

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 177/101/02/4

תוספת חומרים למסוף כימיקלים
(בתחום מכלל אשקלון של חב' קצא"א)

מחוז **מרחב תכנון מקומי**
הדרום - **אשקלון, מחוז הדרום**
תכנית מפורטת **סוג התכנית**
אישורים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
23.02.2014
מתן תוקף **ל**

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המקומית החליטה ביום: 13/1/14
לאשר את התכנית
התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש
התכנית נקבעה טעונה אישור הש
תאריך 9/4/14
יו"ר הוועדה המחוזית

~~חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 13/1/14
להפקיד את התכנית
תאריך 9/4/14
יו"ר הוועדה המחוזית~~

- הגשה 1 פברואר 2007
- הגשה 2 יולי 2009
- מילוי תנאים להפקדה 1 יוני 2011
- מילוי תנאים להפקדה 2 מרץ 2012
- מילוי תנאים להפקדה 3 אפריל 2012
- מילוי תנאים להפקדה 4 יוני 2013
- מילוי תנאים למתן תוקף 1 ינואר 2014

נילי ויסמן ארכיטקטורה ובינוי שרים בע"מ
י"ש ינהל א-תכנון
רח' ארז 15 עומר 84965 טל' 08-6469563 פקס 08-6469130

דברי הסבר לתכנית

חב' קצא"א מבקשת לנצל את מסוף הכימיקלים המאושר עבור כימיקלים נוזליים, לצורך ייבוא, אחסנה וניפוק של חומרים נוספים, שאינם מפורטים ברשימת החומרים הנמצאת בתוכניות 136/101/02/04 ו- 167/101/02/4, וכן להוסיף נקודות פריקה וטעינה בנמל הפתוח ובמעגנה.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות הבניה שאושרו כבר בעבר בתוכניות 136/101/02/04 ו- 167/101/02/4, אלא מתייחסת לתוספת חומרים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומס' התכנית	שם התכנית מספר התכנית	תוספת חומרים למסוף כימיקלים (בתחום מכלל אשקלון של חב' קצא"א) 177/101/02/4
1.2 שטח התכנית	שלב	303.052 דונם
1.3 מהדורות	מספר מהדורה בשלב תאריך עדכון המהדורה	מילוי תנאים למתן תוקף 1 ינואר 2014

1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	ל"ר תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	סוג איחוד וחלוקה האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ללא איחוד וחלוקה לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אשקלון, מחוז הדרום
	קואורדינטה מערב מזרח – Y	615.500
	קואורדינטה דרום צפון – X	154.200
1.5.2 תאור מקום		מכלל אשקלון של חב' קצא"א
1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	אשקלון, מחוז הדרום
	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות נפת אשקלון
1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	אשקלון אזור התעשייה הדרומי

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1925	מוסדר	חלק מהגוש		2,7-16,20-23
1926	מוסדר	חלק מהגוש		16,17,18,
1922	מוסדר	חלק מהגוש		1,2,16,18,20,23
1445	מוסדר	חלק מהגוש		24

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
136/101/02/4	1,7,11,12
150/101/02/4	4,8,9,10

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
101/02/4	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית בלבד. יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	2023	4.7.74
136/101/02/4	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית בלבד. יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	5154	3.2.03
167/101/02/4	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית בלבד. יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	5478	5.1.06
171/101/02/4	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית בלבד. יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	5815	5.6.08
150/101/02/4	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית בלבד. יתר הוראות התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	5126	10.11.02
תת"ל 11/4	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5318	1.8.04
תמ"א 10 א/2	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4415	6.6.96
תמ"א 13 על שינוייה	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף		
תמ"א 1/ב/34	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	4967	1.3.01
תמ"א 2/א/37	כפיפות	הוראות התכנית נשארות בתוקף	5150	23.1.03

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		29		מרץ 2010	נילי ויסמן		
תשריט התוכנית	מחייב	1: 5000		1	מרץ 2010	נילי ויסמן		
נספח מס' 1 - רשימת חומרים ופרוט אפשרויות הפריקה	מחייב		1		יוני 2013	נילי ויסמן		

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	שלומי לוי	58053588		חברת קצא"א בע"מ	ת"ד 801 אשקלון 78101	08-6740611	08-6740629	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	פקס	דוא"ל
יזם בפועל	שלומי לוי	58053588		חברת שתא"א בע"מ	ת"ד 801 אשקלון 78101	08-6740611	08-6740629	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
				מדינת ישראל					בעלים
	08-6740629	08-6740611	ת"ד 801 אשקלון 78101	חברת קצא"א בע"מ		58053588	שלומי לוי		זיכיון

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
niliw@zahav.net.il	08-6469130	08-6469563	רח' תאשור 19 עומר 84965	נילי ויסמן- ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ	13705	064595556	נילי ויסמן	אדריכלית	עורך ראשי
	08-6236255	08-6286074	רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש 84249	מגה מדידות וגיאולוגיה בע"מ	826		לאוניד צירניאק	מודד מוסמך	מודד
yoav@pazeng.co.il	04-8709757	04-8704585	דרך עכו 140 א. ק. ביאליק 27150	"פז" הנדסה וניהול (1980) בע"מ		58313537	יואב פיסטינר	מהנדס כימיה	יועץ סביבתי

1.9 הגדרות בתכנית

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
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת חומרים לייבוא, איחסון וניפוק במסוף הכימיקלים בתחום מכלל אשקלון של חב' קצא"א, ותוספת נקודות פריקה וטעינה בנמל הפתוח ובמעגנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע.
- ב. תוספת שימושים מותרים
- ג. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תנאים לקבלת היתר בניה.
- ה. קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התכנית 303.052 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	25348		+ 0	25348	מ"ר	תעסוקה

3. טבלת יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת שטחים (תאי שטח כפופים)

תאי שטח כפופים							תאי שטח	יעוד
סעיף 6.8 חניה	סעיף 6.6 עתיקות	סעיף 6.7 מגבלות בניה						
		ה'	ד'	ג'	ב'	א'		
1	1	1					1	אחסנה
	10-21	10-15	12,14,15		10		10-21	רצועת תשתיות
	25-29	28			29		25-29	רצועת תשתיות ימי/תת ימי
	100-103	100					100-103	דרך מאושרת
	1500	1500					1500	דרך מוצעת

על אף האמור בסעיף 1.7 – במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו – יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת יעודי קרקע ושטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
60.70	183962.0	רצועת תשתיות ימי/תת ימי		36.22	109764.2	שטח מופקע עבור נמל הנפט
				19.98	60536.4	מתקנים ימיים-מזח וגשר פחם מוצעים.
0.19	570.0	דרך מוצעת		10.06	30481.2	רצועת תשתית הנדסית ימית ויבשתית
17.74	53766.0	רצועת תשתיות		5.83	17672.8	רצועת חוף ק.צ.א.א.
				2.10	6379.0	שטח לתשתיות
				0.06	170.4	שמורת חוף
20.91	63371.0	אחסנה		23.46	71080.0	איזור אחסנה + שטח אחסנה
0.47	1383.0	דרך מאושרת		2.30	6973.0	דרך קיימת
100.00	303052.0	סה"כ		100.00	303052.0	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 אחסנה – תא שטח מס' 1****4.1.1 שימושים**

א. בנוסף ליבוא, איחסון, ניפוק, פריקה וטעינה של החומרים שאושרו בעבר בתכניות 136/101/02/4 ו-167/101/02/4, יותר גם ייבוא, איחסון וניפוק של חומרים נוספים. הרשימה של כל החומרים המותרים היא:

- קלציום ברומיד, סודה קאוסטית, חומצה זרחתית ירוקה ולבנה.
- כוהלים: מתנול, אתנול, איזו פרופיל אלכוהול.
- אתרים: מטב"א, איטב"א.
- אלדהידים וקטונים (כדוגמת MEK).
- ארומטים (כדוגמת טולואן, קסילן), למעט בנזן.
- נפטא קלה וכבדה.
- שמנים צמחיים, מתיל אסטרים, אתיל אצטט.
- דלק ומוצריו.

