

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית חפאג/1200 ב'

שם תכנית: מתחם בתי זיקוק לנפט מפרץ חיפה

מחוז: חיפה
 מרחב תכנון מקומי: הוועדה המקומית המשותפת לתכנון ולבניה מתחם בתי זיקוק לנפט, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא.
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**הוראות התוכנית**

תוכנית חפאג/1200 ב'

שם תכנית: מתחם בתי זיקוק לנפט מפרץ חיפה

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: הוועדה המקומית המשותפת לתכנון ולבנייה מתחם בתי זיקוק לנפט, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קריית אתא.
סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת חלה על שטח במפרץ חיפה בו פועלים כיום המפעלים הבאים: בתי זקוק לנפט בע"מ, כרמל אולפינים בע"מ, גדיב תעשיות פטרוכימיה בע"מ, שמנים בסיסיים חיפה בע"מ, חיפה כימיקלים בע"מ (להלן - מתחם בון).

בית הזקוק הפועל במתחם הוקם בשנת 1938. החל משנות השישים הוקמו במתחם המפעלים כרמל אולפינים בע"מ, גדיב תעשיות פטרוכימיה בע"מ, שמנים בסיסיים חיפה בע"מ וחיפה כימיקלים בע"מ.

בתאריך 1.3.1938 החליטה הוועדה המחוזית לבניה ולתכנון עיר של מחוז חיפה והשומרון להוציא את השטח הכלול בזיכיון מתוך גבולות אזור בנין ערים של חיפה ומאזור בניין ערים של מחוז חיפה והשומרון.

בתאריך 26.6.1938 אושר תשריט TP/201/38 המחריג שטח המשתרע על כ-3,800 דונם הכולל את "מתחם בתי זקוק לנפט" מתוך גבולות אזור בנין ערים של חיפה ומאזור בניין ערים של מחוז חיפה והשומרון. בתאריך 22.7.1938 פורסם צו הנציב העליון אשר החריג את שטחי "מתחם בתי זקוק לנפט" (המסומנים בקווים צולבים בצבע סגול בתשריט TP/201/38) מאזור בניין ערים של חיפה ומתוך גבולות אזור בניין ערים של מחוז חיפה.

צו זה בוטל בשנת 1984 באמצעות צו התכנון והבניה (ביטול צו הנציב העליון בדבר הוצאת מקום זיקוק הנפט מתוך גבולות בניין ערים), התשמ"ד-1984 (ק.ת. 4684).

ביום 1.3.1988 פורסמה להפקדה תכנית מתאר ג/1200 אשר יזמה הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז חיפה (להלן - הוועדה המחוזית) (י"פ 3530) והוחלט לאשרה לאחר דיון בהתנגדויות בישיבת הוועדה המחוזית מיום 3.5.1990.

תכנית זו הסדירה סטטוטורית את מתחם בון ובין היתר קבעה הוראות לאכיפת חוקי איכות הסביבה ומניעת מטרדים. מכוח תכנית זו הוצאו החל משנת 2004 ואילך היתרי בניה במתחם לפי סעיף 97א' לחוק התכנון והבניה באישור הוועדה המחוזית.

עם סיום תקופת הזכיון בשנת 2003, הוקמה ועדת חקירה לבדיקת גבולות שיפוט חיפה, קרית אתא, נשר, זבולון ושטחי בתי הזקוק במפרץ חיפה.

בהתאם להמלצות הוועדה קבע שר הפנים כי כל מתחם בון (כולל "קשת הקישון", שבשטח השיפוט של מועצה אזורית זבולון) יעבור לשטח השיפוט של עיריית חיפה, כאשר ניהול המתחם יעשה במשותף על ידי ארבע הרשויות הגובלות (חיפה, נשר, קריית אתא, זבולון) והמפעלים במתחם בון.

בדצמבר 2005 פורסמה הכרזת שר הפנים בדבר שינוי תחום עיריית חיפה (ק.ת. 6448), במסגרתה הוכלל מתחם בון (כולל קרקעות הצפון) בתחום המוניציפלי של עיריית חיפה. במאי 2010 פורסם צו התכנון והבניה (חיפה), התש"ע-2010 (ק.ת. 6890) במסגרתו הוכלל מתחם בון (אזור המפעלים) במרחב התכנון המקומי של חיפה.

באותו מועד פורסם צו התכנון והבניה (ועדה מקומית משותפת למתחם בז"ן), התש"ע-2010, מכוחו קמה הוועדה המקומית המשותפת למתחם בז"ן אשר מרחב התכנון שלה כולל את מתחם "קרקעות הצפון", המצוי במרחב תכנון מחוזי חיפה ואת מתחם בון המצוי במרחב תכנון מקומי חיפה.

מטרותיה של התכנית המוצעת הינן הסדרה סטטוטורית של מתחם בז"ן, קביעת ייעודי קרקע לתעשייה עם הנחיות מיוחדות, הגדרת זכויות בניה, התווית רצועות תשתיות, קביעת הנחיות להגנה על הסביבה וצמצום סיכונים סביבתיים ופיזיים מכל סוג, שמירת נחלים, שימור מבנים, קביעת רצועות ירוקות לאורך נחלי הקישון והגדורה והנחיות לנגישות למתחם.

התכנית תואמת את התפיסה התכנונית של מפרץ חיפה כפי שבאה לידי ביטוי בתמ"מ 6 (תכנית המתאר המחוזית של מחוז חיפה) ובתמ"מ 30 (תכנית המתאר הארצית לדרום מפרץ חיפה) שהוחלט לאשרה ע"י המועצה הארצית אך טרם אושרה ע"י הממשלה. לפי תכניות אלה המתחם מוגדר כאזור תעשייה מיוחד עם הנחיות מיוחדות ורצועות תשתיות שמטרתו לרכז באזור תעשיות דלקים ופטרוכימיה.

בחודש דצמבר 2020 התכנית תוקנה בהתאם להחלטת המועצה הארצית, בהמשך להחלטת בית המשפט העליון בעע"מ 2605-18 ועממ"מ 18-2677. במסגרת התיקון הוגדר המונח "מתקן או מבנה בעל השפעה סביבתית ניכרת" אשר לגביו תידרש תכנית מפורטת נוספת ולא ניתן יהיה להוציא לו היתר בניה מכוחה של תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם בתי זיקוק לנפט מפרץ חיפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
חפאג/1200 ב'	מספר התוכנית		
2633.5 דונם		1.2 שטח התוכנית	
		1.3 מהדורות	
18	מספר מהדורה		
20.12.2020	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מתאר מקומית	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 לעניין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

וועדה מקומית משותפת לתכנון ולבנייה מתחם בתי זיקוק לנפט. וועדה מקומית לתכנון ולבנייה חיפה, וועדה מקומית לתכנון ולבנייה קריית אתא.

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

205800

קואורדינטה X

744300

קואורדינטה Y

שטח בתי זיקוק לנפט ומפעלים נוספים במתחם באזור מפרץ חיפה. המתחם נמצא מצפון נחל קישון, ממזרח לשד' ההסתדרות ולערוץ נחל גדורה, מדרום לאזה"ת קריית אתא וממערב לאדמות קרקעות הצפון.

1.5.2 תיאור מקום

חיפה, קריית אתא

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

חלק מתחום הרשויות

התייחסות לתחום הרשות

חיפה

נפה

חיפה, קריית אתא

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

שכונה

שד' ההסתדרות חיפה

רחוב

מספר בית

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
21	_____	חלק מהגוש	רשום	10518
3, 23, 36	_____	-"-	-"-	11222
96	97, 98, 99	-"-	-"-	11223
7	_____	-"-	-"-	11610
8, 13	_____	-"-	-"-	11618
8, 21	4, 6, 10, 12, 13, 14, 15	-"-	-"-	11623
4	5, 7, 8, 9, 11, 19, 20, 21	-"-	-"-	11624
5	6, 7, 8, 9, 10, 14, 16, 18, 19, 21, 22	-"-	-"-	11625
3, 5	_____	-"-	-"-	11646

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לא רלוונטי
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
חיפה, קריית אתא, זבולון	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
26.4.2009	5655	דרך אזורית מס' 4 הגובלת במתחם נגרעה מהתמ"א. קטע חלופי: דרך עוקף קריות - דרך פרברית מהירה מותווית בחלקו הצפון - מערבי של המתחם. דרך פרברית מהירה (דרך 772) בכניסה המזרחית למתחם והחיבור לדרך אזורית מס' 772 א' ("דרך דשנים") - מתואמים עם תכנית מפורטת (חפאג ד' / 1022 / ב' / זב' / 209 א') שנערכה למקום במסגרת נספח התנועה.	כפיפות	תמ"א 3 - תכנית מתאר ארצית לדרכים - שינוי 78 מחוז חיפה
13.5.2013	6591	----	כפיפות	תמ"מ 6 -
25.5.2000	4884	----	כפיפות	תמ"א 15 - תכנית מתאר ארצית לתפרוסת שדות תעופה
16.11.1995	4363	תכנית מתאר ארצית ליער וייעור: צמחייה בגדות הנחלים. הוראות תמ"א 22 חלות על תכנית זו והוטמעו בהוראותיה בהתאם. גבולות הצמחייה נקבעו בהתאם לסעיף 5 ג' בהוראות התמ"א.	כפיפות	תמ"א 22 - תכנית מתאר ארצית ליער וייעור צמחייה בגדות הנחלים
15.6.1986	3366	התכנית מייעדת מסילת ברזל כפולה מצפון למפעל דשנים ומצידו המזרחי של המתחם וכוללת שלוחה למתחם בזן לכשתוקם המסילה יתבטל החיבור המערבי של מסילת הברזל למתחם. מערך התנועה מתואם (במסגרת נספח התנועה) לחיבור עתידי של המתחם לשלוחת הרכבת ממסילת נשר אחיהוד.	כפיפות	תמ"א 23 - תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל, שינוי מס' 15/1
16.11.2006	5606	התכנית כלולה באזור "פשט הצפה" וצמודה לעורק ראשי בתחום "נחל לתכנון" עפ"י סעיפים 7.1 - 7.5 להוראות	כפיפות	תמ"א 34 ב' 3 - תכנית מתאר ארצית לניקוז ונחלים

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		התמ"א. התקבלה חו"ד רשות הניקוז ובהתאם לסעיף 8.1 בתמ"א.		
תמ"א 34 ב' 4 - תכנית מתאר ארצית למשק המים - איגום והחדרה.	כפיפות	-----	5704	12.7.2007
תמ"א 1/35 - תכנית מתאר ארצית משולבת לבנייה, לפיתוח ולשימור	כפיפות	שטח המתחם מיועד למתקנים ארציים כאשר לאורך גבולו הדרומי מוגדר שטח לשמורות טבע וגנים לאומיים (נחל הקישון).	5474	07.07.2016
תמ"א 7/37 חיבור מתקן הפצחן המימני בבית זיקוק חיפה למערכת הולכת הגז הטבעי	כפיפות	-----	6377	15.02.2012
תמ"א 37/ב' תכנית מתאר ארצית לגז טבעי	כפיפות	-----	5734	25.9.2007
תמ"א 37 ב' 1 מערכת הולכת גז מכלול יבשתי	כפיפות	-----	2415	25.9.2007
תמ"א 37 ב' 2 מערכת הולכת גז טבעי מכלול יבשתי צפוני מגזר לחיפה עם שלוחות לירושלים ובקעת הירדן.	כפיפות	-----	2414	25.9.2007
תמ"א 3/37 - תכנית מתאר ארצית ברמה מפורטת לגז טבעי.	כפיפות	-----	4396	8.1.2009
חפ/222	שינוי	תכנית חפ/222 החרیגה את מתחם בזן מתחום תכנון עיר.	782	12.5.1938

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
		תכנית זו משנה את תכנית חפ/222 בתחומי תחולתה.		
חפ 186 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית ח.פ. 186 א' בתחומי תחולתה.	825	13.10.1938
חפ/899	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית חפ/899 בתחומי תחולתה	316	22.11.1953
חפ/1091	כפיפות	הוראות תכנית זו לא תפגענה בהוראות התכנית הקיימת.	927	3.5.1962
חפ/1459 א'	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1459 א' בתחומי תחולתה.	1714	19.4.1971
חפ/1459	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 1459 בתחומי תחולתה.	1828	8.6.1972
ג/1063	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/1063 בתחומי תחולתה.	3240	22.8.1985
ג/1066	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/1066 בתחומי תחולתה.	3417	15.1.1987
ג/1063 א'	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/1063 א' בתחומי תחולתה.	3543	15.3.1988
ג/1123 א'	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית ג/1123 א' בתחומי תחולתה.	4054	5.11.1992
זב/124	שינוי	תכנית זו משנה את הוראות תכנית זב/124 בתחומי תחולתה.	4548	27.7.1997
ג/ד/991 ד'	כפיפות	הוראות תכנית זו לא תפגענה בהוראות תכנית ג/ד/991 ד' בתחומי תחולתה.	5403	8.6.2005
חפ/1970 ד'	כפיפות	הוראות תכנית זו לא תפגענה בהוראות תכנית חפ/1970 ד' בתחומי תחולתה.	5523	30.4.2006
חפאג/ד'/1022 ב' זב/209 א'	שינוי	תכנית זו משנה הוראות תכנית חפאג/ד'/1022 ב' זב/209 א' בתחומי תחולתה.	6270	21.7.2011

