבור בית הזיקוק בלבד על כל אביזריו, מתקניו ומערכות עזר ולחנייה הדרושה להגשת שרותים ולמבקרים.

12. שטח הבניה והגובה הנדרש
א. שטח הבניה הכולל המותר בגבולות התכנית יהיה 5,000 מ"ר ברוטו והוא יכלול את כל חלקי הבנין שייבנו באתר.

ב. הגובה המותר של הבנינים יהיה עד 26.80 מ' גובה אבסולוטי.

ג. גובה הארובה יהיה כפי שייקבע בהתאם לממצאי תסקיר השפעה על הסביבה.

13. תסקיר השפעה על הסביבה

יוכן תסקיר השפעה על הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקיר השפעה על הסביבה) חש"ב-1982.

14. תנאים למניעת זיהום ממתקן הכח

א. תוקם ותופעל מערכת בקרה לסירוגין שמטרתה הפעלת תחנת הכח בדלק דלגפריה, במקום במזוט כבד, כאשר ימדדו או יהיו צפויים ריכוזים של מזהמי אויר מעל לתקן באיזור.

ב. תנאים להוצאת היתרי בניה (שיכתבו במפורש בגוף ההיתר):

1. על בתי הזיקוק לבדוק אלטרנטיבות טכנולוגיות במטרה להוריד את רמות פליטת SO₂ ולהגיש תוך שנה וחצי מיום קבלת היתר הבניה תכנית מוקדמת המציעה פתרון להקטנה קבועה של כמות הפליטה של SO₂. תכנית זו תיבחן ע"י הועדה המחוזית בעת דיוניה על נחיצות הקטנת אמצעים טכנולוגיים.

2. שנתיים לאחר הפעלת מתקן הכח תבחן הועדה המחוזית מחדש את נחיצות התקנת אמצעים טכנולוגיים שמטרתם להוריד בצורה מהותית את דמת הפליטות של SO₂.

3. הבחינה המחודשת תבסס על ממצאים של ריכוזי SO₂ מחושבים ומדודים בהשוואה לתקן הישראלי תוך התייחסות לשיקולים סביבתיים כלליים ואפידמיולוגיים.

4. מערכת הבקרה והמדידה וכן התקנת פתחי מדידה בארובה יוגדרו בעת הוצאת היתר הבניה, ע"י לשכת הבריאות המחוזית והיחידה לאיכות הסביבה של איגוד ערים חיפה.

5. לא יוצא היתר בנייה בהתאם לתכנית זו לפני שתוגש תכנית (בנין עיר) שתיעד שטח להתקנת האמצעים הטכנולוגיים (קולטנים) ולסילוק בוצה במידת הצורך, ולמתקני עזר הקשורים בהפעלת המערכות האלה.

15. פיתוח המגרש

על היוזמים לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, ניקוז וכ"ו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה.

16. סלילת דרכים

על היוזמים לסלול את הדרכים הפנימיות הכלולות בתכנית זו לשביעות רצון מהנדס הועדה.

17. זכות מעבר

א. הגישה לתחום התכנית תהיה דרך בית הזיקוק בלבד.

ב. זכות מעבר לצמיתות לשטח שבתכנית זו תרשם לאורך דרך פנימית של בית הזיקוק בע"מ, העוברת בתחום החלקות 7, 8, 10, 12, 14 בגוש 11625, עד לחיבורה עם דרך ההסתדרות (כביש חיפה-עכו).

18. אויר בנייה מתחת ובקרבת קווי חשמל של חברת החשמל

א. לא ינתן היתר בנייה לבנין או חלק בולט ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של הבנין.

מרחק	סוג קו החשמל של חברת החשמל
2 מטרים	ברשת מתח נמוך
5 מטרים	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מטרים	בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מטרים	בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים של חברת החשמל ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה, אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק אחרי קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

לא יוצא כל היתר בנייה כשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לחוק ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לשביעות רצונו של יועץ הג"א.