כמו כן יותר במסגרת היתר בניה ליבוא, לאחסון ולהנפיק, לפרוק ולטעון חומרים נוספים. אישור היתר בניה או היתר לשימוש לחומרים נוספים, לרבות אישור ההתניות הסביבתית לקבלתו, יאושרו ע"י הועדה מקומית לתכנון ובניה לאחר תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים וקבלת מסמך סביבתי/תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן על ידי היזם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתאום עם ועל סמך חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים ויכלול בין היתר תכנית ניטור. השינוי או תוספת החומרים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.

ב. תותר הקמתם של כל המתקנים היבשתיים והימיים שאושרו בתכניות 136/101/02/4 ו-167/101/02/4, לרבות מיכלי קליטה ואיחסון עד כ-57,000 טון במיכלים עיליים, 6 עמדות טעינה למיכליות כביש, מסוף טעינה לרכבת, מגרש חניה תפעולי למשאיות, מאזני גשר למשאיות. כל המתקנים יוכלו לשמש גם לצורך החומרים הנוספים שהוגדרו בתכנית זו.

ג. תותר הקמת כל המבנים והמתקנים הנדרשים לצורך ההפעלה של מסוף הכימיקלים בלבד.

4.1.2 הוראות

- א. ביצוע העבודות יהיה בהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בסעיף מס' 6.9.
- ב. כל עבודות בניה של מיכלי דלק, צנרת דלקים ומפרידי דלקים ושמנים יהיה על פי תקני API ועל פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה

4.2 רצועת תשתיות (ימי/תת ימי) – תאי שטח מס' 25-29**4.2.1 שימושים**

- א. תותר הקמת מיקשרים ימיים לקשירת אניות, הכוללים 4 מצופים. עומק המים באזור המיקשר יהיה 14 מ'.
- ב. תותר פריקת חומרים לפי המפורט בס' 4.1.1. פריקת חומרים אורגניים וממיסים לא תתבצע במיקשרים שבתחום תאי שטח מס' 25, 26, 27 (דרומית לנקודת השאיבה של מים למתקן ההתפלה).
- ג. תותר העברת קווי תשתית כגון חשמל ותקשורת.
- ד. תותר הנחת צנרת מסוגים שונים ובקטרים שונים, צפה או מונחת על קרקעית הים. הצנרת תוכל לשמש לכל החומרים המפורטים בס' 4.1.1, בתנאי המפורט בס' 4.3.1. ב'.

4.2.2 הוראות

- א. ביצוע העבודות יהיה בהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בסעיף מס' 6.9 ובכפוף לתנאים שנקבעו ע"י הועדה לשמירת הסביבה החופית.
- ב. כל עבודות בניה של צנרת דלקים ומפרידי דלקים ושמונים יהיה על פי תקני API ועל פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה
- ג. תכנון וביצוע הצנרת על פי תכנית זו יתייחס לתשתיות הקיימות כבר בשטח

4.3 רצועת תשתיות - תאי שטח מס' 10-21**4.3.1 שימושים**

- א. תותר העברת קווי צנרת עילית ו/או תת קרקעית, מסוגים שונים ובקטרים שונים. הצנרת תוכל לשמש למים, ביוב, ניקוז חשמל ותקשורת, וכן לכל החומרים המפורטים בס' 4.1.1. במסגרת היתר בניה ניתן יהיה לשנות את השימוש בצנרת האמורה לשימוש עבור חומרים נוספים, בתנאים המפורטים בס' 4.1.1. השינוי או תוספת החומרים הנ"ל לא יהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. במגרשים 15, 19-21 יתווספו שימושים אלה לשימושים המותרים במגרשים מס' 4, 8-10 לפי תכנית מס' 150/101/02/4, שהם בנוסף להעברת תשתית הנדסית לסוגיה גם אספקת מי ים למתקן התפלת מי ים וסילוק מי רכז.
- ג. במגרשים 12-14 יתווספו לשימושים המותרים גם השימושים לפי תמ"א 2/א/37 ו-תת"ל 11/4, שהם העברת צנרת גז.
- ד. בתחום רצועת התשתיות תותר גם התוואית דרכים פנימיות.

4.3.2 הוראות

- א. ביצוע העבודות יהיה בהתאם להנחיות הסביבתיות המפורטות בסעיף מס' 6.9.
- ב. כל עבודות בניה של צנרת דלקים ומפרידי דלקים ושמונים יהיה על פי תקני API ועל פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה
- ג. בשלב התכנון המפורט יקבעו התנאים לפריקת כימיקלים, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- ד. תכנון וביצוע הצנרת על פי תכנית זו יתייחס לתשתיות הקיימות כבר בשטח

4.4 דרך מאושרת – תאי שטח 103,102,100**4.4.1 שימושים**

- א. תנועת רכב ותנועת הולכי רגל
- ב. חניה
- ג. התקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.
- ד. הנחת קווי תשתית וצנרת לסוגיה, לשימושים המפורטים בס' 4.1.1 ובתכנית מס' 150/101/02/4.

4.4.2 הוראות

- א. בניה בתחום הדרכים לא תותר כל בניה,
- ב. תנועה תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

4.5 קוגז**4.5.1 שימושים**

התוואי המסומן בתשריט ומיועד לרצועת קו הגז הטבעי, יחולו עליו הוראות תמ"א 2א/37

5. טבלת זכויות והוראות בניה**5.1 מצב מוצע**

קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (% משטח תא השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה % (1)				גודל מגרש בדונם	מס' תא שטח	יעוד	
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת (2)		סה"כ שטחי בניה					
								עיקרי	שרות		עיקרי				שרות
כמסומן בתשריט	1	2	20	50	לי"ד	לי"ד	לי"ד	50	-	-	10	40	5 (מוזערי)	1	אחסנה

(1) אין תוספת שטחי בניה מעבר לשטחים שאושרו כבר בעבר

(2) זכויות בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת, ללא שינוי בסה"כ הזכויות.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתר לבניה או היתר לשימוש, לרבות ההתניות הסביבתית לקבלתו, יאושרו ע"י הועדה מקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו, לאחר תיאום עם המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים לעניין רשימת החומרים ותכנית הניטור, ובתנאים הבאים:
 א. השלמת הבדיקות הסביבתיות לפי הפרוט הבא:

