

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מספר: דר / 604 / קצאא / 101

שם התכנית: תשריט נכסי פעילות קצא"א – מתחם אשקלון

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אשקלון, חוף אשקלון, מחוז דרום
רשות מקומית: אשקלון, חוף אשקלון



אישורים

אישור בסמכות רשות הרישוי לפי סעיף 255 כג. (א)

מינהל התכנון-מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
רשות הרישוי למתקני גז טבעי-מחוז דרום
בישיבתה מס' 2020002 מיום 22/1/2020 אישרה לפי
סעיף 255 טז' לחוק, את תשריט נכסי פעילות קצא"א
ב לפי בקשה מס' 3/604/קצאא/101
תאריך 19/1/2021
יו"ר הועדה המחוזית

מחוז הדרום
עודד פלוס
יו"ר הועדה המחוזית לתכנון
ובניה

דברי הסבר לתשריט

1. הבסיס המשפטי

1.1. למועד תום שטר הזיכיון וכן שטר זיכיון- משנה, כפי שפורסמו בספר החוקים 526, י"ז בניסן תשכ"ח, 15.4.1968, נחקק חוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז – 2017. החוק החדש פורסם בספר החוקים 2613, כ"ב באדר התשע"ז, 20.03.2017. החוק כולל תיקונים עקיפים ובכללם תיקון מספר 114 לחוק התכנון והבניה. החוק החדש והתיקונים לו, מהווים את הבסיס החוקי החדש לפעילות של הגורם המפעיל בנכסי הפעילות.

1.2. הגורם המפעיל "שקיבל, לצורך פעילותו, זכות **בנכסי הפעילות ובמפעל** או לגביהם, ביום התחילה ואילך", כפי שנקבע ע"י המדינה הינו **חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ** (חברת קצא"א בע"מ).

1.3. חברת קצא"א, מכוח היותה הגורם המפעיל בנכסי הפעילות, אחראית על המפעל כהגדרתו בשטר הזיכיון, כאמור להלן:
"המפעל" – העסק של הובלת נפט דרך קו הצינור על פי זיכיון זה וכל נכסי בעל הזיכיון בישראל המתייחסים לעסק זה, לרבות קווי-צינור, תחנות שאיבה, בתי מלאכה, מחסנים וכל ציודם של תחנות, בתי מלאכה ומחסנים אלה, מיכלי החסנה לנפט ולמים, גשרים, נמלים שנבנו לפי סעיף 17 שלהלן, מתקנים ימיים לטעינתו של נפט ולפריקתו, משרדים, בתי מגורים לעובדים הנמצאים מחוץ לאזורי עיריות או לאזורי מועצות מקומיות, מסילות דיקוביל, כבישים, רכב פסים, מיכליות כביש, כבלים עליים וכבלים תת קרקעיים וכבלי חשמל, מיתקני אלחוט ורדיו טלפון, כלי טיס ושדות תעופה וכל עבודות, מיתקנים וציוד אחרים השייכים לכך, וכן בנייתם, הקמתם, רכישתם, החזקתם והפעלתם של דברים אלה והבעלות עליהם."
 לאור הגדרות אלה, נכון לתרגם את השימושים הקבועים במסגרת **"המפעל" ליעודי קרקע ושימושים התואמים, מסוג מתקנים הנדסיים - הנחיות מיוחדות, מעגנה יבשתית + ימית.**

2. תיקון 114 לחוק התכנון והבניה – פרק י'3: הוראות לעניין נכסי הפעילות
 נכסי הפעילות מוגדרים בחוק כ – "כל המקרקעין, ובכלל זה המחוברים להם, המשמשים לפעילותו של גורם מפעיל, לרבות רצועת הקרקע כהגדרתה בסעיף 255ד לחוק התכנון והבניה, והכל בין שניתן לגביהם אישור שר האוצר לפי סעיף 5 לשטר הזיכיון או לפי סעיף 5 לשטר שבתוספת אי לחוק זיכיון צינורות הנפט, התשי"ט – 1959, ובין שניתן לגביהם אישור לפי הוראות פרק י'3 לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לאישור כאמור"

3. תקופת המעבר והסדר הקבע
 חברת קצא"א מבקשת להגיש את "תשריט נכסי הפעילות – מתחם אשקלון" בהתאם לקבוע בסעיף 255טז. לאישור רשות הרישוי לנכסי הפעילות (נפט), רשות שהוקמה בסעיף 255כג.א). ה"תשריט", עם אישורו יראו אותו "כהיתר שניתן וכתכנית מפורטת שאושרה" כאמור בסעיף 255טז.ד)

4. תחולת התשריט
 התשריט : "תשריט נכסי פעילות קצא"א – מתחם אשקלון", **חל על כל נכסי הפעילות**, כנדרש בחוק, בתחומו של מתחם אשקלון. בתחום התשריט קיימים מתקנים/שימושים שאינם נכסי פעילות קצא"א כהגדרתם בחוק. שימושים אלה ימשיכו להתקיים בתחום התשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתשריט ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התשריט