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.09.17	—	40	—	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.09.17	1	—	1: 2500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	10.09.17	1	—	1: 2500	רקע	נספח 1 התמצאות והמחשה
	ועדה מחוזית	גרינשטיין - הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	10.09.17	1	9	1: 5000 עם הגדלות בקנ"מ שונים	מנחה	נספח 2 נופי
	ועדה מחוזית	גרינשטיין - הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	10.09.17	5	5,30	1: 1250 עם הגדלות בקנ"מ שונים	מנחה	נספח 3 סקר עצים קיימים
	ועדה מחוזית	מ.ת.נ. - מערכות תעבורה 97 בע"מ	10.09.17	1	—	1: 2500	מנחה	נספח 4 תנועה
	ועדה מחוזית	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	10.09.17	2 (5א'+5ב')	4 (6+ בנספח א)	1: 2500 1: 10000	מנחה	נספח 5 (א'+ב') ניקוז
	היחידה לשימור ברשות המקומית	תמר דה לה זרדה	10.09.17	—	68	—	מנחה	נספח 6 שימור - תיק תיעוד מקדים

20.12.2020

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 8 מתוך 40

	ועדה מחוזית	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ באמצעות טריג מידע מרחבי בע"מ	10.09.17	20 (7+7א'+ב'+ג')	97 (ד')	1:1250	רקע	נספח 7 מצב קיים
	מועצה הארצית	מנהל התכנון			לא רלוונטי		מנחה	נספח 8 טופס לקביעת מסלול של היתר בניה
	וועדה מחוזית	יהודה גולדשמיד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	—	רקע	מסמכים נלווים: תסקיר השפעה על הסביבה (למעט סקר הסיכונים המהווה נספח מסווג)

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

מגיש התוכנית											1.8.1
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון 1	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
				בתי זקוק לנפט בע"מ	—	ת.ד. 4 חיפה 31000	04-8788111		04-8788850	—	

יזם בפועל											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
				בתי זקוק לנפט בע"מ	—	ת.ד. 4 חיפה 31000	04-8788111		04-8788850	—	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
—	—		—	—		מדינת ישראל				בבעלות מדינת ישראל
			—	—		רשות הפיתוח				
	02-9915517		02-6707411	רח' קק"ל 1 ת.ד. 7283 ירושלים 91072		קרן קיימת לישראל בע"מ				
	04-8457371		04-8466003	ת.ד. 1468 מפרץ חיפה 31014	511316903	כרמל אולפנים בע"מ				בעלים
	09-9528001		1-800-522-225 09-9528000	הסדנאות 3, ת.ד. 2121 הרצליה 46120	520027293	תשתיות נפט ואנרגיה בע"מ				
	04-8788850		04-8788111	שד' ההסתדרות, ת.ד. 4 חיפה 32960	520036658	בתי זיקוק לנפט בע"מ				
	—		—	—		אחרים				
	04-8788850		04-8788111	שד' ההסתדרות, ת.ד. 4 חיפה 32960	520036658	בתי זיקוק לנפט בע"מ				
	—		—	—		ישראל סטיירין פולימर्स בע"מ (החברה נמחקה)				חוכרים
	04-8788850		04-8788111	שד' ההסתדרות, מפרץ חיפה ת.ד. 32 חיפה 31000	520040957	גדיב תעשיות פטרוכימיה בע"מ				
	04-8727412		04-8788637	שד' ההסתדרות, ת.ד. 4, חיפה 32960	520025693	שמנים בסיסיים חיפה בע"מ				
	04-8469646		04-8469611	ת.ד. 10809 מפרץ חיפה קרית חיים	520039454	חיפה כימיקלים בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
תפקיד	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל ומתכנן ערים	צבי מוססקו	4645533	7984	צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ	511330540	גלגלי הפלדה 20, ת.ד. 418 הרצליה 46103	09-9583769	050-7312478	09-9514869	office@mose.sso.com
מודד	מודד	אלדד פנקס	038358883	1260	א. פנקס ובנו מודדים מוסמכים בע"מ (484)	511756157	בן גוריון 20 גבעת שמואל 5401786	03-5355145	050-3120205	03-5354593	mail@pinkas.co.il
יועץ תנועה	מהנדס	גבי שויער	7780273	10914	מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ	512481029	בית הלל 20, ת"א 67017	03-5625919	054-6676064	03-5625918	gabi@matan-eng.co.il
יועץ תשתיות וניקוז	מהנדסת	אלה קצנברג	03668433	93040	בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	512736612	דרך העצמאות 31 ת.ד. 33600 חיפה 31334	04-8603600	052-8393621	04-8603601	ala-k@bal-jal-is.co.il
יועץ פיתוח ונוף	אדריכלית נוף	דפנה גרינשטיין	051509453	33380	גרינשטיין-הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ	513342014	כלניות 7, חיפה 34353	04-8380407	054-5820416	04-8382536	office@landscape.org.il
יועץ איכה"ס	יועץ איכה"ס	ד"ר יהודה גולדשמיד	05422753	00032012	י. גולדשמיד חברה לתכנון והנדסה סביבתית בע"מ	510703432	קרית עתידים בניין 4 קומה 7 ת.ד. 58195 ת"א 61580	03-6481250	054-4656821	03-6496951	goldsmid@inter.net.il
יועצת שימור	אדריכלית ומתכנתת ערים	תמר דה לה זרדה	054619994	41689	תמר דה לה זרדה - אדריכלית ומתכנתת ערים	ע.מ. 54619994	אירד 45 א', חיפה	04-8341212	052-2821800	04-8251307	tzerda@gmail.com

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
מתחם בתי זיקוק לנפט	שטח במפרץ חיפה המסומן בתשריט מצב מוצע בצבע סגול עם פסים שחורים.
תקן רלוונטי	תקן ישראלי ככל שקיים, ובהעדרו תקן בינלאומי מקובל.
מצב עתידי	מתקנים שבקשה להיתר בגינם אושרה לאחר ינואר 2008 למעט אם נקבע אחרת בהוראות התכנית.
מצב קיים	מבנים ומתקנים שבנייתם הושלמה עד ינואר 2008 למעט אם נקבע אחרת בהוראות התכנית.
חוק אוויר נקי	חוק אוויר נקי התשס"ח 2008 על עדכוניו מעת לעת.
הטכנולוגיה המיטבית הזמינה	<p>הטכנולוגיה והאמצעים האחרים המתקדמים ביותר, המשמשים בתכנון, בבניה, בהפעלה ובתחזוקה של מקור פליטה או מתקן אחר שיש בו כדי להוות סיכון לסביבה ושל פעילות המתבצעת בהם, או טכנולוגיה ואמצעים כאמור שייעודם מניעה או צמצום של זיהום אוויר או סיכונים סביבתיים אחרים והכל ובלבד שמתקיימים בהם כל אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יישומם של הטכנולוגיה או האמצעים האמורים מביא למניעה או לצמצום מרבי של פליטת מזהמים לאוויר או של סיכונים סביבתיים אחרים ממקור הפליטה או מהמתקן הרלבנטי ולמזעור הפגיעה בסביבה בכללה. 2. הם בשלב פיתוח הניתן ליישום מבחינה טכנית וכלכלית, ביחס למקור הפליטה או למתקן הרלבנטי או לפעילות המתבצעת בהם, או במקורות פליטה או במתקנים או בפעילויות מסוגם באותו מגזר רלבנטי, בהתחשב ביתרונותיהם ובעלויותיהם של הטכנולוגיה והאמצעים כאמור. 3. הם זמינים באורח סביר אף אם טרם יושמו בישראל בפועל.
חומרים מסוכנים	רעל או כימיקל מזיק כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג - 1993.
מיכל	כלי קיבול נייד או ניח המשמש לאצירת חומר לכל פרק זמן שהוא.
מתקן	מקום המיועד לביצוע פעולות ייצור או אחסון, הולכה, הספקה ופעולות עזר לתהליכים אלו מהם עלולים להיפלט לסביבה מזהמים או להיגרם סיכון עקב פעולה או תהליכים המתבצעים בו.

<p>מתקן, צנרת, מיכל או מבנה (להלן: 'מתקן') אשר מתקיימים לגביהם אחד או יותר מאלה:</p> <p>1. בתחום החומרים המסוכנים:</p> <p>א. הוספת מיתקן חדש המהווה 'מקור סיכון' כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים כנוסחה ביום הגשת הבקשה להיתר (להלן: מדיניות מרחקי הפרדה).</p> <p>ב. הוספת מתקן חדש שהופך את הפעילות בשטח המגרש ל'מקור סיכון' או שמהווה 'שינוי משמעותי במקור הסיכון' כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה (להלן – שינוי משמעותי במקור הסיכון) באופן המגדיל את מרחק הפרדה של המפעל.</p> <p>ג. תוספת למיתקן קיים כאשר התוספת מהווה 'מקור סיכון' כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה.</p> <p>ד. תוספת למיתקן קיים או החלפת מיתקן כאשר בעקבות התוספת או ההחלפה הפכה הפעילות בשטח המגרש ל'מקור סיכון' כהגדרתו במדיניות מרחקי הפרדה או שנגרם 'שינוי משמעותי במקור הסיכון' באופן המגדיל את מרחק הפרדה של המפעל.</p> <p>2. בתחום איכות אוויר:</p> <p>א. מתקן חדש המהווה כשלעצמו "מקור פליטה טעון היתר" כהגדרתו בחוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008.</p> <p>ב. תוספת או החלפת מתקן, המקיים את שני התנאים המצטברים, שלהלן:</p> <p>1. התוספת או ההחלפה מהווה כשלעצמה "מקור פליטה טעון היתר" או שבגין התוספת או החלפה הופך המתקן ל"מקור פליטה טעון היתר".</p> <p>2. הפער בכמות חומר מזהם הנפלטת לאוויר בין המצב הקיים לבין המצב החדש לאחר התוספת או ההחלפה שווה או עולה על 20% מכמות הסף כהגדרתה בסעיף 3 לחוק הגנת הסביבה (פליטות והעברות לסביבה חובות דיווח ומרשם), תשע"ב-2012, על עדכוניו מעת לעת.</p> <p>3. בתחום מניעת זיהום מים:</p> <p>א. מתקן חדש או תוספת למתקן קיים או החלפת מתקן, שכתוצאה מהקמתו יעד סילוק השפכים, הקולחים או התשטיפים יהיה הזרמה ישירות לסביבה, ובכלל זאת, פעילות הנדרשת בקבלת צו הרשאה לנחל כמשמעותו בחוק המים, תשי"ט – 1959 (להלן: צו הרשאה) או היתר הזרמה לים כמשמעותו בחוק מניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים, תשמ"ח – 1988 (להלן: היתר הזרמה).</p> <p>ב. מתקן חדש או תוספת למתקן קיים או החלפת מתקן, שיחייב את עדכון צו הרשאה או היתר ההזרמה לים, בנוגע לסוג המזהמים, העלאת ריכוזם המותר או העלאה השווה או העולה על 10% של הכמות המרבית המותרת בהיתר ההזרמה ו/או בצו הרשאה.</p> <p>ג. כל מתקן חדש או תוספת למתקן או החלפת מתקן, שיאפשר קליטת שפכים ממקורות שמחוץ לשטח התכנית.</p> <p>לענין הגדרה זו "החלפת מיתקן" משמעה החלפת מתקן במתקן כך שהמיתקן החדש ישמש לאותה מהות בתהליך הייצור והשלבבים הנלווים לו.</p> <p>בהתאם להגדרת החוק ובתכנית זו – אינו מהווה מתקן כהגדרתו בתכנית.</p>	<p>מתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת</p> <p>מבנה</p>
---	---

כפי שנקבע בחוק למניעת מפגעים: לא יגרום מפעל/ מתקן לריח חזק או בלתי סביר מכל מקור שהוא אם הוא מפריע, או עשוי להפריע, לאדם המצוי בקרבת מקום או לעוברים ושבים.	ריח בלתי סביר
פרוט אופן ביצוע סקר הסיכונים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.	תכנית סקר סיכונים

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. מטרות התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרות התוכנית

- קביעת ייעודי קרקע לתעשייה עם הנחיות מיוחדות והוראות והנחיות לייעוד זה בשטח מתחם בתי הזיקוק לנפט.
- קביעת הנחיות להגנה על איכות הסביבה וצמצום סיכונים סביבתיים ופיזיים מכל סוג שהוא.
- התווית רצועות תשתיות וקביעת הוראות לאופן השימוש בהן.
- קביעת הוראות שימור.
- קביעת רצועות ירוקות לאורך נחלי הגדורה והקישון.
- קביעת הנחיות לנגישות למתחם.
- הגדרה לקצב פליטת מזהמי אוויר במצב הקיים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת ייעודים, שימושים, הוראות בניה והנחיות באזור תעשייה עם הנחיות מיוחדות.
- קביעת ייעודים, שימושים, הוראות בניה והנחיות לרצועות תשתית ולשטחים הפרטיים הפתוחים, שטחים ציבוריים פתוחים, נחלים וגדותיהם ודרך או שיקום נופי.
- קביעת הנחיות וכללים למתן היתרי בניה במתחם.
- קביעה כי מתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת נדרש בתכנית מפורטת ומתן הוראות להכנתה.
- קביעת הנחיות סביבתיות והוראות בדבר הגנה על איכות הסביבה וצמצום סיכונים סביבתיים ופיזיים.
- קביעת הוראות בדבר חזות ועיצוב נופי במתחם.
- קביעת הוראות בדבר שימור מבנים ומתחמים ותחזוקתם.
- קביעת הוראות לקביעת מנגנון מעקב ודיווח לוועדה המחוזית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

- בטבלה זו מצב מאושר, מאושר עפ"י תכניות מפורטות מאושרות בלבד.
- מצב קיים בפועל – מופיע בנספח 7 לתכנית זו – מעודכן ל- 10.09.17.