השלמות נדרשות בעת בקשה להיתר או בקשה לשימוש		שם חומר מייצג	משפחת חומרים
לסביבה הימית	לסביבה יבשתית		
הרצת מודלים הידרודינמיים על פי הנחיות אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה	אין השלמות(1)	MTBE- מטב"א	אתריים – נוזלים דליקים
הרצת מודלים הידרודינמיים על פי הנחיות אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה	אין השלמות(1)	טולואן	ארומטיים – נוזלים דליקים
הרצת מודלים הידרודינמיים על פי הנחיות אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה	אין השלמות(1)	אתנול	כהלים – נוזלים דליקים
הרצת מודלים הידרודינמיים על פי הנחיות אגף ים וחופים במשרד להגנת הסביבה	אין השלמות(1)	מתנול	כהלים – נוזלים דליקים
	אין השלמות(1)	סודה קאוסטיק	בסיסים
	אין השלמות(1)	חומצה גופרתנית	חומצות
	אין השלמות(2)	חומצה ירוקה ולבנה	חומצות
	אין השלמות(2)	קלציום-ברומיד	מלחים
רשימת משפחות חומרים וחומרים מייצגים נוספים שנסקרו בתסקיר ההשפעה על הסביבה:			
	אין השלמות(3)	איזו פרופיל אלכוהול	כוהלים:
	אין השלמות(3)	איטב"א	אתרים
	אין השלמות(3)	MEK	אלדהידים וקטונים
	אין השלמות(3)	קסילן	ארומטיים(4)
	אין השלמות(3)	כל החומרים	נפטא קלה וכבדה
	אין השלמות(3)	כל החומרים	שמנים צמחיים
	אין השלמות(3)	כל החומרים	מתיל אסטרים
	אין השלמות(3)	כל החומרים	דלק ומוצרי

- (1) בדיקת סיכונים הושלמה בתסקיר ואושרה
- (2) בדיקת הסיכונים הושלמה בתסקיר אשר בוצע בשנת 2001
- (3) משפחות החומרים ושמות חומרים מייצגים נוספים נסקרו בתסקיר ואושרו.
- (4) לא יעשה שימוש בבנון (למרות שיוכו לקבוצת החומרים הארומטיים).

- ב. קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים למסמך סביבתי/תסקיר השפעה על הסביבה שיוכן על ידי היזם בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתאום עם משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים. המסמך יכלול בין היתר סקרים אקולוגיים מפורטים לשטח התכנית לרבות השמורה הימית שמדרום לשטח התכנית ולסביבת השמורה ותוכנית ניטור, כמפורט בס' 6.9 ז'.
- ג. הכנת סקר ניהול סיכונים ע"י היזם.
- ד. אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון מפורט של המאצרות ומשטחי התפעול, של ביצוע העבודות, של הנחת הצנרת ושל הקמת המתקנים בים. התרי בניה בתחום הימי וחוף הים טעונים תאום עם אגף ים וחופים
- ה. אישור משרד הבריאות לתכנון מפורט של מערכת אספקת המים לשתיה.
- ו. הגשת תכנית מפורטת לפתרון ביוב סניטרי ואישורה ע"י נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התוכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ז. אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
- ח. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ט. בתאי שטח שבתחום קווי הבנין של קו הגז הטבעי לפי תמ"א 2א/37 – תאום עם בעלי הרשויות לאספקה והולכה של הגז הטבעי ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר הבנייה עומדת בדרישות צו הבטיחות.
- י. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית לקליטה וטיפול בפסולת תעשייתית באישור משרד להגנת הסביבה.
- יא. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר הצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוכרז.
- יב. קבלת חוות דעת יועץ קרקע, המתבססת על המלצות המכון הגיאולוגי.
- יג. תנאי לקבלת היתר בניה או היתר לשימוש ולתפעול המקשרים (קיימים ומתוכננים) יהיה אישור רשות הספנות והנמלים. הבקשה תכלול את סימון המיקום המדויק של המקשרים והמצופים המבוקשים שיהיו למטרת פריקת הכימיקלים.
- יד. תנאי לקבלת היתר בניה או היתר לשימוש למיקשרים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לתנאי הפריקה והשימוש במקשרים השונים.
- בנוסף, מערכות פריקה והולכה של חומרים שעלולים להוות סיכון לבריאות הציבור, ובפרט סיכון למתקן ההתפלה למי שתייה (כגון טולואן, קסילן, MTBE ו/או חומר אחר, שאינו מפורט בתכנית), יקבלו גם את אישור משרד הבריאות ורשות המים.
- האישור יינתן על בסיס מודל לפיזור מזהמים, המשלב הערכת סיכונים למניעת זיהום אפשרי של מי השתייה ע"י חומרים אלו.

6.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

6.3 הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 פיתוח תשתיות

דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל, יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות (ח' חשמל, בזק, משרד הבריאות – הכל לפי העניין).
 רשת חשמל מתח עליון תהיה עילית.
 רשת חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיה תת קרקעית.
 מערכת אספקת מים לשתיה תופרד משאר מערכות אספקת מים (כיבוי אש, שטיפות גינון וכו') ותוגן מפני זיהומים ע"י אמצעים למניעת זרימת מים חוזרת(מז"ח), אשר יותקנו במידת הצורך על פי הנחיות משרד הבריאות.

6.5 הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים:
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל בודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (בשטחים בהם מרחקים בין העמודים עד 300 מ')*

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.
- ו. 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.

6.6 הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח – 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.7 מגבלות בניה

- א. **מגבלות בניה א' :**
מגבלות בניה אזור א', כפי שנקבעו בתכנית להקמת מתקן גפ"ם במכלל אשקלון, ינואר 1998. גבול מגבלות בניה זה הוא מחוץ לשטח התכנית.
- ב. **מגבלות בניה ב' :**
מגבלות בניה אזור ב', כפי שנקבעו בתכנית להקמת מתקן גפ"ם במכלל אשקלון, ינואר 1998 – 70 מ' מנקודת המילוי ועד 470 מ' מנקודה זו. השימושים המותרים:
- חקלאות ושטחים פתוחים, למעט חממות.
- מפעלים שאינם עתירי עובדים.
- שרותי תחבורה, כגון חניוני רכב ואיחסון רכב.
- מתקני שרות, כגון קווי הולכה לתשתיות שונות ומתקני ביוב.
- ג. **מגבלות בניה ג' :**
מגבלות בניה אזור ג', כפי שנקבעו בתכנית להקמת מתקן גפ"ם במכלל אשקלון, ינואר 1998. גבול מגבלות בניה זה הוא מחוץ לשטח התכנית.
- ד. **מגבלות בניה ד' :**
מגבלות בניה בתוך קווי בנין, כפי שנקבעו בתכניות לגז הטבעי תמ"א 2/א/37:
בתחום קווי הבנין לא תותר הקמת מבנים בהם מתבצעת פעילות אנושית, למעט בניית מבנה חקלאי המשמש במישרין לפעילות חקלאית כגון רפת, לול, חממה או הקמת מתקני תשתית, זאת לאחר קבלת אישור בכתב מאת רשות הגז כי קיומם של אלה לצד מערכת הגז עומד בדרישות צו הבטיחות.
- ה. **מגבלות בניה ה' :**
מגבלות בניה בתחום הסקירה, כפי שנקבעו בתכניות לגז הטבעי תמ"א 1/א/37 ו-תמ"א 2/א/37.

