

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' כ/461 ב

מרכז שליטה ובקרה - קו מוצרי דלק בע"מ, ק. אתא

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
14-05-2015

מחוז: חיפה
מרחב תכנון מקומי: קרית אתא
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 הועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30.12.13</u> לאשר את התבנית יוסף מטלב <u>7.6.15</u> יו"ר הועדה המחוזית תאריך</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פרסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>כ/461/ב</u> פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6633</u> ביום <u>24.7.13</u></p>

דברי הסבר לתוכנית

תחנת קמ"ד (קו מוצרי דלק) ממוקמת בסמוך לצומת הלי"ט שבה מתחברים שד' ההסתדרות עם כביש המפעלים (בו"ץ, גדות, חיפה כימיקלים ועוד), מצפון לבתי הזיקוק וממערב לשטח חברות הגז. תחנת קמ"ד חיפה מהווה ממשק שבין בתי הזיקוק בחיפה לקווי הדלק של חב' קמ"ד הפרושים דרומה. דלקים מזוקקים המוזרמים מבתי הזיקוק לדרום הארץ וכן דלקים המוזרמים אל בתי הזיקוק מדרום, עוברים בתחנה זאת.

במתקן מצויות משאבות הסונקות את הדלק המגיע מבתי הזיקוק אל הקווים הארציים של החברה, קו בקוטר 6" העובר בחיפה וקו 10" העובר ברצועת I.P.C. בדרכו דרומה. קווים אלה משמשים כאמור להזרמות גם מבתי הזיקוק באשדוד לבתי הזיקוק בחיפה.

במתקן ממוקמת מערכת השליטה והבקרה המרכזית של החברה באמצעותה מבוקרות ההזרמות המבוצעות בקוי הצנרת של החברה אל הצרכנים השונים כמו: בתי הזיקוק, פי גלילות, שדות תעופה ותחנות הכח של חברת החשמל.

בתחנה המבנים העיקריים הם: משרדים, בית השאיבה, הפיקוד, חשמל והשנאה, מיכל תערובות המצוי בתוך מאצרה ומקלט הנמצא בתכנון.

המתקן מאויש במפעילים ומאבטחים במשך 24 שעות ביממה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז שליטה ובקרה-קו מוצרי דלק בע"מ, ק. אתא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
כ/461 ב	מספר התוכנית	
16.37 דונם		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה בשלב	
7.4.15	תאריך עדכון המהדורה	
מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
לא רלוונטי	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 קרית אתא

קואורדינטה X 205.750
קואורדינטה Y 745.500

1.5.2 תיאור מקום בחלק הדרום מערבי של אזור התעשייה, ממזרח לצומת הלייט בשד' ההסתדרות ובכניסה ל"כביש המפעלים" המוביל למפעלים : גדות, חיפה כימיקלים, ועוד וגובל בבתי הזיקוק, ומדרום לרחוב הירדן.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית קרית אתא
התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן הלה התוכנית יישוב קרית אתא
שכונה אזור התעשייה
רחוב הירדן
מספר בית לייר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11606	מוסדר	חלק מהגוש	לייר	10

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	לייר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
150/כ	אין מיספור

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

מקומי-מחוזי, חיפה.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
כ/150-מתאר ק. אתא	כפיפות	אין שינוי בתכליות או בזכויות הבניה לעומת המותר עפ"י תכנית כ/150 המאושרת.	2595	10.1.80
ג/ד/1991' – "עוקף קריות"	כפיפות	תא השטח המסומן 10/2 בתשריט מיועד לדרך עפ"י ג/ד/1991'	5403	8.6.05
תמ"א 32 ג – אתר גפ"מ	כפיפות	התכנית גובלת בתמ"א 32 ג, אולם בתמ"א אין מגבלות על בניה בתחום השטח הגובל.		
תמ"א 37 ב	כפיפות		5606	18.12.06
תמ"א 137	כפיפות			
תמ"א 37/ב3	כפיפות			
תמ"א 1/37	כפיפות		6482	17.10.12