סה"כ שטח התוכנית – דונם		2633.5				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בשטח התכנית פועלים בתי		224,889	+200,389	24,500	מ"ר	
		—	- 80,000	80,000	מע"ק	

זיקוק ומפעלים אחרים. המצב המאושר מתייחס לשטחים שבהם חלות תכניות מפורטות בלבד.		—	בוטל	השטחים ייקבעו בזמן הבקשה לאור הצרכים שיתעוררו (הערה זו מתייחסת לתכנית ג/1063 'א)	—	תעשייה
---	--	---	------	---	---	--------

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 הטבלה בסעיף 5 להלן "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 20), גובר האמור בטבלה שבסעיף 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		מתחם שימור	500,501,502	תעשייה עם הנחיות מיוחדות
			702	שטח פרטי פתוח עם חניה
			92,94,95	שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות
			100,101,102,103	נחל וגדותיו
			42,300,301	דרך מאושרת ו/או מוצעת
			30,31	דרך/ו/או טיפול נופי
			600,601	רצועת תשתיות
			90,93	שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
86.58	2280.1	תעשייה עם הנחיות מיוחדות	←	1.50	39.65	תעשייה
0.58	15.20	שפ"פ עם חניה		0.97	25.72	שטח ציבורי פנוי
2.18	57.53	שצ"פ עם הנחיות מיוחדות		2.71	71.35	נחל/תעלה/ מאגרי מים
1.94	51.09	נחל וגדותיו		1.29	34.13	דרך
1.29	33.86	דרך מאושרת		0.11	3.10	דרך ו/או טיפול נופי
0.04	1.08	דרך מוצעת		0.45	10.66	פרוזדורי צנרת קיימים
0.06	1.57	דרך ו/או טיפול נופי		0.23	6.19	עתודה להמשך פיתוח
7.12	187.33	רצועת תשתיות		0.64	16.98	אזור המיועד לייצור חשמל
0.21	5.74	שצ"פ		0.76	20.25	אזור המיועד למתקנים טכנולוגיים
				2.48	65.47	קרקע חקלאית
				88.85	2340.00	שטח ללא תכנון מפורט מאושר
100	2633.5	סה"כ		100	2633.5	סה"כ

הערה: השטחים בקירוב.

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: אזור תעשייה עם הנחיות מיוחדות (תאי שטח 500/501/502)	
4.1.1 שימושים	
באזור תעשייה עם הנחיות מיוחדות תותר הקמתם של מבנים ומתקנים הדרושים לצורך פעילות וייצור של בתי זקוק, מפעלים למוצרים פטרוכימיים, פלסטיקה, כימיקלים, דשנים, וחומ"ס-לרבות השימושים הבאים והכל ככל שהם נדרשים לצורך הפעילות והייצור של המפעלים במתחם:	
א. בתי זקוק על כל מתקניהם.	
ב. מפעלים ומחסנים למוצרים פטרוכימיים, פלסטיקה, כימיקלים דשנים, וחומ"ס.	
ג. מיכלים מתקנים וחוות מיכלים לאחסון כימיקלים במצב צבירה מוצק, נוזל או גז, גז טבעי, דלקים, אחסון תפעולי של גפ"ם, דשנים, מוצרים פטרוכימיים, פלסטיקה וכיו"ב.	
ד. מסופים לשינוע ולניפוק חומרים אלה, למעט מתקנים לניפוק מיכלים מטלטלים של גפ"מ.	
ה. צנרת מסופים לשינוע ולניפוק דלקים וגפ"ם, כימיקלים ודשנים, מוצרים פטרוכימיים, גז טבעי, פלסטיקה וכיו"ב.	
ו. מבנים ומתקנים לייצור או המרת אנרגיה למיניהם, הכוללים מערכות בקרה ואספקה של אנרגיה, לרבות: תחנות כוח וגז לסוגיהן לצרכי המתחם ובכפוף להוראות תמ"א 10 ולמפורט בסעיף 4.1.2 א' להלן, מערכות קיטור, קווי חשמל וצינורות הולכה למיניהם, לרבות דלק וגז לסוגיהם.	
ז. חדרי בקרה, משרדים, מתקנים הנדסיים למיניהם.	
ח. אזורי ומתקני אריזה.	
ט. מערכות לאספקת שרותי ייצור, לרבות: טיפול ודחיסת אויר, מי קירור, קירור, קידוחי וטיפולי מים למיניהם.	

י.	מערכות לפידים, ארובות וצנרות למיניהם.
יא.	מערכות לטיפול בפליטות ומערכות טיהור שפכים למיניהם.
יב.	חדרי חשמל ומתקנים נלווים.
יג.	חדרי מכשור ומתקניהם.
יד.	מערכות ניטור ובקרה.
טו.	מתקנים ומערכות למניעת מפגעים והגנה על הסביבה.
טז.	מערכות כיבוי אש.
יז.	מערכות הנדרשות לצורך תפעול בתי זקוק ומפעלים לייצור כימיקלים ודשנים, מוצרים פטרוכימיים, פלסטיקה
יח.	דרכים פרטיות, חניות, חניות מקורות, מבנים ומתקנים לצרכי דרך, מתקני שקילה, מתקני בקרה, שלוחות מסילות ברזל על מתקניהן.
יט.	חממות לגידול צמחים.
כ.	תחנות תדלוק פנימיות לצריכה עצמית לפי תמ"א 18 על תיקוניה.
כא.	מבנים לצרכי בריאות, הסעדה רווחה ושירות של העובדים במפעלים.
כב.	מבנים, מתקנים ואמצעים לביטחון ולבטיחות למיניהם.
כג.	מבני ומתקני שירות ואחזקה.
כד.	חדרי תצוגה, מוזיאון ומרכז מבקרים.
כה.	מבני אחסנה לשירות השימושים במתחם בון.
כו.	אנטנות סלולריות בכפוף לתמ"א 36 על תיקוניה.
כז.	מתקנים פוטו וולטאיים בכפוף לתמ"א 10/ד/10 על תיקוניה.
כח.	ריהוט רחוב, פיתוח סביבתי וגינון.
כט.	מנהרות תשתית.
ל.	מתקנים לטיפול והסדרה של מערכת הניקוז לרבות מתקני ויסות זרימה ומתקנים אקולוגיים.
לא.	מעבדת מחקר סביבתית.
4.1.2	הוראות :
א.	לא תתאפשר הוספה או הרחבה של תחנת הכוח הקיימת במועד אישורה של תכנית זו שלא עפ"י תכנית מאושרת.
ב.	לא תותר הקמת מתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכח תכנית זו אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
ג.	קונדנסט-לא תתאפשר אחסנת קונדנסט מכח תכנית זו. זיקוק קונדנסט יתאפשר ככל שיינתן אישור הוועדה המקומית לכך ובתנאים שתקבע. זאת לאחר התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה ועם משרד התשתיות וקבלת חו"ד סביבתית בעניין תכונות הקונדנסט בהשוואה לדלקים אחרים אותם מזקק המתחם.
ד.	ניתן יהיה לאחד את תא שטח 502 עם תא שטח 500 וזאת באישור הוועדה המקומית.
4.2	שם ייעוד: רצועת תשתיות מזרחית (תא שטח 600)
4.2.1	שימושים
א.	צנרת לשימוש עירוני כגון ביוב, מים וניקוז.
ב.	קווי חשמל, תקשורת וצנרות למיניהם.
ג.	קווי תשתיות ואספקה לחומרים המשמשים את המפעלים לרבות מים, כימיקלים במצב צבירה נוזל וגז, חומרי גלם, נפט, דלק ומוצרים, גז טבעי ומוצרים, כימיקלים ואמוניה.
ד.	מסילת ברזל ומתקניה יותרו במפגש הרצועות בפינה הצפון מזרחית.
ה.	תנועה, דרכים פרטיות וחניה של רכב מורשה מטעם המפעלים שבמתחם.
ו.	מבני ומתקני דרך, מתקני שקילה, מבני בקרה, מבני שמירה וכד'.
ז.	מעבר הולכי רגל מורשים מטעם המפעלים שבמתחם.
ח.	ריהוט רחוב, פיתוח סביבתי וגינון בכפוף לדרישות הבטיחות.
ט.	אמצעי הגנה ובטיחות.

י.	מתקנים ומערכות להגנה על הסביבה.
יא.	מנהרת תשתיות.
4.2.2	הוראות
א.	תותר חצייתן של דרכים ומסילות על ידי צנרת תשתית. החצייה תבצע ככל הניתן מתחת לדרכים ולמסילות ברזל. הצנרת תמוגן על פי דרישות התקן הרלוונטי.
ב.	תותר הנחת צנרת חדשה מתחת לגינן ולמדרכות. במקרה זה הצנרת תמוגן מפני פגיעה פיזית. לא תותר חפיפה בין צנרת חדשה לכביש למסילה למעט החרגה זמנית באישור המשרד להגני"ס. ההחרגה תהיה בקטע הדרומי של הרצועה עד להכנת תכנית מפורטת לאזור התעשייה הסמוך.
ג.	היתרי בנייה למבנים ולמתקנים, ובכלל זה מתקני שקילה, בקרה ושמירה בתחום רצועת התשתיות יינתן בכפוף לבדיקת מהנדס הוועדה המקומית לפיה אין בהקמת המתקנים לסכל את תפקוד הרצועה ואת מעבר התשתיות בתחומה.
ד.	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
4.3	שם ייעוד: רצועת תשתיות צפונית (תא שטח 601)
4.3.1	שימושים
א.	קווי תשתיות ומתקניהם וקווי אספקה כדוגמת נפט, דלק ומוצרים, גז טבעי ומוצרים, כימיקלים במצב צבירה נוזל או גז, דשנים, אמוניה ומוצרים פטרוכימיים, גפי"מ ומים.
ב.	קווי חשמל, תקשורת וצנרות למיניהם.
ג.	מסילות ברזל ומתקניהן.
ד.	צנרת ציבורית ופרטית.
ה.	תנועה בדרכים פרטיות וחניה של רכב מורשה מטעם המפעלים שבמתחם.
ו.	מבני ומתקני דרך, מתקני שקילה, מבני בקרה, מבני שמירה וכד'.
ז.	מעבר הולכי רגל מורשים מטעם המפעלים שבמתחם.
ח.	ריהוט רחוב, פיתוח סביבתי וגינן בכפוף לדרישות הבטיחות.
ט.	אמצעי הגנה ובטיחות.
י.	מתקנים ומערכות להגנה על הסביבה.
יא.	מנהרת תשתיות.
4.3.2	הוראות
א.	תותר חצייתן של דרכים ומסילות על ידי צנרת תשתית. החצייה תבצע ככל הניתן מתחת לדרכים ומסילות. הצנרת תמוגן על ידי דרישות התקן הרלוונטי.
ב.	תותר הנחת צנרת חדשה מתחת לגינן ולמדרכות. במקרה זה הצנרת תמוגן מפני פגיעה פיזית, לא תותר חפיפה בין צנרת חדשה לכביש ומסילה.
ג.	היתרי בנייה למבנים ולמתקנים, ובכלל זה מתקני שקילה, בקרה ושמירה בתחום רצועת התשתיות יינתנו בכפוף לבדיקת מהנדס הוועדה המקומית לפיה אין בהקמת המתקנים לסכל את תפקוד הרצועה ואת מעבר התשתיות בתחומה, ובהתאם לשיקולים נוספים הנוגעים בדבר.
ד.	על אף האמור בסעיף ג' לא תותר הרחבת ושדרוגם של מבנים, מתקנים ומיכלים קיימים למעט לצרכי בטיחות והגנה על איכות הסביבה.
ה.	לאחר הקמת מנהרת התשתיות מערכת ההולכה תועתק למנהרה ויתר תוואי אחד בלבד.
ו.	בכל תחום מגבלות הגז ניתן להוסיף מתקני גז נוספים.
ז.	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.

4.4	שם ייעוד: דרך מאושרת או מוצעת (תאי שטח 300-301, 42)
4.4.1	שימושים
א.	תנועה וחניה של רכב.
ב.	מעבר הולכי רגל.
ג.	מעבר מערכות טכניות וקווי תשתיות תת קרקעיות.
ד.	מתקני דרך.
ה.	ריהוט רחוב ופיתוח סביבתי .
ו.	חצייה של מנהרות תשתית.
ז.	גינון ונטיעות.
4.4.2	הוראות
א.	בהתאם לתכנית חפא"ג/ד/1022 ב'ז/ב/209 א' החלה על הכניסה המזרחית למתחם ולתכנית חפא"ג/ד/991 ד' החלה על הכניסה המערבית למתחם.
ב.	כניסה ויציאה של כלי רכב המובילים חומ"ס תותר רק דרך כביש 772 וכביש 772 א' עם פתיחתם.
ג.	החייבור בין מסילת החוף למתחם בז"ן יבוטל עפ"י המסומן בנספח התנועה לאחר ביצוע החייבור של המתחם למסילת נשר אחיהוד או לכל שלוחת מסילה אחרת.
ד.	לא יותרו מתקני שקילה ברצועת הדרך.
ה.	ראה גם סעיף 4.3.2 תתי סעיפים ה', ו'.
ו.	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
4.5	שם ייעוד: שטח פרטי פתוח עם חניה (תא שטח 702)
4.5.1	שימושים
א.	גינון, נטיעות. ריהוט גן ופיתוח סביבתי.
ב.	מערכות טכניות ותשתיות בחצייה תת קרקעית.
ג.	שבילי אופניים.
ד.	שבילי הולכי רגל
ה.	גידור
ו.	דרכים פרטיות, תנועה וחניית רכב מורשה.
ז.	פעילות ספורט ורווחה לצרכי עובדי המפעל.
ח.	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
4.5.2	הוראות
א.	מבנים לשימור בהתאם להנחיות לשימור בסעיף 6.5.1
ב.	תותר העתקת מבנים לשימור נקודתי (02,01) בהתייעצות עם היחידה לשימור בעיריית חיפה.
4.6	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות (לאורך הנחל) (תאי שטח 94, 95, 92)
4.6.1	שימושים
עפ"י הוראות תמ"א 22 ביחס לנטיעות בגדות נחלים ובהתאם להוראות תמ"א 34 ב' 3 לגבי תכנון בצמוד לעורק ראשי בתחום נחל לתכנון:	