לא יתן מוסד תכנון היתר בניה בתחום הסקירה של קטע שניתן בו היתר להקמת מערכת הולכת גז אלא לאחר שרשות הגז אישרה בכתב כי המאפיינים ההנדסיים שנקבעו למערכת ההולכה באותו הקטע מאפשרים את הקמת המבנה המבוקש. הוראות אלה לא יחולו על בקשה להיתר למתקני תשתית ולמבנים חקלאיים שניתן להקים בתחום קווי הבנין. המצאות חומ"ס בתחום הסקירה תחייב עריכת סקר סיכונים, שיבחן את השפעות ההדדיות בין המתקנים ומערכת הגז.

6.8 חניה

החניה תהיה בגבולות תא שטח מס' 1 ולפי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.9 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

כללי

1. להלן האמצעים והצעדים בהם יש לנקוט בשלבי ההקמה והתפעול של התכנית על מנת:
 - למנוע מטרדים, סיכונים וזיהומים סביבתיים.
 - למזער את השפעתם של מטרדים במידה וכאלו יתקיימו.
2. שינויים בסעיף זה יהיו מותרים באישור הועדה המקומית לאחר התייעצות עם משרדי הגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
3. בכל מקום בו מוזכרים תקנים של האיחוד האירופי או תקנים אחרים, יחולו גם הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה לאותה עת.

א. עבודות עפר

א.1. הנחיות לביצוע עבודות עפר

- א.1.1. עבודות העפר היבשתיות תהיינה מ;בוססות על חפירה ומילוי מאוזנים עד כמה שניתן (Cut & Fill).
- א.1.1.ב. עודפי קרקע מהחפירה, במידה ויתקיימו, יפוזרו בשטח מכלל קצא"א. במידת הצורך עודפים שלא ניתן לפזרם בשטח המכלל יפוננו לאתר מורשה. לפני פינוי קרקע כלשהי לאתר חיצוני, היא תיבדק לאיתור מזהמים פוטנציאליים והפינוי יעשה רק לאחר קבלת אישור של גורם מוסמך.
- א.1.1.ג. לגבי החציבה והחפירה בתחום הימי, עבודות אלו יבוצעו בהתאם להנחיות אגף ים וחופים. תשומת לב מיוחדת תינתן בשלב החציבה והחפירה בים למניעת פגיעה בקווי הצנרת הקיימים במקשרים שכנים, כולל קו גפ"מ וקו גז.
- א.1.1.ד. לא יבוצע שינוע דלק, תזקיקים וגפ"מ בזמן עבודות החציבה והחפירה בים.
- א.1.1.ה. כל החפירות היבשתיות תבוצענה בהתאם להנחיות רשות העתיקות.

א.2. מיפוי מתקנים תת קרקעיים לפני ביצוע עבודות העפר

יבוצע מיפוי ותיעוד של תשתיות תת קרקעיות גם בתחום הימי וגם בתחום היבשתי טרם תחילת הבניה וזאת על מנת למנוע פגיעה בתשתיות קיימות.

ב. אמצעים למניעת זיהום מי תהום

1. ב. התקנת מדי מפלס גבוה וגבוה-גבוה במיכלי אחסון לרבות אמצעי בקרת מפלס (כמפורט בסעיף ג' 1. ב' – מיכלים ובסעיף ג. ח' 2 – התראת דליפות, בהמשך).
2. ב. מיקום מיכלי האחסון מאצרות (כמפורט בסעיף ג' 1. ב' – מיכלים, בהמשך).
3. ב. ביצוע מאצרות בקיבולת אחסון מתאימה לרבות שיפועים לבורות ניקוז וקליטת שפך (כמפורט בסעיף ג' 1. ב' – מיכלים, בהמשך).
4. ב. איטום שטחי תחנות שאיבה (כמפורט בסעיף ג' 1. ג' – תחנות שאיבה, בהמשך)
5. ב. סגירת רצפת בתי משאבות (כמפורט בסעיף ג' 1. ג' – תחנות שאיבה, בהמשך)
6. ב. ציוד מערך השאיבה באמצעים לבקרת ספיקות (כמפורט בסעיף ג' 1. ג' – תחנות שאיבה ובסעיף ג. ח' 2 – התראת דליפות, בהמשך)
7. ב. בנית משטחים אטומים (ובורות קליטת שפך אטומים) בתחנות מילוי/פריקת מיכליות כביש (כמפורט בסעיף ג' 1. ד' – תחנות מילוי/פריקת מיכליות כביש, בהמשך).
8. ב. התקנת אמצעים למניעת מילוי יתר בעת מילוי מיכליות כביש (כמפורט בסעיף ג' 1. ד' – תחנות מילוי/פריקת מיכליות כביש ובסעיף ג. ח' 2 – התראת דליפות, בהמשך).
9. ב. התקנת צנרת יבשתית עילית (כמפורט בסעיף ג' 1. ה' – צנרת יבשתית, בהמשך).
10. ב. הנחת צנרת יבשתית, במעברי כבישים, בתוך צנרת חיצונית (כמפורט בסעיף ג' 1. ה' – צנרת יבשתית, בהמשך).
11. ב. בקרת לחץ בצנרת לזיהוי דליפות אפשריות (כמפורט בסעיף ג' 1. ה' – צנרת יבשתית ובסעיף ג. ח' 2 – התראת דליפות, בהמשך).
12. ב. ניקוז שפכי תעשייה בצנרת סגורה למיכלי איסוף תת קרקעיים בעלי דופן כפולה (כמפורט בסעיף ג' 2. א' – מערך הזרמת שפכים תעשייתיים, בהמשך).
13. ב. התקנת פיאזומטרים בתחתית המיכלים לניטור דליפה בתחתית מיכלים (כמפורט בסעיף ז' 2. ב' – ניטור יבשתי, בהמשך).

ג. אמצעים ומתקנים למניעה ו/או להפחתת מפגעים סביבתיים**1. ג. הוראות להקמה**

בשלב קבלת ההיתר יהיה לוודא קיום הטכנולוגיות המוגדרות כ-BAT בהתאם למפורט במסמך BREF בנושא Emission from Storage, בשילוב המפורט במסמכי האירופאית 94/63/EC בנושא Control of volatile organic compound emissions. כמו כן, יש לוודא שהפעלת המתקנים תתבצע באופן שריכוז המזהמים בגדר המפעל יעמוד בערכים המפורטים בדו"ח ועדת אלמוג וכן בתקני הפליטה בארובת מישוב האדים על פי המוגדר בתקנות ה-TA LUFT 2002.

1. א. איכות אוויר

המפורט במסמכי הדירקטיבה הארופית ותקני הסביבה כוללים בין היתר את התקנת האמצעים ההנדסיים הבאים:

☒ מיכלי אחסון המיועדים לאחסון אורגנים נדיפים:

- התקנת גגות צפים במיכלים
- צביעת המיכלים בצבע בעל כושר החזרה של 70% ויותר (כדוגמת צבע לבן).

☒ עמדת מילוי מיכליות המיועדות לחומרים אורגנים נדיפים:

- ביצוע מילוי תחתי
- חיבור המיכליות אל עבר מתקן מישוב אדים ו/או למערכת טיפול באדים.