א. ניקוז מי גשם - ניקוז העשיתי ינוקז לרשת ניקוז קיימת של בתי-זיקוק הכוללת מערכת מפרידה של שמן/מים.

ב. אספקת מים - אספקת מים לבנינים כשטח התכנית תהיה הן מרשת "מקורות" והן מבארות ג'למי שבבעלות בתי-זיקוק לנפט בע"מ.

ג. ב ל ו ב - תוקם בריכת סתירה כמסומן בהשריט, צורת הפעלה - בהתאם לסעיף 21 להלן, כתיאום עם לשכת הבריאות המחוזית וההיחידה לאיכות הסביבה של איגוד ערים חיפה ולשביעות רצונו.

ד. הידרנטים - על היוזמים להחקיין בשטח התכנית הידרנטים בהתאם לתקן של "אמריקן פלייר פרוטקשן קוד" (American Fire Protection code) ובהתאם להנחיות רשויות מכבי אש.

21. תאור הפעלת בריכת הסתירה (נאוטרליזציה) במתקן לטיפול במי זינה לדוודים

מחזורי הרגנרציה של מחליפי היונים (שלושה ענפים) פעולים באופן הבא:

רגנרציה עם תמיסת חומצה מלח, 4% של מחליף הקטיונים במשך 45 דקות, שטיפה במים בלבד של מחליף הקטיונים, במשך 119-דקות; רגנרציה עם תמיסת סודה קאוסטית 3% של מחליף האניונים, במשך 29 דקות, שטיפה במים בלבד של מחליף האניונים, במשך 115 דקות.

מי השטיפה של מחזורי הרגנרציה עוזרים ניטרול הדדי עם תיקון PH לתמיסת ניטרליז (PH 6-9). התיקון נעשה ע"י הוספת חומצה או בסיס בהתאם לצורך. מערכת הניטרול כוללת: בריכת ניטרול כנפח של כ-290 מ"ק (214 מ"ק נטו) המצוידת בבוחשים, משאבות לסחרור המים ושאיבת המים המנוטרלים, משאבות מינון (סודה וחומצה) ומערכת פיקוד לבקרת PH ומיפלט. מערכת בקרת ה-PH תצויד ברשם.

מערכת בקרת ה-PH מבטיחה שבמידה והניטרול הרצוי לא הושג, נפתח מגוף על קווי הסחרור לבריכת הניטרול ובו זמנית ביסגר המגוף על קו הסניקה לקישון.

במקביל מפעילים את משאבת המינון המתאימה (סודה או חומצה) עד לקבלת ה-PH הדרוש. השפכים המנוטרלים מוזרמים ישירות לקישון במוצא נפרד.

היטל השבחה יגבה כחוק וייועד להקמת מערכת בקרה לסירוגין.

היוזמים - בתי זיקוק לנפט בע"מ

עורך התכנית - ב. ברמן ושות' בע"מ מהנדס אזרחי

מהנדס אזרחי
חיפה 711
טלפון 02

מודד מוסמך - ח. ארז, מודד מוסמך

חיים ארז
מהנדס גאודזיה ומודד מוסמך
חיפה, רח' הגיתה 41/52
טל. 236765

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי 2019
 מרחב תכנון מקומי מחוז

תכנית מס' 1063/א א.י. אילני
 תועדה המהחית בשיבתה ה 13/102

מיום 18.12.84 14.2.85 החליטה לתת תוקף
 לתכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מרחב תכנון מקומי מחוז
 מרחב תכנון מקומי מחוז

תכנית מס' 1063/א א.י. אילני
 תועדה המהחית בשיבתה ה 73

מיום 2.11.92 החליטה להפקיד את
 התכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 1063/א מודטמה לתת תוקף בילקוט
 הפרסומים מס' 3240 מיום 22.8.85 עמוד 3237
 3238

באופן הינסיא"ה

תכנית מס' 1063/א מודטמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2866 מיום 18.11.85 עמוד 261
 5 > 1061 מחוז