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	7.4.15	18	18	1 : 1250	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	7.4.15	1	1	1 : 500	מנחה	תשריטת התוכנית
		מ.ת.נ. מערכות תעבורה 97 בע"מ	7.4.15	1	1	1 : 500	מנחה	נספח תנועה
		ברקן- אלחייני	7.4.15	1	1	1 : 500	מנחה	נספח נוף
		ד"ר צלי פולישוק	כרכים א, ב, באוגוסט 2010. הבהרות ותוספות ב: מאי 2012, נובמבר 2012, ינואר 2013	5	2 חוברות (חוברת א'- 241 עמ', חוברת ב'- 381 עמ' + 3 כרכים של מסמך תוספות והבהרות)	1 : 1250 1 : 2500	מנחה	מסמך סביבתי
		אדרי אלה מאור	7.4.15	1	1	1 : 100	מנחה	נספח הנחיות תכנון ועיצוב מבנים
		יצחק מאיר	7.4.15	1	12	1 : 500	מנחה	נספח ניקוז

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

גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-9543689		09-9528611	3 הסדנאות 3 הרצליה		מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ				

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	09-9543689		09-9528611	3 הסדנאות 3 הרצליה		מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
	09-9543689		09-9528611	3 הסדנאות 3 הרצליה		מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	קו מוצרי דלק בע"מ				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
taba@taba.co.il	04-8753462	052-4285648	04-8753835	ת.ד. 411 ק. מוצקין				05698832	יעקב מאור	מתכנן ערים	
gabi@matan-eng.co.il	03-5625918		03-5625919	רח' בית הלל 20 תל אביב		מ.ת.ג. מערכות תעבורה 97 בע"מ				מתנדס אזרחי	יועץ תנועה
	8248651		8248650	הירקון 30 חיפה		ברקן-אלתיני			אורית אלתיני	אדרי נוף	יועץ נוף
Duyytunnels2bezeqint.net	09-7427968	052-3436206	09-7440655	החורשה 17 רעננה					די"ר צלי פולישוק	הידרולוג	יועץ סביבתי
	04-8509596		04-8509595	היוזמה 2 טירת כרמל		הג.מ.תכנון תשתיות (1998) בע"מ			יצחק מאיר	מתנדס אזרחי	יועץ ניקון

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
מתקני פיקוד שליטה ובקרה	מתקנים ומבנים המשמשים את מערכת הפיקוד, השליטה והבקרה של הזרמת הדלק.

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**

א. תכנון מפורט של השטח למטרת הקמה ורישוי של מתקנים ומבנים לפיקוד, שליטה ובקרה של מערכת הזרמת דלק מבתי הזיקוק אל צינורות ההולכה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. קביעת השימושים המותרים לצורכי שליטה ובקרה.
 - ב. קביעת זכויות ומגבלות הבניה בשטח התכנית.
 - ג. קביעת הוראות בטיחות בהתאם לסקר הסיכונים המצורף.
 - ד. מתן הנחיות לנושא תנועה, נוף ועיצוב המבנים בהתאם לנספחים המצורפים.
- ה קביעת גודל מגרש מינימאלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 16.37 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
(1) זכויות הבניה ע"פ התכנית המאושרת כ/150 הן 80%. אולם מכוחה לא ניתן להוציא היתרי בניה אלא ע"פ תכנית מפורטת. (2) שטח בנוי קיים- 580 מ"ר. שטח מבוקש – 155 מ"ר	735		+ 735 (2)	הערה (1)	מ"ר	תעשייה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100	