א.	שטחים פתוחים וטבעיים.
ב.	גינון ונטיעות.
ג.	מתקני נוי ופיתוח סביבתי.
ד.	גשרים לחציית הנחל.
ה.	מתקנים לטיפול והסדרה של מערכת הניקוז לייצוב גדות ואחזקת הנחל תוך שמירה על המערכת האקולוגית שלו.
ו.	מערכות, תחנות ניטור ומתקנים אחרים לשיקום בתי הגידול בנחל.
ז.	מתקני שאיבה והחזרה.
ח.	מבנים קיימים לצרכי ביטחון וגידור.
ט.	שטחי הצפה, איגום וטיהור מים לצרכי הפארק.
י.	קווי ומתקני תשתיות תת קרקעיים.
יא.	קו קיטור העילי הקיים ותשתיותיו הנלוות.
4.6.2	הוראות
א.	היתרים יינתנו ככל שלא יהיה בהם כדי לפגוע בפעולות לשיקום הנחל, המערכת האקולוגית שלו וגדותיו. ההיתרים יינתנו בתיאום עם רשות נחל הקישון.
ב.	העבודות בתחום השצ"פ עם הנחיות מיוחדות יתואמו עם בזן, רשות נחל הקישון ורשות הניקוז קישון.
ג.	יתאפשר מעבר חופשי ורציף לאורך גדת הנחל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל בהתאם להנחיות גורמי הביטחון והבטיחות במתחם המפעלים.
ד.	גידור חדש יהיה בהתאם לסעיף 6.5.3.
ה.	תא שטח 94 יירשם כשצ"פ מיד עם מתן תוקף לתכנית. בתא שטח 95 לא תותר הקמה של מבנים ומתקנים חדשים, אולם תותר המשך פעילות מתקנים, מבנים, דרכים וכל האלמנטים הקיימים בשטח, לרבות תחזוקתם והתאמתם לתקני איכות סביבה. עם סיום הפעילות בתא שטח 95 יופקע תא השטח וירשם על שם הרשות המקומית כך ששך רוחב הרצועה מגדת הנחל יהיה 25 מ'.
ו	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
4.7	נחל וגדותיו (תאי שטח 100,101,102,103)
4.7.1	שימושים
א.	עפ"י תמ"א 34 ב' 3.
ב.	גשרים לחציית הנחל-לצורכי נופש ופנאי
4.7.2	הוראות
א.	העבודות בנחלים ובגדותיהם יתואמו עם בזן, רשות נחל הקישון ורשות הניקוז קישון.
ב.	יתאפשר מעבר חופשי ורציף לאורך גדת הנחל לרוכבי אופניים ולהולכי רגל בהתאם להנחיות הבטחון והבטיחות ובאישור גורמי הביטחון והבטיחות במתחם בזן.
ג.	בחלקו הצפוני של נחל גדורה, בקטע המהווה גם המשך לרצועת התשתיות הצפונית, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות.
ד.	תותר חציית צנרת תת קרקעית מתחת לתוואי נחל הקישון בהמשך לרצועת התשתיות המזרחית.
ה.	ראה גם סעיף 4.3.2 תתי סעיפים ה', ו'.
ו	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.
4.8	שם ייעוד: דרך ו/או טיפול נופי (תאי שטח 30,31)

4.8.1	שימושים
	בהתאם לתכנית חפאג/ד/1022'ב/ז"ב/209'א' חיבור חדש באזור הפטרוכימיה וכביש מס' 772 א'.
4.9	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 93, 90)
4.9.1	שימושים
א.	פיתוח סביבתי ונטיעות
ב.	מעבר קווי חשמל וכן קווי תשתיות לצורך המפעלים בלבד.
ג.	בתא שטח 93 תותר חציית השצ"פ במקום הקיים המסומן בתשריט או במקום אחר עפ"י אישור הוועדה המקומית.
ד.	ראה גם סעיף 4.3.2 תתי סעיפים ה', ו'.
ה.	לא תותר הקמת קווי תשתית שהינם מיתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת מכוח תכנית זו, אלא מכח תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 6.3.

5. חפאג 1200/ב - טבלת זכויות והוראות בניה (%)
- מצב מוצע

ייעוד	מס' תא שטח	סוג הבנייה	גודל מגרש בדונם	אחוזים				תכסית (השטח % משטח תא)	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר קומות (14)				גובה מעל מפלס הכניס ה הקובע ת (מטר) (13)
				מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת (6)				מערב	מזרח	צפון (8)	דרום	
				עיקרי (11)	שרות	עיקרי	שרות							
	500	מבנים	2018.2	8.10			15)8.10 (20)	15)6.43 (20)	3	0	0	0	0	6 קומות בתחום מגבלות הבניה, בכל 11 קומות שאר השטח (13)
תעשייה עם הנחיות מיוחדות	501	מבנים	46.6	24.75	4.37		17)29.12 (20)	20)19.69 (17)	1	0	0	0	10	ראה הערה 9
	502	מבנים	215.3	22.22			18)22.22 (20)	2)18)20.77 (0)	3	0	0	0	0	6 קומות בתחום מגבלות הבניה, בכל 11 קומות שאר השטח (13)

0	0	0	0	1	2	12	60.00	1.40	0.05	----	0.60	0.75	66.1	מבנים	600	רצועת תשתיות מזרחית
				*				* עד כדי מגבלת התכסית ובהתאם להערה הרשומה מטה (12)						מתקנים ומיכלים		
ע"פ תשריט (8)	0	0	0	1	2	12	70.00	1.20	0.08	----	0.50	0.62	121.2	מבנים	601	רצועת תשתיות צפונית
				*				* עד כדי מגבלת התכסית ובהתאם להערה הרשומה מטה (12)						מתקנים ומיכלים		

הערות:

- (1) בתאי שטח 500, 502, התכסית הינה נפרדת למבנים מצד אחד ולמתקנים ומיכלים מצד שני.
- (2) קווי הבניין, הגבלת הגבהים והקומות יהיו למבנים ולמתקנים חדשים.
- (3) המרחקים בין מבנים חדשים לדרכים פנימיות בתאי שטח 500, 502 יהיו 2 מ' משפת הדרך הסלולה.
- (4) המרווחים בין המבנים החדשים למבנים סמוכים בתאי שטח 500, 502 יהיו לפחות 20% מגובה הבניין (הגובה מביניהם) ולא פחות מ- 3 מ'.
- (5) הגבלת קווי הבניין אינה חלה על מבני הכניסה, השער והשמירה. כמו כן יותרו חריגות בכפוף לסעיף 6.5.1.
- (6) יותר ניוד שטחים משטחים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת, מבלי לגרוע מהוראות הבנייה המפורטות בתכנית זו ובאישור הוועדה המקומית.
- (7) מגבלות הבנייה יחולו בשטח שבין גבול מגבלת הבניה לבין גבול תא שטח 500 / 501, ברצועה ברוחב של 100 מ' כלפי צפון, מערב ודרום, כמסומן בתשריט התכנית. בתחום זה גובה המבנים והמתקנים יהיה כמפורט בטבלה לעיל.
- (8) קווי הבניין המוגדרים ע"פ תמ"א 37 ב' 3 אינם מאפשרים לבנות בתחום קווי הבנין והכל בכפוף להוראות תמ"א 37 ב' 1.
- (9) התוספת המוצעת לא תעלה על גובה המבנה הקיים, למעט חריגים בכפוף לסעיף 6.5.1.
- (10) בכל המבנים המנדטוריים יותר להוסיף בניה בצד המזרחי בלבד, למעט חריגים בכפוף לסעיף 6.5.1.
- (11) ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- (12) נפח המיכלים שאינם חלק ממתקן כהגדרתו בסעיף 1.9 לא יגדל מעבר לנפח הקיים כמפורט בנספח 7 (תא שטח 500 - 1,409,036 מ"ק, תא שטח 502 - 13,773 מ"ק).
- (13) ניתן להתיר, בכפוף למגבלת רשות התעופה האזרחית ובתכסית של 5,000 מ"ר סה"כ (תוספת על הקיים) גובה מקסימלי של 90 מטרים עבור ארובות, לפידים, מגדלי זיקוק וכן חלקי מתקני תהליך האופייניים לתעשיית הזיקוק והפטרוכימיה, ככל שהטכנולוגיה שלהם מחייבת בנייה לגובה כזה.
- (14) מספר הקומות רלוונטי למבנים בלבד.
- (15) תא שטח 500 - תוספת שטח מבנים לא תעלה על 7,785 מ"ר ותוספת תכסית למבנים לא תעלה על 6,180 מ"ר מעבר לקיים.
- (16) תא שטח 500 - תוספת תכסית מתקנים לא תעלה על 40,119 מ"ר מעבר לקיים.
- (17) תא שטח 501 - תוספת שטח מבנים לא תעלה על 646 מ"ר ותוספת תכסית למבנים לא תעלה על 437 מ"ר מעבר לקיים.
- (18) תא שטח 502 - תוספת שטח מבנים לא תעלה על 2,278 מ"ר ותוספת תכסית למבנים לא תעלה על 2,130 מ"ר מעבר לקיים.
- (19) תא שטח 502 - תוספת תכסית מתקנים לא תעלה על 2,204 מ"ר מעבר לקיים.
- (20) הזכויות המפורטות בסעיפים 15-19 הן עבור מיתקנים ומבנים שיוקמו מכח תכנית זו ועבור מתקנים בעלי השפעה סביבתית ניכרת המחוייבים בתכנית מפורטת נוספת.

* יותרו בהיתר בניה מתקנים ומיכלים הקשורים לתהליך היצור, לרבות צנרת, מנהרות תשתית, דוודים, ארובות, מערכות איכות סביבה, אלמנטים ומערכות ייצור, אלמנטים נלווים וכיוצ"ב. מתקנים ומכלים כאמור שהם בעלי השפעה סביבתית ניכרת ידרשו בתכנית מפורטת. היתר בניה למתקנים ומיכלים אלה יוצא בתנאי שלא תהיה הגדלה של היקף הפליטות מהמתחם (כאמור בסעיף 6.1.2 ד' להוראות התכנית) ובכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית ולמגבלת קווי הבניין והתכסית בטבלה זו ובאישור הוועדה המקומית. מובהר כי מיכלים ומתקנים כפופים למגבלת התכסית, קווי הבניין והגובה כמפורט בטבלה. יודגש כי, ככל שמדובר בבקשה להיתר לתוספת מתקנים לייצור, בהתאם לסעיף 6.1.3 ב', נדרש גם אישור הוועדה המחוזית.

עוד מובהר, כי מבנים המשרתים מתקן ימנו במסגרת שטחי הבנייה על פי סיווגם על פי תקנות חישוב שטחים.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר****6.1.1 כללי**

- לא יוצאו היתרי בנייה למבנים ולמתקנים במתחם אלא בכפוף להוראות תכנית זו, לעמידה בדרישות תקפות מכוח חוקים ותקנות העוסקים בשמירה על איכות הסביבה והגנה מפני סיכונים ובתנאים הבאים:
1. במסגרת הבקשה לקבלת מידע להיתר יוגש תצהיר שלפיו המבקש בדק ומצא כי המתקן אינו בעל השפעה סביבתית ניכרת וניתן להגישו כבקשה להיתר וכן כל המסמכים המעידים על אופן הבחינה ומסקנותיה לרבות מסמך לקביעת מסלול להיתר (נספח 8).
 2. תנאי להגשת בקשה להיתר למתקן יצור, מתקן שריפה, מתקן עזר, צנרת, מתקן פריקה/טעינה למיכליות כביש, מיכל תת ועל קרקעי, מחסן ושטחי אחסון יהיה קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, לרבות התייחסות לכך שהמתקן אינו בעל השפעה סביבתית ניכרת.
 3. מהנדס הוועדה המקומית יהיה רשאי לדרוש כי הבקשה להיתר לפי סעיפים 1 ו-2 לעיל תלווה בפרשה טכנית.
 4. הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש קבלת התייחסות פיקוד העורף ביחס לבקשות להיתר, הכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין זה ולסוג הבקשה להיתר שבה מדובר.
 5. בקשה להיתר בנייה המוצעת בתחום השצ"פ עם הנחיות מיוחדות או בתחום 25 מ' מגדת הנחל וכן בקשה שהוועדה המקומית תהיה סבורה שעשויה להיות לה השלכה על איכות המים בנחלי הקישון או הגדורה תועבר להתייחסות רשות נחל הקישון.
 6. בקשות להיתר בתחום מגבלות טיסה תהיינה טעונות התייחסות רשות התעופה האזרחית מתוקף תכנית חפ/1091 או בהתאם לתמ"א 15 על שינוייה. ראה גם סעיף 6.5.7 ביחס לבטיחות טיסה.
 7. תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי ע"פ תמ"א 37 ב' ותמ"א 37 ב' 3/ יהיה תיאום עם בעל הרשיון ואישור רשות הגז הטבעי כי היתר הבנייה עומד בדרישות צו הבטיחות. על התוואי המסומן בתשריט כמיועד לרצועת הגז הטבעי יחולו הוראות תמ"א 37 ב', תמ"א 37 ב' 3/ ונגזרותיהן.
 8. תינתן התחייבות של מבקש ההיתר כי תוך 10 חודשים מיום אישור התכנית לעריכת סקר סיכונים ע"י המשרד להגנת הסביבה, יוכן סקר סיכונים מזהים קרקע ומים למתחם בז"ן. תוך חודשיים נוספים יתקבלו ע"י הוועדה המקומית החלטות לגבי לויז ליישום עפ"י המלצות הסקר וחוות דעת המשרד להגנת הסביבה.
 9. הקמה והפעלה של מערכת לשאיבת עדשות דלק למניעת זיהום נחל הקישון והגדורה, בהתאם לאישור המשרד להגנת הסביבה.
 10. יובהר כי אין באמור בתכנית זו כדי לגרוע מסמכותה של הוועדה המקומית להתנות את אישור הבקשה להיתר בדרישות נוספות ככל שיידרש בכפוף להוראות כל דין.
 11. תנאי למתן היתר למקרה של הריסת מבנים ומתקנים ישנים המוחלפים במבנים ומתקנים חדשים, יהיה קביעת שלביות ביחס שבין בניית המתקן החדש והריסת הישן, כולל התייחסות לתקופת הרצה למתקן.