☒ עמדת מילוי חביות בחומרים אורגנים נדיפים:

- התקנת מערכת טיפול באדים אורגנים מעל עמדת מילוי החביות. המערכת תכיל נקודת יניקה ובהמשך מתקן ספיחה על גבי פחם פעיל.
- מצע הפחם יוחלף תקופתית בהתאם לנדרש.

ג.1.1. מיכלים

- היתר הבניה יכלול פירוט נתונים לגבי המיכלים הקיימים כולל עמידה בתקנים, צנרת, אביזרים נלווים. ההיתר יתייחס לאפשרות אחסון חומרים שונים באותם מיכלים מבחינת עמידה בתקנים.
- תכנון המיכלים יתבסס על תקן API 650 למיכלים אטמוספריים ועל פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה
- המיכלים המיועדים לאחסון נוזלים דליקים יהיו בעלי גגות צפים מתחת לגג הקבוע ובעלי אטם כפול. הגגות יבנו על פי תקן API 650 Appendix H ועל פי הנחיות עדכניות של המשרד להגנת הסביבה
- ביסוס המיכלים החדש יתוכנן על סמך דו"ח קרקע והמלצות יועץ ביסוס.
- כל המיכלים יצויידו במדי מפלס רציפים בעלי פונקציות כדלקמן:
 - התרעת מפלס גבוה.
 - התרעת מפלס גבוה-גבוה.
 - יכולת קביעת קצב שינוי המפלס ו- Set Point לקצב השינוי.
 - תצוגה בחדר בקרה.
- המיכלים יצויידו במפסק מפלס, אשר תפקידו יהיה להתריע ולסגור מיכל במקרה של מפלס גבוה גבוה.
- המיכלים יוקמו במאצרות אטומות, בקיבולת של 110% מקיבולת המיכל הגדול ביותר במאצרה. לא יאוחסנו באותה מאצרה, חומרים העלולים להגיב ביניהם.
- כל המיכלים יצויידו בפתח גלישה בהתאם לגובה מילוי מירבי. במקרה של מילוי יתר החומר המוזרם יגלוש, באמצעות צנרת, לתוך המאצרה. בתוך המאצרות יוסדרו שיפועים מתאימים לכיוון בורות ניקוז וקליטה.
- מבורות הקליטה החומר יפונה באמצעות משאבות טבולות וצנרת למיכל אחסון עילי מתוכנן (שסימונו T9) או למיכלית כביש, להמשך טיפול באתר מאושר.
- מגופי כניסה למיכלים ומגופי יציאה מהמיכלים יהיו חשמליים מפוקדים מחדר הבקרה. יותקן מגוף ידני ראשי (Master Valve).
- המיכלים שישמשו לאיחסון החומרים הדליקים יוקמו במאצרות בהתאם לדרישות חוק הנפט, לחוות מיכלים, עבור נפט סוג א':
 - קירות המאצרות יאפשרו קיבולת של 110% מנפח כל המיכלים המותקנים במאצרה.
 - איטום תחתית המאצרות יעשה באמצעות מצעים ומערכת איטום הכוללת בד גיאוטכני ויריעות פוליאאתילן.
 - כל מאצרה תצוייד בשוחת ניטור ובמערכת ניקוז למיכל תשטיפים. כמו כן תוסדר מערכת ניטור לתחתית המיכלים.
 - מיכלים בנפח 5,000 מ"ק ו- 3,000 מ"ק ימוקמו כל אחד במאצרה נפרדת.
 - שני המיכלים בנפח 1,500 מ"ק ימוקמו במאצרה משותפת: בשלב ב' של פיתוח המסוף, במידה ויבנו ארבעה מיכלים נוספים, יופרדו שני המיכלים בנפח 1500 מ"ק למאצרות נפרדות ע"י הקמת קיר פנימי, כך שמספר המיכלים בכל מאצרה לא יעלה על ארבעה כנדרש בחוק.

ג.1.ג. תחנות שאיבה

- מערכות השאיבה תצויידנה במכשור וציוד המאפשר מעקב על אופן פעולת המשאבות ופיקוד על המשאבות מחדר הבקרה:
 - מדי לחץ ומשדרי לחץ.
 - מפסקי זרימה.
 - מגופים חשמליים מפוקדים מרחוק.
- שטחי תחנות השאיבה יהיו אטומים ומשופעים עם ניקוז דליפות אל עבר מיכל ניקוז תת קרקעי מקומי וממנו אל מיכל איסוף עילי מתוכנן (שסימונו T9) או למיכלית כביש.
- שטחי תחנות השאיבה יהיו מקורים.
- רצפת בתי משאבות תהיה משטח סגור.
- בין משאבות לחומצה ומשאבות לסודה קאוסטית תבנה מחיצת פרדה.
- מערך השאיבה יצוייד באמצעי מניה רציפים עם תצוגה בחדר בקרה ואפשרות לקביעת Set Point לספיקות.

ג.1.ד. תחנות מילוי/פריקת מיכליות כביש

- בקשה להיתר בניה לתחנה תכלול פירוט הנתונים הבאים:
 - משטח תחנת המילוי, ציפוי ואפיונו.
 - בורות האיסוף ואופן הבקרה על יציאת חומרים מתוכם למערכת האיסוף.
- מילוי המיכליות לשינוע חומצה זרחתית וסודה-קאוסטית יבוצע באמצעות זרועות מילוי עיליות, שיבוצע על פי הנדרש בתקן ת"י 819, פרק 4 של מיכליות להובלת חומרים רעילים ומשטחים:
- מילוי המיכליות לשינוע חומרים דליקים יבוצע באמצעות זרועות מילוי תחתיות. עמדות אלו תחוברנה למערכת סגורה שתפקידה להחזיר את האדים למיכלי האחסון.
- בתחנה יותקנו אמצעים למניה ובקרת ספיקה.
- בתחנה יותקנו אמצעים למניעת מילוי יתר של המיכליות.
- פעולות המילוי תבוצענה באמצעות כרטיסים מגנטיים אישיים לכל מיכלית ותבוקרנה מחדר בקרה.
- לא ניתן יהיה לבצע מילוי מיכלית אם אחד מהתנאים להלן לא יתקיים:
 - זרוע מילוי לא מחוברת.
 - הכמות שנקבעה על ידי הנהג בעמדת המילוי לא תואמת את זו שצורבה בכרטיס המגנטי.
- בכל אחד מהמקרים לעיל, מגוף בקרת הספיקה האוטומטי יישאר במצב סגור.
- משטח התחנה יהיה אטום ומשופע עם בורות קליטה אטומים לחלחול.
- מבורות הקליטה החומר יפונה באמצעות משאבות טבולות וצנרת למיכל אחסון עילי מתוכנן (שסימונו T9) או למיכלית כביש, להמשך טיפול באתר מאושר.

ג.1.ה. צנרת יבשתית

- היתר הבניה יפרט את התקנים על פיהם יבנו הצנרת והאביזרים האמורים להיות מותאמים לכימיקלים הנדונים.
- הצנרת תתוכנן לפי תקן ASME B 31.4.
- תתבצע הפרדה מוחלטת בין קבוצות חומרים העלולים להגיב ביניהם, קרי, חיבורים שונים לכל אחד מהחומרים.