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.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
א.	מתקני שליטה ובקרה של מערכת הזרמת הדלק לרבות: צנרת דלק, משאבות, מבנה בקרה, מבנה משרדים, מקלט ומתקנים נוספים הקשורים לשימוש זה.
4.1.2	הוראות
א.	איכות הסביבה - 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לבקשה להיתר. 2. המתקן אינו מטיל מגבלות מעבר לתחומי המגרש.
ב.	הוראות בטיחות ומניעת מטרדים
ג.	פיקוד העורף
ד.	כיבוי אש
ה.	הנחיות עיצוביות לגדר
ו.	הנחיות עיצוביות למתחם
ז.	הנחיות לעיצוב המבנים
	ראו פרק 6 סעיפים 6.1 – 6.5 להלן.
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לבקשה להיתר
	תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור רשות הכבאות לבקשה להיתר
	טיפול ותכנון חזית המכלול הפונה לכביש "עוקף קריות" תהייה תוך התייחסות לתפקידו כעורק ראשי ומניעת מפגעים חזותיים לאורכו, כמפורט בסעיף 6.12 להלן.
	פנים המתחם יעוצב בהתאם לנספח הנופי ובתיאום עם גורמי בטיחות אש.
	המבנים הקיימים יעוצבו בהתאם לנספח הבינוי האדריכלי המצורף וכמפורט בסעיף 6.11 להלן. מבנים חדשים יבנו בחומרי גמר קשיחים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח)	צפיפות יח"ד לזונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגורש/ מזוהר/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי				שירות
5.0	5.0	5.0	7.5	לי"ר	2	8.0	לי"ר	לי"ר	לי"ר	7	1029	לי"ר	לי"ר	294	735	16,000	100	תעשייה

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות בטיחות ואיכות הסביבה****א. הוראות עבור הסדרת המצב הקיים:**

1. יש להתקין הגבהה של 5 - 7 ס"מ בהיקף מבנה בית המשאבות הישן, כך שישמש כמאצרה.
2. יש להתקין הגבהה של כ- 15 ס"מ סביב המשאבות בלחץ נמוך, כך שתשמש כמאצרה.
3. בתוך מאצרת בית המשאבות החדש יש להתקין שתי שוחות ניקוז לנגר עילי אשר תחברנה לקו איסוף ניקוזים גרביטציוני העובר בצמוד למאצרה, כך שכל שפך דלק יזרום, גרביטציונית, למיכל הניקוזים.

ב. מרחקי הפרדה לבנייה חדשה:

1. בתחום התכנית ישמר מרחק הפרדה של 25 מ' מגבול התכנית המערבי שבו לא ימוקמו מקורות סיכון עתידיים.
2. שמירת מרחקי הפרדה במצב הקיים ייבדק במסגרת היתר רעלים.
- ג. תכנית לביצוע חקירת זיהומי קרקע וביצועה יידרשו כחלק מתנאים להיתר רעלים.

6.2. תנאים כלליים והגבלות להמשך פיתוח או לשינויים מתוכננים במתקן הנובעות מסקר הסיכונים המצורף לתכנית**1. כלים תכנוניים:**

כל תכנון עתידי במתקן יבוצע בהתאם לאמצעים הטכנולוגיים המיטביים העדכניים ביותר (BAT) ולתקני API רלוונטיים ועדכניים.

2. אמצעים טכנולוגיים ופיסיים:

ברזי בקרה חדשים שיותקנו יהיו מסוג כדורי (Rotating Control Valve) או משאבות בעלות מהירות משתנה או שוות ערך שיהיו בשלב הוצאת היתר הבניה.

במתקן תבוצענה בדיקות להערכת דליפות מרכיבי ציוד (LDAR) באופן שוטף בתדירות שנקבעה על ידי הרשויות בהתאם לרכיבי הציוד הנבדקים.

בעת ניטור יש להתמקד במגופי בקרה בעלי ציר עולה הנמצאים בסיכון גבוה.

6.3. עמידות ברעידות אדמה

1. לצורך עמידה ברעידות אדמה, בניה עתידית תבוצע על פי ובהתאם לתקנים לעמידות ברעידות אדמה למבנים ולמערכות נפט שיהיו תקפים למועד הבניה.

2. תכנון עתידי יבוצע בהתאם לעקרונות התכן לעמידה ברעידות אדמה בתחום התכנית אשר ייגזרו ממצאי הערכת סיכונים סיסמיים באתר ומתגובת האתר הספציפי 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 הספיציפית והקרטריונים לתכנון המבנים והציוד לחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים לעמידה ברעידות 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 ישראלי ת"י 413 לרעידות 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.