6.1.2 תנאים למתן היתר בתחום איכות סביבה – כללי

- א. כל בקשה להיתר בניה למבנה, מתקן, שטח אחסון וצנרת, תבחן בהתייחס ליישום שינויים בתהליכי היצור, האחסון והתפעול בחומרים המשמשים בתהליכים אלה ובמתקנים המשרתים אותם במגמה להשיג שיפור מתמיד באיכות הסביבה, ותוך הטמעת הטכנולוגיה המיטבית הזמינה (BAT). כמו כן, כל בקשה תציג התאמה לת"י 50001 לניהול אנרגיה.
- ב. בכל בקשה להיתר לתוספת מתקן או להחלפת מתקן, בחינת ההשפעה הסביבתית תעשה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה ובהתייחס לשינוי הצפוי בכל תחום התכנית.
- ג. כל המפעלים הפועלים במתחם יפעלו על גז טבעי וגז בערה למעט במצבים בהם נקבע אחרת ע"י המשרד להגנת הסביבה על פי סמכותו ובכללן הוראות לפי החוק למניעת מפגעים, תנאים ברשיון עסק, בצווים אישיים, תנאים בהיתר פליטה לאוויר וכיו"ב. רק במצבים אלה ניתן יהיה להשתמש בדלק חלופי כמפורט להלן:
- במבנים ובמתקנים שנבנו עד ינואר 2008 – הדלק החלופי יהיה מזוט דל דל גופרית בעל ריכוז 0.5% גופרית ובלבד שריכוז הגופרית בתערובת הדלקים הנשרפים במתחם לא יעלה על 0.35%, אלא אם המתקנים עברו שינוי המאפשר שריפת דלק בעל איכות סביבתית גבוהה יותר.
- במתקנים שנבנו לאחר ינואר 2008 ועד מועד הפקדת התכנית – הדלק החלופי יהיה סולר או דלק אשר סך הפליטות שווה ערך לסולר. אם נקבעו בהיתר בניה שהוצא למתקן בתקופה זו תנאים אחרים מהקבוע בתכנית זו בעניין זה, יחולו התנאים הקבועים בהיתר.
- במתקנים חדשים שהוקמו לאחר הפקדת התכנית- הדלק החלופי יהיה סולר ו/או גז בעירה או דלק שווה ערך להם.
- ניתן יהיה להשתמש בטכנולוגיה חדשה אחרת ובלבד שהיקף הפליטות של כל המזהמים יהיה נמוך מהיקף הפליטות מהדלקים הקבועים בהוראות תכנית זו והתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לטכנולוגיה זו.
- ד. היתר בניה למתקנים שיש בהם כדי להביא לתוספת בקצב פליטת מזהמי אוויר לסביבה בהשוואה למצב הקיים לא יאושר אלא אם אין בהם הגדלה של היקף הפליטות הקיים בהיתר הפליטה ואין בהם תוספת פליטות שעלולות לגרום לעלייה בקצב פליטת המזהמים לאוויר מהמתחם בהשוואה למצב הקיים, ואף יידרש צמצומן במידת האפשר ובכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה, וכן יתקיימו התנאים הבאים:
1. המשרד להגנת הסביבה יאשר כי אין במתקן החדש כדי להוסיף פליטות לאוויר מעבר לקצב הפליטות המרבי ליח' זמן המוגדר כמצב הקיים כפי שמפורט בהמשך.
 2. המשרד להגנת הסביבה אישר כי הקצב הכולל של פליטת מזהמי אוויר (בהתחשב גם בתוספת) תואם את הדרישות הסטטוטוריות שנקבעו למפעלים במתחם בז"ן על ידי המשרד להגנת הסביבה על פי סמכותו ובכללן הוראות לפי החוק למניעת מפגעים, תנאים ברשיון עסק, תנאים בהיתר פליטה לאוויר וכיו"ב.
 3. המשרד להגנת הסביבה אישר כי התוספת לא תגרום במצב של קצבי פליטה מרביים ותנאים מטאורולוגיים מחמירים לחריגה חזויה בערכי איכות האוויר. לעניין זה - קצב פליטת מזהמי אוויר מרבי במצב קיים - כמות פליטת מזהמי אוויר ליחידת זמן כפי שקיימת לאחר הקמת הפצחן המימני, בעת שימוש בגז טבעי וגז בעירה בכל תחום

התכנית, ולאחר ביצוע כל תכניות הפחתת הפליטות לרבות בלתי מוקדיות, כמתחייב מדרישות שנקבעו למפעלים בתחום התכנית ע"י המשרד להגנת הסביבה, והיו בתוקף ביום אישור תכנית זו.

קצב פליטה מרבי של VOC במצב הקיים – קביעת קצב הפליטה תהיה מבוססת על שיטת הערכת הפליטות המבוצעת בדו"חות השנתיים המוגשים כחלק מדרישות ההוראות האישיות/ תנאים מיוחדים ברשיון עסק. קצב הפליטה השנתי המרבי יוגדר כמצב בו מפעלי קבוצת בז"ץ סיימו ליישם את תכניות הפחתת הפליטות בהתאם להוראות האישיות/ תנאים מיוחדים ברשיון עסק ולדרישות המשרד להגני"ס לרבות עבודה בגז טבעי, הקמת מתקן ה-RTO בכאוו"ל, הקמת שתי מערכות TO לטיפול בפליטות ממתקני הטיפול בשפכים וכד'.

מזהמי אוויר – כהגדרתם בחוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008, ובכלל זה תחמוצות גופרית, תחמוצות חנקן, חלקיקים, מתכות כבדות, דיאוקסינים ופוראנים, חומרים אורגניים נדיפים, חומרים מסרטנים או חשודים ככאלה, חומרים שהם מוטאגניים, טאוטוגניים, או שארתיים במערכות ביולוגיות.

ערכי איכות אוויר – כהגדרתם בחוק אוויר נקי, התשס"ח – 2008.

ד. במרחק של 1,000 מ' מגבול המתחם, מפלסי הרעש שמקורם במתחם לא יעלו על 42 dB(A).

ה. מפעל או מתקן בתחום התכנית לא יגרום למטרדי ריח בלתי סבירים.

ו. לא יטען וייפרק גפ"מ אלא רק בשטח בזן.

ז. כניסה ויציאה של כלי רכב המובילים חומרים מסוכנים תותר רק דרך כביש 772, 772 א'

עם פתיחתו.

6.1.3 תנאים למתן היתר בניה למתקן ייצור, מתקן שריפה, מתקן עזר, צנרת, מיכל תת ועל קרקעי, מחסן ושטחי אחסון, מתקן לפריקה וטעינה של מכליות כביש.

א. לא יינתן היתר בניה למתקני ייצור ולמתקני שריפה, מתקן עזר, צנרת, מיכל תת ועל קרקעי, מחסן ושטחי אחסון, מתקן לפריקה וטעינה של מכליות כביש למעט מתקני עזר לשיפור איכות סביבה ובטיחות, אלא לאחר הגשת חוות דעת סביבתית ע"י היזם וקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה כי במועד אישור היתר הבניה, המפעלים בשטח התכנית עומדים בכל הדרישות הסטטוטוריות שנקבעו להם ע"י המשרד להגנת הסביבה בצווים האישיים, בתנאים מיוחדים לרשיון עסק ובהיתר פליטה וכיו"ב, וכן כי בתכנון נלקחו בחשבון תהליכים, חומרים, אמצעים למניעה וצמצום מפגעים ומערכות לניטור. הכל בהתאם לטכנולוגיות המיטביות הזמינות וכי התוספת המבוקשת לא תגרום לחריגה מתקני איכות הסביבה ובכלל זה כמפורט בסעיף 6.1.2 ד' לעיל.

ב. לא יינתן היתר בניה לתוספת מתקן לייצור (בשונה ממתקן להפחתת פליטות וסיכונים) אלא לאחר אישור הוועדה המחוזית.

ג. מוסד התכנון יקבע מה הם המסמכים שיש לצרף לבקשה להיתר הבנייה בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה, כגון:

1. תאור ופירוט הפעילות המבוקשת הכוללים: תאור התהליך, פירוט מלא של החומרים

<p>המשתתפים בתהליך, תוצרי התהליך, תוצרי ביניים ותוצרי לוואי (כולל MSDS של כל חומר), אופן הטיפול בכל אחד מהחומרים, כולל שינוע ואחסון, פסולות התהליך, שפכים, אחסונם וסילוקם וכל מידע אחר שיידרש ע"י המשרד.</p> <p>2. תסקיר השפעה על הסביבה או חוות דעת סביבתית, בקשה להיתר פליטה בהתאם לתקנות, או לחלופין מסמכים אחרים כנדרש ע"י המשרד להגנת הסביבה, לרבות המסמכים המעידים על כך שהמתקן אינו בעל השפעה סביבתית ניכרת. המסמכים ידונו באיכות אויר, טיפול וסילוק שפכים, טיפול במפגעי ריח ורעש, הערכה ומניעת סיכונים, אחסון וסילוק פסולת ואשפה, מניעת זיהום מים וקרקע וכל נושא אחר שיידרש. המסמכים יוכנו לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויאושרו לאחר קבלת חוות דעת המשרד.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה למתקן חדש הוא פרסום הודעה על הגשת הבקשה בעיתון נפוץ ובעיתון מקומי, אזורי. הפרסום יכלול את עיקרי הבקשה ואת האופן והמועד שבהם ניתן לעיין בה. כל מי שרואה את עצמו נפגע מהבקשה יהיה רשאי להגיש השגה מנומקת בכתב לוועדה המקומית תוך 30 ימים.</p> <p>הוועדה המקומית תבחן את ההשגות שיוגשו לה, תבדוק את התאמת הבקשה להוראות התכנית ולדרישות הסביבתיות הכלולות בה, תקבל החלטה בבקשה ותענה למשיג.</p> <p>ה. תנאי להיתר, תחילת ביצוע כביש 772.</p>
<p>6.1.4 תנאים למתן היתר ברצועות התשתיות (מזרחית וצפונית)</p>
<p>א. התשתיות תהיינה תת קרקעיות ככל הניתן.</p> <p>ב. צנרת קיימת תעמוד בתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק) התשס"ו – 2006 ותקנים רלוונטיים.</p> <p>ג. תכנון הצנרת יערך על פי הטכנולוגיה המיטבית הזמינה לצמצום סיכונים וככל הניתן במנהרת תשתיות. הנחת התשתיות תעשה כך שבכל מקרה לא תשפיע על קרקעות גובלות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר להנחת קווי תשתית יהיה הגשת התחייבות בכתב של מבקש ההיתר כלפי שאר בעלי הקווים ברצועה וכלפי בעלי הקרקע לגבי אחריותו לתחזוקת התשתית, ביטחונה והגנה על הסביבה מהשפעות הנובעות מהתשתית שהונחה, לרבות נשיאה בכל העלויות הכרוכות בהנחת התשתית, ובכל נזק העלול להיגרם, וכל הוצאה הנובעת מהנחת התשתית והעבודות הכרוכות בכך.</p> <p>ה. קווי התשתית החדשים בתחום רצועת התשתיות ישולבו בסמיכות לתשתיות הקיימות תוך שימוש יעיל ברצועה והבטחת צמצום הסיכונים מרצועת התשתיות כולה.</p> <p>ו. תכנון רצועת התשתיות ילווה בסקר התשתיות הקיימות ויבטיח שימור שטחים בתחום הפרוודור לפיתוח עתידי והנחת תשתיות נוספות.</p> <p>ז. בהיתר הבניה להנחת תשתיות ברצועה יקבעו הוראות לגבי רישום זיקת הנאה למעבר התשתית ברצועה ולתחזוקתה.</p> <p>ח. קבלת היתר להנחת תשתיות ברצועת התשתיות תלווה בהצגת נספח המפרט אחריות ותאום ככל האפשר בין מפעילי הצנרת ובעלי הקרקע הנוגעים בדבר.</p> <p>ט. קבלת היתר להנחת צנרת ברצועת תשתיות תלווה בסקר קרקע ומים של רצועת התשתיות והגשת תוכנית לטיפול בקרקע ומים מזוהמים ככל שיתגלו בסקר. היתר בניה יינתן לאחר קביעת המשרד להגנת הסביבה כי הקרקע והמים עומדים בקריטריונים הנדרשים ו/או</p>

ננקטו כל הפעולות הדרושות לעמידה בקריטריונים כאמור.

6.2 הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה

6.2.1 צמצום השפעות סביבתיות

מפעלים ומתקנים המשפיעים על הסביבה יצמצמו את השפעתם עד לעמידה בחוקים ובתקנות העדכניים ובדרישות סטטוטוריות שניתנו להם ע"י המשרד להגנת הסביבה באמצעות צווים אישיים, תנאים מיוחדים ברשיון עסק ובהיתרי פליטה, ובלבד שלא יחרגו מהקבוע בסעיף 6.1.2. בתהליך נמשך של שיפור המצב הסביבתי. בקביעת האמצעים לצמצום השפעות סביבתיות לא רצויות מהשימושים והתהליכים בתחום התוכנית תינתן עדיפות לאמצעים ראשוניים (הפחתה או מניעת יצור פסולות ושפכים ופליטות לאוויר). זאת בשילוב עם אמצעים שניוניים (מתקנים למניעת זיהום אוויר, טיהור שפכים, להקטנת רעש וכיו"ב) להשלמת, צמצום ומניעת השפעתם הסביבתית והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.