- הצנרת תהיה עילית ותונח על גבי אדני בטון, למעט במעברי כביש, בהם הצנרת תונח בתוך צנרת חיצונית אשר תשמש כשרוול מגן, שיאפשר בקרת דליפות.
- הצנרת תהיה משופעת עם אפשרות לניקוז בנקודות תחתונות.
- הצנרת היבשתית תופרד מההשפעה החשמלית של הצנרת התת ימית באמצעות חיוצים מונוליטיים.
- הצנרת תחולק למקטעים עם סידור בכל מקטע של מדי לחץ ומשדרי לחץ. הסידור יאפשר תצוגה בחדר בקרה וזיהוי דליפה במצב סטטי. בחדר הבקרה יקבע Set Point ללחץ נמוך.

ג.1.1. צנרת ימית

- הצנרת הימית תופרד מצנרת היבשתית באמצעות מגופי ניתוק חשמליים מפוקדים מחדר בקרה.
- בחירת חומר המבנה לצנרת הימית תהיה בהתאם לתקנים המקובלים בעולם.
- תדירות בדיקת תקינות הצנרת הימית תהיה על פי תקנים מקובלים בעולם ובהתאם לחומר שיוזרם בקו.
- הצנרת תתוכנן כבעלת ציפה שלילית.
- צנרת מתכתית תוגן באמצעות מערכת הגנה קתודית אקטיבית ומיגון חיצוני של מערכת עטיפה פלסטית רב שכבתית ועטיפת בטון דחוס, על פי תקן 205 AWWA C ומפמ"כ 266.1 של מכון התקנים הישראלי.
- הצנרת תונח ישירות על קרקעית הים, בקטעים של חול, או בתוך תעלה חצובה עם מילוי חולי, בקטעים של סלע טבעי. בשום מקרה לא תונח הצנרת על תשתית סלעית.
- עריסת קצה הצנרת הקשיחה תעוגן לקרקעית הים באמצעות כלונסאות. בעריסה יותקן מגוף פרפר בקצהו שיחובר באוגן לחיבור הצינור הגמיש.
- בקצוות הצנרת התת ימית הקשיחה המיועדת לחומרים דליקים ולסודה קאוסטית / קלציום ברומיד יותקנו סידורים להורקת הצנרת באמצעות העברת מולוך (PIG) ולנישוף. סידורים אלה יאפשרו גם הורקת הצינורות הגמישים בתום כל הזרמה.
- עבור צנרת ימית גמישה יעשה שימוש בצינורות גמישים ייחודיים המותאמים לסוגי הכימיקלים המתוכננים ומאושרים לשימוש ימי על ידי ארגון OCIMF הצנרת תהיה רב שכבתית ומחוזקת בתיל מתכתי פנימי.
- בשני קצוות הצנרת הגמישה יותקנו מגופים ידניים חוצצים לניתוק מסוג פרפר.
- קצוות הצנרת הגמישה יסומנו בצורה ברורה לשם זיהוי הכימיקל המיועד לשינוע דרכה. מיקום כל צינור גמיש בקרקעית הים יהיה ניתן לזיהוי ברור, אף הוא על פי סוג הכימיקל, באמצעות מצופי סימון.
- חיבור הצנרת הגמישה לסעפת הזרמה באוניית הכימיקלים תהיה אפשרית רק על ידי שימוש במעברים ייחודיים אשר יתאימו כל אחד לצינור הייעודי בלבד.
- בקצה הצנרת הגמישה המיועד להתחברות לסעפת האוניה יותקן אביזר לניתוק מהיר במקרה חרום (Emergency release coupling).
- בצנרת הקשיחה יותקנו מדי לחץ ומשדרי לחץ עם תצוגה בחדר בקרה. בחדר הבקרה יקבע Set Point ללחץ נמוך, אשר יפעיל אזעקה במידה והלחץ ירד.
- הצנרת הימית תבדק פעמיים בשנה על ידי צוות צוללנים ואו לאחר אירוע סערה חזקה עם גובה גל משמעותי (מעל 6 מטר במים עמוקים). בדיקה תקופתית של צינורות גמישים תהיה גם לפי הוראות היצרן. הבדיקה תבוצע לאורכה המלא של הצנרת ובמהלכה יבדק:

- מצב הצנרת הקשיחה ביחס לקרקעית (חשיפת הצינורות, היווצרות קטעים של מעבר מים מתחת לצינור).
 - מצב עריסת קצה הצנרת הקשיחה ביחס לקרקעית (עריסה גלויה או חשופה, מצב נעילתה לקרקעית על ידי כלונסאות).
 - מצב מגופי קצה הצנרת הקשיחה, כולל ווידוא פעולתם כנדרש, על ידי סגירתם ופתיחתם.
- בנוסף, יועבר מולוך "חכם" אחת ל- 5 שנים לפחות, לבדיקת עובי הדופן.

ג.1.1. מקשר

- המקשר החדש ומערכת הרתיקה יתוכננו ליכולת קליטה של אוניות בעלות מעמס עד 20,000.
- המקשר יתוכנן לפי המקובל בהנדסה בעולם בנושאים הימיים כגון:
 - Recommendations of the comunity for water front structures Harbours and waterways EAU 1996
 - British Standards
 - Norske Veritas
 - Russian Design Code for the design and loads of Marine structures 2.06.04.-82*
 - Manual on the use of rock hydraulic engineering - center for civil engineering research and codes CUR-RWS Report 169
- המיכלית תיקשר למערכת עגינה רב מצופית. המצופים יעוגנו לקרקעית הים בעזרת שרשרת עוגן ועוגנים או לחילופין כלונסאות עיגון.
- גודל המצוף יקבע בתכנון המפורט בין השאר לפי משקל שרשרת העוגן, עומק המים, אקלים גלים וצורת תפעול עגינת המיכלית ושיחרורה בסיום הפעילות הנמלית.

ג.2. הוראות להקמת מתקני עזר

ג.2.א. מערך הזרמת שפכים תעשייתיים

- תוכן תוכנית לקליטה וניהול הפסולות אשר תשולב במסגרת ביצוע התכנון ההנדסי המפורט של המסוף. התכנית תוגש לאישור הרשויות הסביבתיות בעת הגשת תכנית למתן היתר בניה לפרויקט.
- תשטיפים וניקוזים תפעוליים של שפכי תעשייה ינוקזו בצנרת סגורה למיכלי איסוף תת קרקעיים (בעלי דופן כפולה). ממיכלים אלה החומר יפונה באמצעות משאבות טבולות וצנרת אל מיכל אחסון עילי מתוכנן (שסימונו T9) או למיכלית כביש ומשם להמשך טיפול באתר מאושר.
- לא יתבצע כל נטרול של כימיקלים באתר, אלא בתיאום ואישור מוקדם מצד הרשויות הסביבתיות.
- לא יתבצע תהליך Pre Wash (תהליך של מילוי צנרת במים לאחר הזרמת נוזל בצנרת) בין מיכלית ים למתקן השפכים. המים בצנרת שתשמש את החומצה הזרחתית בלבד יסוחררו במערכת סגורה מול מיכל אגירה.
- כל שפך אשר יוזרם אל עבר מיכלי האיסוף התת קרקעיים ינוטר ובהתאם לממצאים יוחלט על אופן הטיפול בו (מחזור, השבה למערכת, פינוי כפסולת רעילה לאתר מורשה וכו').