ג. מבנים, מתקנים, מערכות שפכים, ציוד וצנרת המכילים או המשרתים פעילות עם חומרים מסוכנים, לרבות מערכות בקרה, תמיכה, המכשור והחשמל השולטות, תומכות או משפיעות על התהליכים של של חומרים אלה יתוכננו על פי דרישות מעודכנות של ת"י 413 לרעידות אדמה, ועל פי תקני ישראל העדכניים ביותר הקשורים לנושא התכנון של המבנים, כאשר התכנון יעשה בהתאם לעמידה באירוע ושאר תקני ישראל השייכים לנושא התכנון של המבנים, כלומר באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של 2% ב 50 שנה, כולומר באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של אחת ל-2475 שנים. במקרים אלו יילקח בחשבון מקדם חשיבות $I = 1.0$. מערכות ציוד, מבנים שתפקידם התקין מיד אחרי רעידת האדמה הוא חיוני כמו מערכות כיבוי אש ואו ציוד ומבנים שאינם מכילים חומ"ס, ושבעת רעידת אדמה עלולים לקרוס ולגרום לכשל של ציוד המכיל חומ"ס, יתוכננו אף הם על פי אותם קרטריונים (כלומר: תכנון באירוע של רעידת אדמה בהסתברות של 2% ב-50 שנה ומקדם חשיבות $I = 1.0$).

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

3. עמידות המבנים הקיימים בתחום התוכנית – תוך שנה מיום מתן תוקף לתכנית יוגש לוועדה המקומית המפרט כלהלן:

- א. מפה מצבית של המבנים והמתקנים בתחום התכנית.
- ב. ממצאי סקר שיערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה למבנים שבהם יש שימוש ואיחסון של חומרים מסוכנים.
- ג. הוועדה המקומית תנחה, בהתבסס על הנתונים שיוצגו בסעיפים א'- ב' לעיל, הנחיות ולו"ז לטיפול במבנים ובמתקנים קיימים אלו.

6.4 מגבלות בניה ופיתוח מרצועת הגז הטבעי

1. על התוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועת גז טבעי, יחולו הוראות תמ"א 37 ב' ונגזרותיה.
2. בתחום רצועת צינור הגז הטבעי חל איסור על נטיעת עצים.
3. תנאי למתן היתר בניה בתחום קווי הבניין של הגז הטבעי עפ"י תמ"א 37 ב' ונגזרותיה, יהיה תיאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות.
4. תנאי למתן היתר חפירה הוא תיאום עם בעל רשיון מערכת ההולכה.

6.5 מניעת זיהום קרקע, מים ושמירה על נחל גדורה

להלן הדרישות בנושא מניעת זיהום קרקע, מי תהום ונחל גדורה:

1. יחידת החרסית העליונה בתחום התוכנית לא תוסר ולא תוחלף למעט בנושא ביסוס מקומי. בתחום בו תוחלף הקרקע היא תאטם בחומרי איטום.
2. דליפות נפט בתחום התוכנית, אם תהינה, תטופלנה על פי הנחיות הגופים המוסמכים..

3. נוהל בחינת מערכת בקרת דליפות יבוצע כחלק מהתכנון המפורט ויהיה חלק מהיתר הבניה.
4. מי תהליכים (גם כשמדובר בכמות קטנה) לא יוזרמו כנגר עילי אלא ירוכזו במיכלי הניקוז ויפוננו מהתחנה לאתר בהם יטופלו.

6.6 תנאים סביבתיים למתן היתרי בניה

- א. סיכונים סיסמיים וגיאולוגיים:
היתר הבניה יותנה בעמידה של המבנים והצנרת הקיימים בתחום התכנית בהנחיות החדשות של המשרד להגניס לנושא רעידות אדמה הניתנים בהיתר רעלים וכמפורט בהוראות סעיף 6.3 לעיל.

6.7 היטל השבחה

- א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם המקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק

6.8 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה – תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן		
	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	א.
	2 מ'	קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	ב.
	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	ג.
	2 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כמ"א)	ד.
20.00 מ'	-	קו חשמל מתח עליון- 160 110 ק"ו	ה.
35.00 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
	3 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	ח.
	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
	1 מ'	ארון רשת	י.
	3 מ'	שנאי על עמוד	יא.