6.2.2 מניעת מפגעים

6.2.2.1 הוראות למניעת מטרדי ריח

מפעל או מתקן חדש בתחום התכנית לא יגרום למטרדי ריח בלתי סבירים בהתאם למדיניות לטיפול במטרדי ריח המפורסמת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה.

א. מצב קיים

כל מפעל יכין ויגיש בתוך חודשיים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית, לכל המאוחר, תכנית הכוללת לויז לטיפול במקורות ריח קיימים על בסיס סקר ריחות שיוכן לפי הנחיות המשרד להגה"ס, או בהתאם להנחיות ותקנים בינלאומיים מקובלים לפי הנחיית המשרד.

ב. מצב עתיד

בקשה להיתר בניה תכלול מידע לגבי כל החומרים בעלי סף ריח נמוך, העלולים להפלט מהמתקן ולגרום למטרדי ריח מחוץ למתחם, ותציג את הטכנולוגיות המיטביות הזמינות שיהיה בהן בכדי למנוע מטרדים הנובעים מפליטת חומרים אלה לאוויר.

6.2.2.2 מניעת מטרדי רעש

בקשה להיתר בניה למתקנים עתירי רעש תלווה בנתוני יצרן לגבי מפלסי הרעש המתוכננים מהמתקן. במקרה שהספק הרעש המתוכנן יעלה על 125 dB, יהיה על מבקש הבקשה להציע אמצעים לצמצום הרעש כך שבמרחק של 1000 מ' מגבול המתחם מפלסי הרעש שמקורם במתחם (כולל המתקן החדש) לא יעלו על 42 dB(A).

6.2.2.3 הוראות למניעת זיהום קרקע ומי תהום

א. מניעת זיהום קרקע ומי תהום ממיכלים עיליים

1. מצב קיים

מיכלי האחסון העיליים הקיימים יבדקו ויתוחזקו בהתאם לתקנים של BS, API, ASME או בהתאם לתקן שלפיו נבנה המיכל.

בכל מיכלי האחסון יותקנו שני אמצעי התראה מפני גלישה בלתי תלויים האחד בשני.

2. מצב עתיד

מיכלי אחסון דלק חדשים יוקמו לפי תקן API 650 - המהדורה העדכנית ביותר, אלא אם

ייקבע אחרת בחקיקה שתהיה תקפה בעת הוצאת ההיתר. בכל מיכל יותקנו שני אמצעי התראה מפני גלישה, בלתי תלויים האחד בשני. לכל רצפת מיכל תותקן מערכת הגנה קטודית בהתאם לתכנון מומחה להגנה קטודית.

הצנרת בין המיכלים תתוכנן ותבנה לפי תקן API 2610 המהדורה העדכנית ביותר.

ב. מניעת זיהום קרקע ומי תהום ממיכלים מחופים:

במיכלים מחופים תיושם הטכנולוגיה המיטבית הזמינה לגילוי דליפות.

ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום בפרוזדור צנרת:

1. מצב קיים

הצנרת תעמוד בהוראות ותקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק), התשס"ו - 2006.

2. מצב עתידי

א. קווי דלק יתוכננו ויבנו בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (קווי דלק) התשס"ו

2006. קווי צנרת אחרים המזרימים נוזלים יוקמו בהתאם לתקן בינלאומי מוכר

ויתוחזקו בהתאם לתקנים לפיהם תוכננו והונחו.

ב. קווי צנרת יתוכננו ויוחזקו באופן המבטיח עמידות בפני רעידות אדמה.

ד. מניעת זיהום קרקע ומי תהום ממתקני יצור

1. רצפות מתקני היצור ואזורי האחסון של חומרים העלולים לזהם קרקע ו/או מי תהום,

תהיינה אטומות לחלחול ועמידות לחומרים הנמצאים עליהן. הרצפות תנוקזנה לבור

איסוף אטום, עם אפשרות לבקרת דליפות כולל בקרה ויזואלית. מבור האיסוף תימנע

פליטה לאויר וימנעו מטרדי ריח. בהיתר הבנייה יקבע אופן ויעד הפינוי של הנוזלים

שיאספו בבור.

2. במתקני היצור והאחסון יותקנו אמצעים לגילוי דליפות.

6.2.2.4 הוראות לשמירה על איכות האוויר

א. מצב קיים

1. קצב פליטה וריכוז המזהמים בארובות המפעלים ומקורות הפליטה הבלתי

מוקדדים יהיו כמתחייב מדרישות שנקבעו למפעלים בתחום התכנית ע"י המשרד להגנת

הסביבה כפי שמתעדכנות מעת לעת.

א. מיכליות כביש המובילות תזקיקים קלים תמולאנה במילוי תחתי.

ב. מתקני הניפוק לחומרים נדיפים/גזים יחוברו למתקן לטיפול

בפליטות לאוויר.

2. הספקת קיטור לפלידים תתבסס על מספר מקורות אספקה, כך שימנע מחסור בקיטור גם

בעת הפסקת חשמל. הספקת קיטור לפלידים תהיה בעדיפות תפעולית גבוהה.

3. בארובות יותקנו מכשירי ניטור לפי הוראות הצו האישי והוראות בהיתרי הפליטה לאוויר מכח

חוק האוויר הנקי.

ב. מצב עתידי:

1. כל מפעל ומתקן חדש השורף דלק, או העלול ליצור זיהום אויר, יעמוד

בתנאים מחמירים ויעשה שימוש בטכנולוגיה המיטבית הזמינה הן בשריפת דלק

לצורך יצור אנרגיה והן בפליטות מתהליך היצור ובעת תקלה.

2. סך הפליטות בהקמת מתקן/מפעל חדש יהיה בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6.1.2.

3. לפידים שיוחלפו יעמדו בדרישות המשרד להגנת הסביבה.

6.2.2.5 חומרים מסוכנים

א. כללי

1. המפעלים יפעלו בכל עת לצמצום הסיכון מתחומם וינקטו באמצעים הטכנולוגיים המיטביים הזמינים לצמצום הסיכונים.
2. לא ייתן היתר בניה למתקן/מפעל העוסק בחומרים מסוכנים, אלא אם הוכן ואושר סקר סיכונים בהתאם למדיניות מרחקי הפרדה ממקורות סיכון נייחים, המפורסמת באתר האינטרנט של המשרד להגנת הסביבה, המראה כי אותו מתקן/מפעל עומד ברמת הסיכון הקבילה וכי ישולבו בבקשה להיתר הבניה האמצעים הפסיביים הזמינים הטובים ביותר לצמצום הסיכונים.
3. מפעל/מתקן חדש לא יטיל מגבלות מחוץ לתחום התוכנית (הקו הכחול). עם זאת, בבקשה להיתר הכוללת שדרוג של מתקן / מפעל קיים, רשאית הוועדה המקומית, במקרים חריגים, לאפשר הטלת מגבלות כלשהן על שטח מחוץ למתחם. הכל בהתאם להחלטתה המנומקת והמתבססת על עקרונות בדוקים.
4. עדכון סקר הסיכונים - סקרי הסיכונים ונוהלי הבטיחות יבחנו ויעודכנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה התקפות באותה עת. במסגרת דיווח חומש המחויב כמוגדר בסעיף 6.5.5 יוצגו סקרי הסיכונים העדכניים.

6.2.3 מתקנים ותשתיות

6.2.3.1 טיפול בפסולת

- א. מבקש ההיתר ינקוט באמצעים לצמצום כמויות הפסולת במקור לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.
- ב. מוסד תכנון הדן בהיתר בניה לשימושים היוצרים פסולת, יבטיח קביעת כללים ונקיטת אמצעים למחזור וטיפול נאות בכל סוגי הפסולת ופינוי עודפים לאתרים מורשים עפ"י חו"ד המשרד להגנת הסביבה.
- ג. המפעלים יפרידו את הפסולת לסוגיה בהתבסס על דרכי הטיפול המתאימות לכל אחד מסוגי הפסולת ובכלל זה: פסולת ביתית, פסולת יבשה, פסולת חומרים מסוכנים לסוגיה, בוצות וכד'.
- ד. אתר לאחסון וטיפול בפסולת לא יגרום זיהום קרקע ומים, זיהום אויר, מטרדי ריח וסיכון לסביבה.
- ה. בכל מפעל יקבע אזור ייעודי לאחסון וטיפול בפסולת לסוגיה עד פינויה. באזור האחסון ינקטו אמצעים למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים בהתאם לסוג הפסולת.
- ו. הפסולת בהתאם לסוגיה תאוחסן במיכלים סגורים, או באזורים יעודיים מקורים/מכוסים שניתן לשאוב מהם את האוויר כך שתימנע חריגה מהוראות המשרד לאיכות הסביבה בקשר לזיהום אויר ומטרדי ריח.

ז. אתר אחסון וטיפול בפסולת יהיה מגודר, בעל משטח אטום ועמיד לחומרים המאוחסנים בו ומנוקז לבור איסוף תשטיפים מכוסה. התשטיפים יוזרמו בצינור למערך הטיפול בשפכים של המפעל.

ח. תיקבע נקודת שטיפה למיכלים וכל ציוד אחר שיש לשטוף: נקודת השטיפה תוקם על גבי משטח אטום ועמיד לחומרים בנוזל השטיפה. מי השטיפה ינוקזו למערך הטיפול בשפכים של המפעל. בנקודת השטיפה ינקטו האמצעים הדרושים למניעת זיהום אויר ומטרדי ריח.

6.2.3.2 מערכות איסוף וטיפול בשפכים

בכל מפעל ומפעל יטופלו השפכים התעשייתיים במתקן טיפול בשפכים (מט"ש) המתבסס על הטכנולוגיה המיטבית הזמינה בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה למט"ש. סילוק קולחי תעשייה – ייעשה על פי החלטת הרשויות המוסמכות על פי דין לרבות בעניין איכות הקולחין ויעד הסילוק. מיקום מוצאי צינורות הקולחים יקבע על פי הנחית המשרד להגנת הסביבה בתאום עם רשות נחל הקישון ורשות הניקוז קישון. בכל מפעל יוצבו מכלי אגירה לוויסות ואיזון איכות הקולחים בטרם הזרמתם לנחל או לים ולאגירתם בזמן תקלה ואירועי סערה. נפח האגירה בכל מפעל יהיה בהתאם לדרישות שיקבעו בהיתר ההזרמה/צו הרשאה שיינתן למפעל. מוסד התכנון הדן בבקשה להיתר בניה יבטיח ביצוע פתרון נאות לטיפול בשפכים התעשייתיים כנדרש ליעד הסילוק שנקבע. בקשה להיתר בנייה תכלול את פירוט אופן הטיפול בשפכים כולל יישום טכנולוגיות מיטביות זמינות ואגירת קולחים לפני הזרמה בעת תקלה מאפייני הצנרת ופירוט מתקניה הנלווים.

6.2.4 עמידה בסיכונים סיסמיים

6.2.4.1 מצב קיים

כל אחד מהמפעלים יגיש תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית לוועדה המקומית את המפורט להלן:

- א. מפה מצבית של המבנים והמתקנים במתחם בזן שלא יפחת מקני"מ 500:1.
- ב. ממצאי סקר שיערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למבנים, הצנרת והמתקנים שבהם יש שימוש ואחסון של חומרים מסוכנים.
- ג. תכנית עבודה לשדרוג המבנים, הצנרת והמתקנים תבוצע ככל הניתן לפי הקריטריונים ודרישות התכנון המפורטים להלן בסעיף 6.2.4.2. הוועדה תנחה, בהתבסס על הנתונים שיוצגו בסעיפים א', ב' לעיל, הנחיות ולו"ז לטיפול במבנים ובמתקנים קיימים אלו.

6.2.4.2 מצב עתיד

קריטריונים לתכנון מבנים ומתקנים לעמידות בסיכונים סיסמיים
כל בקשה להיתר, למבנה, מתקן או צנרת חדשים תלווה בהצהרת מהנדס מומחה (קונסטרוקטור) כי התכנון לקח בחשבון את הנתונים שהתקבלו בבדיקה שבוצעה עפ"י הדרישות בסעיף זה.

עקרונות התכן לעמידה ברעידת אדמה במתחם בזן ייגזרו מממצאי הערכת סיכונים סיסמיים באתר ומתגובת האתר הספציפית לרעידת אדמה וסיכונים סיסמיים נוספים. תכנון המבנים יעשה בהתאם למפרט הבא או בהתאם למפרטים עדכניים שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד להגנת הסביבה והגורמים המוסמכים:

א. תגובת האתר הספציפית והקריטריונים לתכנון המבנים והציוד לחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים לעמידה ברעידת אדמה ייקחו בחשבון את התזוזות והכוחות הסיסמיים הצפויים להתפתח באתר כתוצאה מרעידת אדמה בהסתברות של 2% ב-50 שנה, וכל יתר הסיכונים הסיסמיים.

ב. הציוד והבניינים המוגדרים כמבנים "רגילים" אשר אינם מכילים או משרתים חומרים מסוכנים, ואשר אין באפשרותם להשפיע על ציוד/מבנים המכילים חומרים מסוכנים יתוכננו על פי דרישות מעודכנות של תקן ישראל ת"י 413 לרעידת אדמה, ועל פי תקני ישראל העדכניים ביותר הקשורים לנושא כמו: ת"י 1225 חוקת הפלדה, ת"י 466 חוקת הבטון ושאר תקני ישראל השייכים לנושא התכנון של המבנים ועדכוניהם מעת לעת.