- לא תתבצע הזרמת שפכי תעשייה למערכת איסוף השפכים הסניטריים, לרבות תשטיפים המכילים חומ"ס. בכל מקרה לא יוזרמו השפכים המטופלים לים.
- לחומרים מטופלים ו/או מופרדים, אותם יש להרחיק לאתרים חיצוניים מורשים, ינתן היתר לכך, טרם הביצוע, מהמשרד להגנת הסביבה.
- יוקמו שרותי פינוי מי שיפוליים ואשפה לאוניות, בכפוף לתקנות הנמלים ותקנות לביצוע האמנה למניעת זיהום ים בשמן. יוקמו שירותי קליטת תשטפי האנייה (גם אם החומרים המסוכנים הנדונים אינם מסווגים בפרק 18 בנספח MARPOL 2). שירותים אלה יתוכננו למקרה תקלה או לאירוע זיהום. היתר הבניה יפרט לגבי מתקן הקליטה של תשטפי הכימיקלים את נתוני הנפח, תחזוקה, הפעלה ושיטת פינוי וטיפול (נפח רצוי לפחות פעמיים נפח מיכל ממוצע של אנייה הצפויה לפעול במסוף, כלומר 300 מ"ק)

ג.2.ב שפכים סניטריים

שפכי קצא"א יוזרמו ע"י מערכת איסוף שפכים מרכזית לטיפול במט"ש אשקלון.

ג.2.ג. מערך מים שפירים

מתקני המסוף היבשתיים יחוברו למערך מים שפירים של המכלל.

ג.2.ד. מערך כיבוי אש

- מערך כיבוי אש יתוכנן על פי הוראות כיבוי אש והנחיות תקן NFPA 11.
- סביב למתקנים היבשתיים תושלם צנרת כיבוי אש שתחובר לצנרת הכיבוי במכלל. בצנרת ההיקפית יותקנו ברזי כיבוי (הידרנטים) במרווחים של 60 מטר.
- בגגות המיכלים הדליקים יותקנו מערכת הצפה בקצף לכיבוי אש.
- במאצרות המיכלים הדליקים יותקנו מערכות הצפה בקצף לכיבוי אש באמצעות משפכים קבועים.
- יותקנו מערכות קבועות לקירור המיכלים.
- יותקנו מערכות כיבוי אש אוטומטיות בקצף בכל הסככות התפעוליות (בית משאבות, מתקני טעינה/פריקה).

ג.2.ה. מערך בטיחות

- בסמוך לתחנת מילוי ופריקה של מיכליות כביש, בסמוך למסוף רכבת ובסמוך לסעפת המניה ומשאבות הזרמה יותקנו עמדות משולבות של משטפת עיניים ומקלחת חרום.
- בשטח המסוף תמוקם עמדה של חומר מנטרל - 1,000 ליטר של סודיום ביקרבונט. יש להעדיף שימוש בקרקע נקיה או אמצעי ספיגה אינרטי אחר במקום סודיום בי קרבונט.
- בשטח המסוף תוצב "עגלה" עם ציוד חרום (משאבת חבית, משאבה טבולה, ציוד מיגון אישי וכדומה).

ד. חומרים מסוכנים**1.ד. נהלים**

ד.1.א. בבקשה להיתר הבניה יפורטו כמות אמצעי המיגון שיהיו באתר.

ד.1.ב. הנהלים יכללו עדכון של היתר רעלים.

ד.1.ג. כל נהלי החירום יהיו בהתאם לדרישות העדכניות מצד הרשויות. קצא"א תכין נהלי שימוש, שינוע ואחסון של הכימיקלים וזאת במתכונת המקובלת בקצא"א לגבי חומרים מסוכנים אחרים, הכל מותאם לתכונות המיוחדות של הכימיקלים הנדונים.

ד.1.ד. הנהלים יגדירו, בין השאר, את חובת השימוש באמצעי מיגון אישיים לכל אנשי הצוותים המטפלים ישירות במערכת ההזרמה של הכימיקלים המסוכנים הן ביבשה והן בים. בנוסף לכך תיאסר, על פי הנהלים, נוכחות צוללנים במים בזמן הזרמת אחד הכימיקלים הנ"ל. אמצעי המיגון האישי יהיו, בין השאר, כדלקמן: חליפת PVC מלאה (מכנס + מעיל), כפפות PVC, מגפי PVC, מגן פנים.

ד.1.ה. קצא"א תרחיב את נוהל החירום הקיים לטיפול באירוע חריג של כימיקלים.

הוראות החירום שיכללו בנוהל החירום המורחב יתייחסו באופן מיוחד, לסעיפים הבאים:

- על כל דליפה או חשש לדליפה ו/או כל תקלה אחרת שעלולה לסכן את הסביבה, יש לדווח מיידית למשרד להגנת הסביבה – אגף ים וחופים.
- שיטת ההתראה והדיווח לחח"י ולמפעילי מתקן ההתפלה בעת אירוע דליפה ימית של אחד מהכימיקלים המסוכנים. השיטה תתייחס להיקף הדליפה.
- נוהל משותף של חח"י וקצא"א אשר יתייחס לאפשרות אירוע דליפה של חומרים מסוכנים מתוך קרון רכבת בעת תנועתו על מסילה בתחום מתחם חח"י.
- נוהל בשיתוף עם המשתמשים עבור אירוע חומ"ס בזמן שינוע ברכבת על ציר המסילה בין קצא"א לבין היעד.
- נוהל בשיתוף עם המשתמשים עבור אירוע חומ"ס בזמן שינוע במיכלית כביש על הציר בין קצא"א לבין היעד.

נוהלי החירום יתייחסו לשיטת הדיווח לרשויות ולגופים רלוונטיים אחרים.

ה. נהלי הקמה והפעלה**1.ה. נהלי הקמה**

ה.1.א. ההקמה תבוצע עפ"י הנהלים הקיימים בקצא"א ועל פי סטנדרטים ותקנים מקובלים וקבילים.

ה.1.ב. לא תבוצענה העבודות הימיות להנחת הצנרת התת ימית בעת פריקת אוניות דלק הסק (מזוט) ובעת פריקת תזקיקים. במקרה הצורך תופסקנה עבודות ההקמה על מנת לאפשר הפעלת הקווים הנ"ל.

ה.1.ג. לזיהוי פגיעות אפשריות בקווים הקיימים במקשר 2 הם יוחזקו בלחץ מים של 8-9 אטמ' בעת העבודות הימיות של מסוף הכימיקלים.

2.ה. נהלי הפעלה

ה.2.א. המסוף יופעל בהתאם ל-API 2610.

ה.2.ב. הפעלת המערכות העיקריות והנלוות תהיינה על פי נהלי קצא"א הקיימים, מותאמים לשינוע הכימיקלים הנדונים.

ה.2.ג. נוהלי אחזקה יהיו נוהלי קצא"א קיימים מותאמים לשינוע הכימיקלים הנדונים. כל הנוהלים החדשים והמותאמים יוגשו לאישור מוקדם של הרשות הרלוונטית טרם תחילת ההפעלה.

ה.2.ד. אוניות כימיקלים שתורשנה לפקוד את המסוף תהיינה בעלות מיכלי מי נטל יעודיים. המסוף לא יספק לאוניות שירותי קליטה וטיפול למי שטיפת מיכלי מטען, מי שיפוליים ושפכים סניטריים.