הערה:

במידה ובאיזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/ על בנויים עם שדות גדולים יותר יש לפנות לחברת חשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.

המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור בהסכמה מתברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדלקה או לפיצוץ לא ינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתאום 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 אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד החשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במצתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.9 תנועה וחניה

סידורי התנועה אל המתקן וממנו יהיו עפ"י נספח התנועה המצורף לתכנית זו. הכניסה הקיימת למתחם מכיוון בתי הזיקוק (כביש המפעלים) תהייה הכניסה הקבועה למתחם. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש עפ"י התקן בעת מתן היתר הבניה.

6.10 ניקוז

איפיון מערכת הניקוז: הניקוז הפנימי של מי הנגר יעשה באמצעות מערכת צינורות וקולטנים אל תעלה מקומית שעוברת בגבול הדרומי של המתחם ומשם לנחל הגדורה.

כל בנייה חדשה או פיתוח של בניה קיימת בתחום התכנית חייבים להתחשב בכך שכל שטח שמתחת למפלס +3.75 צפוי להיות מוצף בעת אירוע תכן. בהתאם לכך יחולו ההוראות כלהלן:

א. למבנים קיימים: מפלס רצפות מבנים קיימים או הגנה על מבנים קיימים באמצעות קירות מגן, ייקבעו לפי מפלס מינימום של +3.75 (מחושב עפ"י מפלס ההצפה במצב קיים בתקופת חזרה 1 : 50 בתוספת חופש מינימאלי של 0.50 מ').

ב. למבנים חדשים: מפלסי רצפות במבנים חדשים או הגנה על מתחמים חדשים באמצעות קירות מגן, יהיה לפי מינימום של +4.35 (מחושב עפ"י תקופת חזרה 1 : 100 שנה במצב קיים ובתוספת מירווח חופשי מינימאלי של 0.30 מ').

ג. הפרדת מערכות ניקוז: יש להפריד בתחום התכנית בין ניקוז נגר עילי נקי לנגר עילי שעשוי להיות מזוהם בדלקים (תשטיפים).

1. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה הסדרת אמצעים למניעת זיהום בדלקים של מערכת הניקוז העירונית ונחל גדורה.

2. כתנאי לאישור רשות הניקוז להיתרי בניה ולעבודות הפיתוח יש להציג את תכנית הניקוז של מתחם קמ"ד, כולל פרטים של מוצאי הניקוז של המתחם.

כל מוצא ניקוז המתחבר לתעלת הגדורה, או לתעלה הנשפכת לתעלת הגדורה, חייב שיכלול פרט של שסתום אל חזור בנקודת המוצא לתעלה, זאת כדי להימנע מהצפה לאחור.

6.11 הנחיות לבינוי ולעיצוב המבנים

במתחם ישנם שני מבנים המיועדים לפעולות הכוללות שיפוץ והרחבה כלהלן:

מיקום המבנים מסומן ב"נספח הנחיות תכנון ועיצוב מבנים" המצורף כנספח לתכנית.

א. מבנה מס' 1- המבנה הבנוי מבלוקים, הוא בן קומה אחת ומשמש כמבנה מנהלה. המבנה מיועד להרחבה בקומת הקרקע ולתוספת קומה. קומה ראשונה תשמש כמבנה מנהלה וקומה שניה כחדר בקרה נוסף- מוצע.

ב. מבנה מס' 2- מבנה הבנוי מבלוקים בן שתי קומות, משמש כיום כחדר בקרה. מבנה זה אינו מיועד להרחבה אלא רק לשיפוץ.

להלן עקרונות לשני המבנים מיועדים להרחבה ולשיפוץ:

המבנים ייבנו ויעוצבו עפ"י נספח הבינוי ובדגש על ההנחיות הבאות:

א. חומרי גמר- הקירות החיצוניים יחופו בחומרים עמידים כמו אבן, לוחות אלמניום או חומרים שווי ערך, עפ"י אישור מהנדס הועדה המקומית.