ג. מבנים, מתקנים, מערכות שפכים, ציוד וצנרת המכילים או המשרתים פעילות עם חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים, לרבות מערכות הבקרה, תמיכה, המכשור והחשמל השולטות, תומכות או משפיעות על התהליכים של חומרים אלה יתוכננו על פי דרישות מעודכנות של תקן ישראל ת"י 413 לרעידת אדמה, ועל פי תקני ישראל העדכניים ביותר הקשורים לנושא כמו: ת"י 1225 חוקת הפלדה, ת"י 466 חוקת הבטון ושאר תקני ישראל השייכים לנושא התכנון של המבנים, כאשר התכנון יעשה בהתאם לעמידה באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של 2% ב-50 שנה, כלומר: באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של אחת ל-2475 שנים. במקרים אלה ילקח בחשבון מקדם החשיבות $I=1.0$. מערכות ציוד, מבנים שתפקודם התקין מיד אחרי רעידת אדמה הוא חיוני כמו מערכות כיבוי אש ו/או ציוד ומבנים שאינם מכילים חומ"ס, ושבעת רעידת אדמה עלולים לקרוס ולגרום לכשל של ציוד המכיל חומ"ס, יתוכננו אף הם על פי אותם קריטריונים (כלומר: תכנון בהתאם לעמידה באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של 2% ב-50 שנה ומקדם החשיבות $I=1.0$).

ד. במקרים של תכנון פריטי ציוד או מבנים מהסוג הנ"ל הנעשה בחו"ל, או בהעדר ת"י מתאים, ניתן יהיה להשתמש בתקנים בינלאומיים מוכרים כמו התקנים האמריקאיים, התקנים האירופאיים או תקנים אחרים המוכרים והמקבילים להם בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

ה. תנאי למתן אישור הפעלה למתקן / מבנה יהיה הצהרת מתכנן השלד כי המתקן/ מבנה הוקם בהתאם לקריטריונים לתכנון מבנים ומתקנים לעמידה בסיכונים מרעידות אדמה.

6.2.5 מבנים מסוכנים

א. מצב קיים

כל אחד מהמפעלים יגיש תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית לוועדה המקומית את המפורט להלן:

1. מפה מצבית של המבנים והמתקנים במתחם בזן.
2. ממצאי סקר לאיתור מבנים מסוכנים קונסטרוקטיביים.
3. הוועדה המקומית תנחה בהתבסס על הנתונים שיוצגו בסעיפים א', ב', לעיל, את הנחיותיה וכן לוי"ז לטיפול במבנים אלו.

ב. מצב עתיד

1. בזן תערוך סקר לאיתור מבנים מסוכנים קונסטרוקטיביים כל 10 שנים, ותיישם את מסקנותיו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.
2. מבנים ומתקנים יוקמו בהתאם להוראות תכנית זו.

6.3 הוראות להכנת תכניות מפורטות**6.3.1 כללי**

- א. לא תופקד תכנית מפורטת בשטחה של תכנית זו אלא לאחר שנערך תסקיר השפעה על הסביבה, אשר יתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים: איכות אוויר ומניעת מפגעי ריח, חומרים מסוכנים, זיהום קרקע ומי תהום, שפכים, רעש, פסולת, ניקוז וסיכונים סיסמיים.
- ב. תכנית מפורטת תכלול הוראות המבטיחות את צמצום השפעתם של המתקנים על הסביבה תוך שיפור מתמשך במצב הסביבתי והטמעת הטכנולוגיה המיטבית הזמינה.
- בקיבעת האמצעים לצמצום השפעות סביבתיות לא רצויות מהשימושים והתהליכים בתחום התכנית תינתן עדיפות לאמצעים ראשוניים (הפחתה או מניעת ייצור פסולות ופליטות מזהמים לסביבה), והכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. בחינת ההשפעות הסביבתיות תעשה בהתייחס לשינוי הצפוי בכל שרשרת התהליך, בתחום תכנית זו.

6.3.2 איכות אוויר

- א. התכנית תקבע מנגנון המבטיח שיפור מתמשך באיכות האוויר, אשר יש בו כדי להבטיח שלא תהיה תוספת בקצב פליטת מזהמי אוויר לסביבה מקצב הפליטה הקבוע בהיתר הפליטה ומקצב הפליטה מהמתחם, לאחר יישום כל הדרישות הסביבתיות הקיימות, בעת אישור התכנית המפורטת.
- ב. התכנית תבטיח כי במצב של קצבי פליטה מרביים ותנאים מטאורולוגיים מחמירים לא תגרם חריגה חזויה מערכי איכות האוויר.
- ג. כל המתקנים הפועלים במתחם יפעלו על גז טבעי וגז בעירה, למעט במצבים בהם נקבע אחרת ע"י המשרד להגנת הסביבה, על פי סמכותו. ניתן יהיה להשתמש בטכנולוגיה חדשה אחרת ובלבד שהיקף הפליטות של כל המזהמים יהיה נמוך מהיקף הפליטות מהדלקים הקבועים בהוראות תכנית זו והתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לטכנולוגיה זו.
- ד. מפעל או מתקן בתחום התכנית לא יגרום למטרדי ריח בלתי סבירים.

6.3.3 חומרים מסוכנים

- א. תכנית מפורטת לא תטיל מגבלות מחוץ לגבולות תכנית זו.
- ב. לא יטען וייפרק גפ"מ אלא רק בשטח בזן.

6.3.4 קביעת הוראות בעת הוצאת היתר בניה

הוראות סעיפים 6.1.2 א., 6.1.2 ד. ו- 6.1.3. א יחולו גם על היתרי בניה מכח תכנית מפורטת ובלבד שהגדרת מצב קיים בהוראות סעיפים אלה תתייחס למצב קיים לעת קידום התכנית המפורטת.

6.4 תשתיות

- 6.4.1 **מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים הארצית ו/או ממקורות אחרים. החיבור לרשת מי השתייה יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.

6.4.2 ניקוז:

- א. ניקוז כל השטח בתחום התוכנית יהיה לפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י הרשות המוסמכת. מי הנגר מאזור המפעלים יופנו למערכת הטיפול בשפכים והאגירה טרם ההזרמה לנחל הקישון או לים, הכל בהתאם לתנאים שיקבעו בהיתר ההזרמה לים או בצו הרשאה לנחל.
- ב. על מנת למנוע הצפת הבנייה החדשה במתחם, גובה +/-0.00- של המבנים החדשים-יהיה לא פחות מגובה אבסולוטי 3.50 +.
- ג. לפי תמ"א 34 ב"3 מתחם בזן נמצא בשטח "פשט הצפה" נחל הקישון. מי "הצפה" שיגלשו בתוך שטח בזן ייאספו במיכלי ויסות והטיפול בהם יהיה במתקני טיהור למי הנגר הקיימים במפעל. ביתר המפעלים מי "הצפה" יופנו למתקני הטיפול למי הנגר הקיימים.

6.4.3 ביוב:

הביוב הסניטארי יחובר למערכת הביוב האזורית ולמט"ש חיפה.

6.4.4 חשמל:

הוראות בנושא חשמל (ההוראות המופיעות להלן, סעיפים א'-ג', יחולו רק בשטחים באחריות/טיפול חח"י).

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה.
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.

ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים השונים במתחם, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
	0.5 מ'	ו. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ז. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ח. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	ט. ארון רשת

	3 מ'	י. שנאי על עמוד
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p>		
<p>לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל של חברת החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p>		
<p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>		
<p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>		

6.5 הוראות כלליות

6.5.1 מבנים לשימור

א. הנחיות כלליות

1. **מתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות** – על מתחם זה יחולו הנחיות שמטרתן לשמור על אופיו הייחודי והוא כולל מבנה לשימור מחמיר, מבנים לשימור ואת מערכת פיתוח השטח והתנועה. כל מבנה חדש במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות ישמור על הערכים האדריכליים והאסתטיים הקיימים, קנה המידה והאופי הקיים באתר. כל בקשה להיתר בניה במתחם זה תועבר להתייחסות היחידה לשימור בעיריית חיפה כדי לבחון את עמידתה בתנאים אלה.

2. **מבנה/ אתר לשימור** – מבנה או אתר לשימור בהם יש לשמר את האתר הקיים. כל תוספת לאתר תבוצע תוך שמירה על קנה המידה הקיים וללא תוספת קומות, תוך הדגשת ההבדל בין המבנה ההיסטורי ותוספת הבניה והכל לאחר קבלת התייחסות היחידה לשימור בעיריית חיפה, שתבחן את הבקשה להיתר.

3. **מבנה לשימור מחמיר** – מבנה אותו יש לשמר באופן מקורי ללא תוספת בנייה.

4. **מבנה תעשייתי לשימור** – מגדלי הקירור (ה"לבניות") וקופסאות המיגון מבטון ("פילבוקס") יוגדרו כמבנים תעשייתיים לשימור. במבנים אלו לא יבוצעו כל שינויים למעט פעולות אחזקה והכשרה לקליטת מבקרים. כל פרויקט עתידי להפיכת ה"לבניות" למרכז לקליטת מבקרים ישמר את המורשת התעשייתית של מתקן הקרור ויכלול את שתי הלבניות. כל פרויקט יובא לבחינה של היחידה לשימור בעיריית חיפה.

ב. הנחיות מפורטות

1. **ציר צפון דרום** – לא יותר לבנות כל מבנה או תוספת למבנה מעבר לצידו המערבי של ציר צפון-

דרום הקיים, אליו צמודים כל המבנים במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות. בכל המבנים המנדטוריים במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות, פרט למבנה לשימור מחמיר, יותר להוסיף בניה בצד המזרחי למבנה כמפורט להלן.

2. **שימור החזית המערבית במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות** – במבנים במתחם לשימור עם

הנחיות מיוחדות יש לשמור על החזית המערבית כלפי שדרות ההסתדרות, ללא שינויים.

3. **שימור מבנה הכיכרות** – צורת הכיכרות במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות תישמר במיקומן

הסימטרי כלפי הבניינים הגובלים בהן.

4. **תוספות למבנים לשימור** – יותר לבנות תוספות למבנים לשימור בצידם המזרחי של המבנים בלבד. תנאי

לקבלת היתר לתוספת למבנה יהיה הסרת המבנים הארעיים הקיימים. (הריסתם של מבנים אלו תהיה

תנאי לקבלת היתר בניה). התוספות החדשות למבנים תתוכננה כך שתישמר האיכות הקיימת של המבנים

ובהתאמה לשפה ולקצב הקיימים במבנים אלו. תנאי לאישור תוספת או שינויים במבנה במתחם לשימור

עם הנחיות מיוחדות יהיה שימור הסימטריה של המבנה. התוספת המוצעת לא תעלה על גובה הבניינים

הקיימים.

5. **מבנה בית הספר התעשייתי בצפון המתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות** – תותר תוספת של עד שתי

קומות לבניין בית הספר התעשייתי, בהתייעצות עם היחידה לשימור בעיריית חיפה. במתחם זה יותר

לבנות מבנים נפרדים ממערב לבניין בית הספר התעשייתי ובתנאי שתאושר תכנית בינוי כוללת למתחם

בית הספר התעשייתי שתוכיח כי אין פגיעה של הבנייה המוצעת במתחם לשימור עם הנחיות מיוחדות.

תכנית הבינוי תוכן בהתייעצות עם היחידה לשימור בעיריית חיפה.

6. ביקור מבקרים במבני ה"לבניות" ובאתרים נוספים יתאפשר לפי נוהלי הבטחון והבטיחות במתחם בון

וישולב במידת האפשר עם התכנון המוצע לפארק קישון.

6.5.2 **גמר חיצוני:**

א. במתקנים ובבניינים חדשים בשטחי הייצור, חומרי הגמר והעיבוד יהיו מתכות וחומרים פלסטיים

עמידים, וכן טיח חלק צבוע או בטון חשוף או בלוקים, בסדר העדיפות הרשום וכולם יעמדו

בדרישות הבטיחות. חומרים אחרים יותרו באישור רשות הרישוי המוסמכת. במחסנים סככות

ומבנים בעלי קונסטרוקציית מתכת יותרו חומרי בנייה אחרים באישור רשות הרישוי.

ב. מחוץ לשטחי הייצור יותרו חומרי גמר נוספים באישור רשות הרישוי.

6.5.3 **חזות ועיצוב נופי (בהתאם לנספח הנופי המנחה):**

6.5.3.1 **עקרונות ויעדי התכנון הנופי של המתחם:**

א. שיפור חזותי של כל דפנות המתחם.

ב. תכנון ושימור צמחייה.

ג. יצירת חזית איכותית לכיוון שד' ההסתדרות.

ד. הדגשת הכניסות החיצוניות והפנימיות.

ה. עיצוב נופי לנחל הקישון ולנחל הגדורה.

6.5.3.2 **כללי:**

א. החזות והעיצוב הנופי יהיו עפ"י הנספח הנופי המנחה.

ב. תישמר ככל האפשר הצמחייה הקיימת ויתווסף לה גינון ותגבור נטיעת עצים בכל

השטחים המסומנים בתכנית כשטח פרטי פתוח, שטח ציבורי פתוח, שטח רצועת

- נחל וכן בשטחים שאינם שטחים תפעוליים בהם קיימים שטחי גינון ייחודים.
- ג. בשטחים אלו ניתן להוסיף צמחיה או להחליף צמחיה קיימת בצמחיה בעלת אופי דומה. כמו כן ניתן לרצף שבילי הליכה (ברוחב קטן משלושה מטר) ולהוסיף ריהוט חוצות, קירוי קל (פרגולות), משטחי עץ, שילוט הכוונה ופיסול סביבתי.
- ד. רשימת הצמחים לאורך הנחל תתואם עם רשות נחל הקישון.