ה.2.ה. פריקת הכימיקלים תהיה בהתאם לנוהלים שיגובשו בעת התכנון המפורט, בתאום עם המשרד להגנת הסביבה

3.ה. מערכת אדמיניסטרטיבית

ה.3.א. קצא"א תקים צוות תפעולי ואדמיניסטרטיבי מיומן לתפעול המסוף. הצוות המקצועי יעבור השתלמויות, הדרכות ותרגולים בכל הקשור לשינוע הכימיקלים הנדונים וטיפול באירועים חריגים.

1. נוהלי חרום

נוהלי חרום ייקבעו בשלב היתרי הרעלים.

2. מערכות ניטור

1.1. ניטור ימי

תוכן תכנית ניטור ימי באישור המשרד להגנת הסביבה, ובתאום עם משרד הבריאות, רשות הטבע והגנים ורשות המים, אשר תהווה תנאי להפעלת המתקנים. מטרת תכנית הניטור לזהות דליפות או תקלות בזמן אמת על מנת להבטיח אי פגיעה באיכות מי הים, מתקני התפלה והחופים, לרבות שמירה על איכות המים באזור יניקת מי הזינה למתקן ההתפלה.

התכנית תהיה שנתית ותפעל באופן רציף, ותכלול בין היתר מרכיבים של איכות המים ואיכות הסדימנט והביוטטה בגוף המים, על הקרקעית ובתוכה, ותקבע מנגנון של התראה בעקבות ממצאי הניטור.

נתוני הניטור יועברו בזמן אמת לגורמים הרלוונטיים במתקן ההתפלה הקיים.

2.2. ניטור יבשתי וניטור אויר

תוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה תוכנית לניטור יבשתי לדליפות מהמיכלים וכן ניטור אויר כתנאי להפעלת המתקנים.

3.2. דיווח

3.2.א. תיקבע שיטת הדיווח והחלפת מידע בין הגורמים הרלוונטיים - קצא"א, המשרד להגנת הסביבה, חח"י ומתקן ההתפלה, וזאת בהתאם לממצאי הניטור.

3.2.ב. בעתיד יכללו ברשימה זו מפעילים של מתקנים אחרים באם אירוע שינוע כימיקלים עלול להיות בעל השפעה על תפעולם.

3.2.ג. כל דיווח של דליפה ימית ו/או יבשתית משמעותית תוך כדי שינוע ו/או אחסון, דיווח לרשויות הסביבה הרלוונטיות. הרשימה תכלול לכל הפחות את המשרד להגנת הסביבה, את איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון ואת לשכת אשקלון של משרד הבריאות.

ח. מערכת התראה**ח.1. התראה על מצב הים**

במידה וקיימת התרעה של ים לא יציב או שהים אינו מאפשר עגינת ושינוע כימיקלים בין אוניה לחוף, לא יבוצע שינוע וזאת על פי הנוהלים המקובלים והמתורגלים על ידי קצא"א בשינוע צוברים נזוליים מסוכנים אחרים.

ח.2. התראת דליפות

האמצעים להתרעה אוטומטית לחדר בקרת המסוף על מצבים חריגים שמקורם האפשרי הינו בדליפה הם:

- התרעת נפילת הלחץ בקווים במצב סטטי (בין ההזרמות) מתחת לערך נקבע מראש (נקודת Set Point).
- התרעה על חריגה מלחץ הזרמה מעבר לנקודת Set Point.
- התרעה על חריגה מקצב מילוי של מיכל אחסון, מעבר לנקודת Set Point.
- התרעה על גלישת מיכלי אחסון.

ט. מגבלות לסביבה הסמוכה

רצועת החוף (שמורת החוף ושאר השטח שבין קו המים לגדר קצא"א) – כל הצנרת תוטמן בקרקע, אלא אם יוכח לשביעות רצון מהנדס הוועדה כי בקטע זה, או אחר, אין אפשרות הנדסית לכך. מתקנים נילוויים כגון מבנה משאבות יוקמו ממזרח לרצועה הנ"ל.

י. סיכונים סיסמיים

- יש לבצע את חישוב ספקטרום תגובה לתכנון לאתר (Site Design Response Spectrum) על פי תקן הארגון האמריקאי להנדסה אזרחית (American Society of Civil Engineers) ASCE. ספקטרום תגובה לתכנון אתר מסוף הכימיקלים על פי השתית שהוגדרה לפי קידוחי הביסוס סביב המסוף יבוצע על פי שתית מסוג E. לאימות הנתונים ולקבלת מידע ממסוף הכימיקלים עצמו יש לבצע קידוחי ביסוס לעומק 30 מ' (לפי ASCE/SEI 7) במקום בו ימוקמו מיכלי האחסון.
- קיים סיכון להתרחשות גלישות בתחום החופי והמדרון החופי ועל כן יש לבצע תיכנון מתאים.
- יש לבצע בדיקות בתוואי קו צנרת הכימיקלים במיוחד בתחום בו הוא חוצה את התחום החופי, לבחינת אפשרות להיווצרות תנאים להתפתחות תופעת ההתנזלות.
- בחלק מהתחום היבשתי, (התחום החופי, כולל המדרון החופי) והתחום הימי (אזור משברי הגלים) של תוואי קווי צנרת הכימיקלים, קיים סיכון לפגיעת צונאמי. תיכנון קטע זה של קו הצנרת מחייב תכנון שיהיה בו מענה לצונאמי. המשמעות הינה חיזוק מתקנים ימיים, בתחומים שהוגדרו לעיל, בהתאם לעוצמות הצפויות של הפגיעה כמפורט בדו"ח שבנספח ט"ז.
- איטום מאצרות המיכלים, ריצפה וקירות, יתוכננו לעמוד באירוע רעידת אדמה שעלול לגרום לכשל ושפך של הנוזלים הכימיים המאוחסנים במיכלים. איטום שכזה יהווה את הפתרון הטוב ביותר להקטנת הסיכון הסייסמי לסביבה.

6.10 החדרת נגר עילי

בתחום התכנית לא תהיה החדרת נגר עילי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

- א. זמן משוער לתחילת מימוש התוכנית הוא 3 שנים ממועד מתן תוקף לתוכנית.
 ב. משך מימוש התוכנית אינו מוגבל בזמן.

8. חתימות

תאריך: 12.2.14	חתימה: חברת קו צינוח אילת אסקלון בע"מ	שם: שלומי לוי	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 51049482	תאגיד/שם רשות מקומית: חב' קצא"א		

אדריכלית נילי ויסמן

תאריך: 12.2.14	חתימה: נילוי ויסמן 13705 מס' שיון 08-6469563 טלפקס	שם: ארכי נילי ויסמן	עורך התוכנית
מספר תאגיד: 51-333504-2	תאגיד: נילוי ויסמן - ארכיטקטורה ובינוי ערים בע"מ		

תאריך: 12.2.14	חתימה: שירותי ומשתתפת אילת אסקלון רו"ח	שם: שלומי לוי	יזם בפועל
מספר תאגיד: 51334351A	תאגיד: חב' שתא"א		

תאריך: 12.2.14	חתימה: חברת קו צינוח אילת אסקלון בע"מ	שם: שלומי לוי	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד: 51049482	תאגיד: חב' קצא"א		