ב. צבעים – צבעי הקירות החיצוניים יקבעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. הבקשה להיתר לועדה המקומית תכלול פירוט מלא של חומרי החיפוי, פיתוח השטחים שסביב הבניינים, וכל פרט אדריכלי אחר עפ"י דרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.12 פיתוח נופי ועיצוב הגדר

א. פיתוח השטח בתוך המתחם:

פיתוח השטח בתוך המתחם יהיה עפ"י הנספח הנופי המצורף ובדגש על ההנחיות הבאות:

1. הפיתוח הנופי יכלול את עיצוב המדרכות וצירים נוספים לתנועת הולכי רגל מכביש הגישה אל המתחם וכן בשטחים הפתוחים בתוך מתחם. איזורים אלו יעוצבו כך שיהיו מודגשים במרחב הכולל וכן נוחים, מרווחים ומוצלים ע"י עצי צל.
2. הפיתוח הנופי יכלול שטחים מוצלים, מוארים ומרוהטים בריהוט חוץ לרווחת עובדי המתחם.
3. הפיתוח הנופי יכלול שטחי גינון שיאופיינו במקבצים של עצים בוגרים ובשטחים רציפים של שיחיות וצמחי כיסוי. פרישת האיזורים המגוננים תהיה מותאמת למוצג בנספח הנופי: במעטפת הפנימית של המתחם ובמרכזו.
4. רצועות גינון במעטפת החיצונית ולאורך הגדר מחוץ למתחם, יתוכננו בהתאם לצורך בשיקום נופי של תווי הגדר ובתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.
5. תכנון הצמחיה, סוג העצים ומיקומם, סוג השיחיות, גובהן ומיקומן – יתוכננו בתיאום עם אגף הביטחון של הקמ"ד ובהתאם למערכת האבטחה ומיקומה עמ"נ שהצמחיה לא תהווה מכשול בסריקת השטח ובהגנה עליו.
6. שטחים שאינם מגוננים ואינם מיועדים לבנייה, מיסעה, מתקנים וכד' – יחופו בחיפוי גרנולרי כמו חצץ, טוף, חלוקי נחל, שברי חרס וכו'. לא יותר שימוש בחומר חיפוי מתלקח.
7. עודפי עפר, פסולת וכל חומר אחר שיוותר מעבודות הפתוח והגידור יועבר אל אתר הטמנה מאושר ומוכרז כחוק.
8. תכנון הבינוי, התשתיות והנוף יתחשב ללא פשרה בעצים הקיימים בתחום המתחם ובסביבתו הקרובה. לא תותר עקירת עצים לצורך פיתוח האתר אלא באישור כחוק ובכפוף לפקודת היערות.

ב. תכנון ועיצוב הגדר:

1. הגדר תבנה מחומר קשיח שיענה על דרישות הבטחון המחמירות של אבטחת המתקן.
2. עיצוב הגדר- האופי העיצובי של הגדר ההיקפית, ישתלב בצמחיית הגדות שלאורך הגדרה ותתוכנן בהתאם לעקרונות התכנון המוצגים בחזיתות ובחלקים שבנספח הנופי.
- פרטי עיצוב הגדר, טרם הביצוע, יהיה חייב באישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.13. הוראות לטיפול בעצים

- א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 - ב. עצים לשימור:
 - לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.
 - תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.
 - ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:
 - בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה
 - בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.
 - בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.
- מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

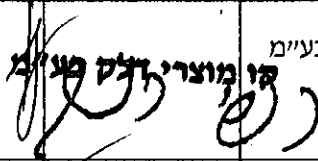
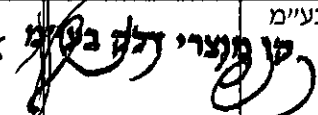
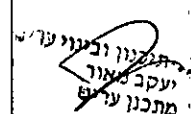
7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע בשלב אחד	

7.2 מימוש התוכנית

לא רלוונטי

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
6.5.15		קו מוצרי דלק בע"מ			מגיש התוכנית
6.5.15		קו מוצרי דלק בע"מ			בעלי עניין בקרקע
30-4-14		ת.ב. יעקב מאור מתכנן ערים	05698832	יעקב מאור	עורך התכנית