6.5.3.3 חזיתות:

- א. החזית הדרומית: בגדת הקישון הצפונית (עד לגדר בז"ן וכאו"ל) תישמר הצמחייה הקיימת כשטח טבעי. במידת הצורך בשיקום, הוא יעשה בתאום עם בזן, כאו"ל ורשות נחל קישון ויכלול השלמות שתילה של צמחית גדות נחלים. הצמחיה תבליט את ערוץ הנחל ותצניע ככל האפשר את הגידור שבסמוך לנחל. פרט הגדר יהיה בעצוב צנוע עשוי מחומרים כדוגמת לוחות פח גלי, הנתמכים ע"י עמודי מתכת, שביניהם נמתח תיל.
- קטע הגדר בקטע מול "נפתול הקישון" יעוצב מחדש בתוך שנתיים מתום ביצוע עבודות טיהור הנחל. יתרת הגדר תעוצב מחדש בתוך 4 שנים נוספות על פי הנחייה ואישור של מהנדס הוועדה המקומית.
- רשימת מיני הצמחים שייעשה בהם שימוש תתואם עם רשות נחל קישון, המשרד להגנת הסביבה ואקולוג רט"ג.
- דרך העפר הקיימת תישמר ותתוחזק למעבר רכב בטחון של בזן וכאו"ל. בדרך זו תינתן זכות מעבר לציבור בתיאום עם המפעלים ובכפוף לסעיף 4.6.2 ג', כל זאת בתאום עם רשות נחל הקישון.
- ב. החזית המזרחית: חזית הכניסה למפעלים כרמל אולפינים, חיפה כימיקלים וגדיב. גידור חדש יהיה על פי הנחייה ואישור של (מהנדס) הוועדה המקומית במגמה ליצור שפת רחוב אחידה המתואמת גם עם תכנית קרקעות הצפון. הגדר תוחלף בתוך 8 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- הגידור יהיה מחומרים איכותיים, כדוגמת: בטון בתבניות, גידור "שקוף" מפרופילי מתכת מגולוונת או לוחות פח/מתכת בשילוב עם עמודים מפרופיל מתכת/ בטון באישור הוועדה המקומית/רשות הרישוי.
- ג. החזית הצפונית: חזית לאורך אזור מיכלי האחסון של בזן וגדיב.
- גידור חדש יהיה אחיד לכל אורך החזית. בעיצוב הגדר ישולבו אלמנטים המאפיינים את קירות המאצרות הסמוכים. הגידור יהיה ייחודי לבזן, עשוי מחומרים כדוגמת פריקסט בטון, לוחות מתכת וכד' באישור הוועדה המקומית/רשות הרישוי. הגדר תעוצב מחדש בתוך 6 שנים מיום מתן תוקף לתכנית ע"פ הנחיה ואישור של מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. חזית מערבית: חזית לאורך שד' ההסתדרות, הכניסה הראשית למתחם.
- עיצוב השטח יכלול: שתילה צפופה לאורך כל החזית (בשטח בין חזית בזן לערוץ נחל גדורה תישתל צמחייה בגובה עד 0.5 מ' וזאת עפ"י הנחיות הביטחון). שתילת צמחיית גדות נחלים משולבת עם צמחי תרבות בעלי חזות של צמחי נחלים לאורך גדות הנחל – במטרה להדגיש את הערוץ.

ערוץ הנחל יתועל מחדש ע"י רשות ניקוז קישון – ע"י פרט המשלב דיפון עד למפלס 0.0 ומעליו "אבן גיאומטרית". הכניסה לבזן תודגש ע"י צמחיה יחודית שתישתל בצפיפות.

בחזית המערבית ישנם שני גשרים, האחד מהווה מעבר הכביש ההיקפי מעל לנחל והשני גשר כביש הכניסה למתחם בזן (המגשר מעל קטע נחל שיובש). הכניסה תודגש כדרך בלבד ומסביבה יש לשתול בצפיפות. כל השטח של ערוץ הנחל שיובש, יישתל ע"י צמחיה הדומה לצמחיה שתישתל לאורך גדות הנחל, בקטע בו זורמים מים.

בחזית לאורך שד' ההסתדרות הגדר תהיה "שקופה" מול מבני המשרדים ההיסטוריים הממוקמים מאחוריה ובמידת הצורך במשולב עם קטעים אטומים. פרטי הגידור ישולבו עם פרטי פיתוח נוספים בעלי שפה תכנונית דומה (שער הכניסה ומעקה גשר הכניסה למפעל) ועם שיקום הגיבון.

קטע הגדר לאורך נחל הגדורה יועתק 8 מ' מזרחה ויעוצב מחדש בהתאם למפורט בסעיף זה מיד עם ביצוע פרויקט הסדרת אפיק נחל הגדורה. הפרויקט יבוצע ע"י רשות ניקוז קישון על פי התכנית שאושרה ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

טרם כל עבודה ינוקה ויטופל כל קטע הנחל מפסולת ומקרקע מזוהמת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. בשיקום רצועת נחל הגדורה יכלל גם הערוץ הנשפך לנחל מצפון בצומח הטבעי האופייני לבית גידול זה.

ה. לא יינתן היתר בניה להחלפת קטעי גדר ו/או למתחמי כניסה ושערים (למעט עבודות תיקון ושיפוץ), אלא לאחר שאושרה תכנית עיצוב כוללת לגדר המתחם, לרבות תנאים ולוחות זמנים לביצועה ולהנחת דעת הוועדה המקומית.

ו. כל שינוי במקומות בהם ישנה השקה של המתחם עם רצועת נחלי הקישון והגדורה יבוצע לאחר תיאום עם רשות נחל קישון.

6.5.4 סקר אפידמיולוגי:

א. יוקם פורום מקצועי באחריות משרד הבריאות. הפורום יורכב מנציגי משרד הבריאות (יו"ר), המשרד להגנת הסביבה, יחידות סביבתיות, איגודי ערים לאיכות סביבה רלבנטים, נציגי ציבור שימונו על ידי משרד הבריאות ובהזמנת איש אקדמיה רלוונטי או איש מחקר בתחום. נציגי המפעלים יצורפו לפורום.

ב. הפורום המקצועי יכין נוהל להקמת והפעלת מערך ניטור אפידמיולוגי ארוך טווח אשר יותאם לאזור חיפה, וכן הכנת נהלי הסקר הבריאותי, גורם מבצע ומקורות מימון. כמו כן המפעלים במתחם / תשלובת יעבירו מדי שנה ממועד כניסתה לתוקף של התכנית, נתוני בריאות תקופתיים של העובדים במתחם למשרד הבריאות ובאמצעותו לעורכי הסקר האפידמיולוגי.

ג. אחת לשנה יוגש דו"ח לפורום המקצועי, שיציג את הקשר בין ניטור הפליטות ממקורות הפליטה באזור לניטור, שיעור וסוג התחלואה באזור, על בסיס נתוני מערכת הבריאות, בתי החולים ומרפאות שרותי הבריאות השונים באזור חיפה

והקריאות.

ד. חוות דעת הפורום המקצועי תפורסם לציבור באמצעים שונים ובכלל זה למועצה הארצית ולרשויות הגובלות.

ה. בהתאם לממצאי הסקר האפידמיולוגי (חלקיים וסופיים) רשאית הוועדה המקומית לדרוש בעת מתן היתר בניה עפ"י סעיף 6.1.2 ערכים מחמירים בנושאי זיהום אוויר ומים בהתייעצות עם משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

6.5.5 הוועדה המקומית תגיש לוועדה המחוזית חיפה, מדי 5 שנים

ממועד כניסתה לתוקף של תכנית זו, דיווח חמש שנתי, ובו מידע על פעילות הוועדה המפורט להלן:

- א. דיווח מלא על הסקר האפידמיולוגי עד לאותה עת, כולל מסקנותיהם לגבי הקשר בין תחלואה בסביבת מפרץ חיפה למצב איכות הסביבה בהתאם להנחיות סעיף 6.5.4 לעיל.
- ב. היתרי בניה שהוצאו בשטח התכנית בחלוקה לפי מתקנים ליצור, מתקנים לשיפור סביבתי ובטיחותי, מבנים חדשים ואחרים.
- ג. דו"חות פיקוח על בניה מטעם הוועדה המקומית.
- ד. דו"ח סביבתי המציג את השיפורים שהושגו בפליטות לסביבה.
- ה. ביצוע סקרי קרקע ומים כאמור בסעיף 6.1.1 (8) בהתאם ללו"ז וישום המלצותיו בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה.
- ו. עדכון באשר למבנים, הצנרת והמתקנים המחויבים בשדרוג בהתאם לממצאי הסקר הסיסמי כאמור בסעיף 6.2.4 וביצועו.
- ז. הוועדה המחוזית תפרסם את מסקנות דיווח החומש לידיעת הציבור באמצעות המדיה והתקשורת הכתובה.
- ח. בסמכות הוועדה המחוזית, לאחר קבלת הדיווח ובהתאם לממצאיו, להגביל המשך מתן היתרי בניה עד לשיפור המצב או להחמיר את הדרישות הסביבתיות הקבועות בתכנית זו.
- ט. בסמכות הוועדה המחוזית, לאחר ששמעה את התייחסות בתי הזיקוק ועמדת הוועדה המקומית, להגביל הוצאת היתרי בנייה במתחם אם הסקרים האמורים בסעיפים א' – ו' לעיל לא יוגשו עד למועד שנקבע להן ע"י הוראות תכנית זו, או החלטות הוועדה המקומית ו/או מסקנותיהם לא יושמו בהתאם ללו"ז של תכנית העבודה שנקבעה ע"י הוועדה המקומית.
- י. הוועדה המחוזית תעדכן את המועצה הארצית בעניין הדיווח החמש שנתי ובעניין הפעלת סמכויותיה מכוח סעיף 6.5.5 להוראות התכנית וזאת תוך שלשה חודשים ממועד הגשת הדיווח אליה.

6.5.6 חניה:

החניה הנדרשת בתחום המפעלים תהא בהתאם לניתוח תנועת המתבסס על צרכי המפעל, אופי הפעילות בו, והיקף הסעות העובדים במפעל, ובאישור רשות הרישוי. תותר חניה מקורה באישור הוועדה המקומית.

6.5.7 בטיחות טיסה:

א. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל

התעופה חיפה מטיל סביבו, לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.

1. לא יינתן היתר בניה או הקלה מכח תכנית זו למבנים, מתקנים או קווי חשמל אשר יחרגו מהגבלות הבניה לגובה אשר שדה תעופה חיפה מטיל על סביבתו בכלל ועל תכנית זו בפרט.
2. היתרי בנייה למבנים שגובהם הכולל (לרבות פליטות פלומה מהמתקנים השונים) עולה על 53 מ' מעל פני הים יינתנו רק לאחר קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.5.8 לבקשת המשרד להגנת הסביבה, הועדה המחוזית בהתייעצות עם הועדה המקומית, רשאית לעדכן את נספח 8 כך שיתן מענה לבחינות הנדרשות לקביעת מתקן בעל השפעה סביבתית ניכרת. החלטה על עדכון המסמך תפורסם באתר האינטרנט של הועדה המחוזית ותישלח לוועדה המקומית.

6.6 הפקעה ורישום

א. השטחים הציבוריים, קרי הדרכים הציבוריות והשצ"פ יופקעו וירשמו על פי כל דין.

ב. עם סיום פעילות ופינוי המתקנים בתחום הרצועה של 25 מ' מצפון לנחל קישון תופקע הרצועה כדין.

6.7 היטל השבחה

היטל ההשבחה ייגבה כחוק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

7.2.1	תוך 20 שנים מיום אישור התכנית .

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: בתי זקוק לנפט בע"מ ואחרים.	מגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 511330540	חתימה:	תאגיד: צ. מוססקו אדריכל ומתכנן ערים בע"מ. גלגלי הפלדה 20, הרצליה	עורכי התוכנית
תאריך: מספר תאגיד:	חתימה:	שם: תאגיד: בתי זקוק לנפט בע"מ	יזם בפועל
תאריך: מספר תאגיד: 520036658	חתימה:	שם: תאגיד: בתי זקוק לנפט בע"מ ואחרים.	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 520040957	חתימה:	שם: תאגיד: גדיב תעשיות פטרוכימיות בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 511316903	חתימה:	שם: תאגיד: כרמל אולפינים בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 520025693	חתימה:	שם: תאגיד: שמנים בסיסיים חיפה בע"מ	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 520027293	חתימה:	שם: תאגיד: תשתיות נפט בע"מ	בעלי עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 520039454	חתימה:	שם: תאגיד: חיפה כימיקלים בע"מ	בעלי עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 512481029	חתימה:	שם: תאגיד: מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	מתכנן תנועה
תאריך: מספר תאגיד: 512736612	חתימה:	שם: תאגיד: בלשה ילון מערכות תשתיות בע"מ	מתכנתת תשתיות וניקוז

תאריך:	חתימה:	שם:	מתכנת נוף
מספר תאגיד: 513342014	תאגיד: גרינשטיין הר גיל אדריכלות נוף ותכנון סביבתי בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	יועץ איכות הסביבה
מספר תאגיד: 510703432	תאגיד: י. גולדשמיד חברה לתכנון והנדסה סביבתית בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	יועצת שימור
מספר תאגיד: 54619994	תאגיד: תמר דה לה זרדה אדריכלית ומתכנתת ערים		
תאריך:	חתימה:	שם:	מודד
מספר תאגיד: 511756157	תאגיד: א. פנקס ובנו – מודדים מוסמכים בע"מ		