<p>תשריט נכסי פעילות קצא"א – מתחם אשקלון דר/604/קצאא/101</p>	<p>שם התשריט מספר התשריט</p>	<p>1.1 שם התשריט ומספר התשריט</p>
<p>38,553.76 דונם</p>	<p>1.2 שטח התשריט</p>	<p>1.3 מהדורות</p>
<p>• מילוי תנאים לאישור</p>	<p>שלב</p>	
<p>• תשריט, לפי סעיף 255 ט.ז. (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114</p>	<p>סוג התשריט</p>	<p>1.4 סיווג התשריט</p>
<p>• כן</p>	<p>האם מכילה הוראות לתשריט</p>	
<p>רשות הרישוי לפי סעיף 255 כג(א). לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת לאשר את התשריט</p>	
<p>•</p>		
<p>• סעיף 255 ט.ז. (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>• לפי סעיף 255 יח. לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>• לא רלוונטי</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>• לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי</p>	

1.5 מקום התשריט

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אשקלון, חוף אשקלון, מחוז דרום

קואורדינטה X אשקלון – 156105

קואורדינטה Y אשקלון -- 616460

1.5.2 תיאור מקום מכלל קצא"א - אשקלון

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אשקלון, חוף אשקלון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חל התשריט יישוב אשקלון

1.5.5 גושים וחלקות בתשריט

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
כמפורט בתשריט			כמפורט בתשריט	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 מרחבי תכנון גובלים בתשריט - ל.ר.

אין

1.6 א' - יחס בין התשריט לבין תוכניות מאושרות

ילקוט הפרסומים		התוכנית המאושרת		מס' סד'
תאריך	מספר	שם	מספר	
04/07/1974	2023	תכנית מתאר אשקלון	101/02/4	1
30/11/1995	4354	אזור התעשייה הדרומי - אשקלון	94/101/02/4	2
03/02/2003	5154	מסוף כימיקלים בתחום מכלל אשקלון של קצא"א	136/101/02/4	3
10/11/2002	5126	מתקן להתפלת מי ים "אשקלון"	150/101/02/4	4
30/05/2016	7275	גן לאומי - אשקלון	160/101/02/4	5
05/01/2006	5478	מסוף כימיקלים בתחום מכלל אשקלון של קצא"א	167/101/02/7	6
05/06/2008	5815	מסוף כימיקלים בתחום מכלל אשקלון של קצא"א	171/101/02/4	7
06/03/2014	6766	תוספת חומרים למסוף כימיקלים בקצא"א	177/101/02/4	8
31/12/1989	3731	תכנית מתאר למועצה האזורית חוף אשקלון	234/02/6	9
23/01/2000	4845	מתאר מחוזית, מחוז דרום	תמ"מ 14/4	10
01/08/2004	5318	תחנת הכח דוראד	תת"ל 11/4	11
06/06/1996	4415	אתר רוטנברג, תוספת 2 יחידות ייצור	תמ"א 2/2/א /10	12
25/08/1983	2954	תמ"א חלקית לחופים - חוף הים התיכון	תמ"א 13 / ים תיכון	13
26/08/2004	5324	חוף הים התיכון - העברת צנרת	תמ"א 5/13/א	14
09/04/2002	5065	לגז טבעי - מכלול יבשתי דרומי	תמ"א 1/א/37	15
23/01/2003	5150	מערכת ההולכה של הגז הטבעי - מכלול ימי	תמ"א 2/א/37	16
18/03/2003	5167	תמ"א חלקית לחיבור קידוחי גז ביים ליבשה	תמ"א 1/2/א/37	17
01/03/2001	4967	אתר התפלה אשקלון	תמ"א 1/ב/34	18
23/08/2018	7925	תמ"א מפורטת לתוספת מכלי אחסון גפ"מ באתר קצא"א	תמ"א 1/32/ה	19

הערות

1. בהתאם לסמכות רשות הרישוי כאמור בסעיף 255טז(ב)(2), התשריט יהיה כפוף לכל התכניות שאושרו עפ"י חוק התכנון והבניה אף שאינו תואם אותן במלואן.
2. אישורן של התכניות האמורות אין בהן כדי לפגוע בשימושים ו/או בבינוי הקיימים, ככול שהם תואמים לאישורי שר האוצר, עד ליום אישור התשריט.

1.6 ב' - יחס בין התשריט לבין אישורי שר האוצר

שם האישור	פרטי אישור שר האוצר			מס' סד'
	מספר אסמכתא בתכנית	תאריך חתימה	שם השר החתום על התכנית	
חוות מיכלים אתר אשקלון	DG 700/3089	09/12/1969	זאב שרף	1
אזור שמור של נמל נפט וחוות מיכלים אשקלון	DG 800/4039	21/02/1971	פנחס ספיר	2
פריסה כללית אתר אשקלון	DG 700/3170	05/02/1975	יהושע רבינוביץ	3
אזור שמור נמל נפט אשקלון	DG 800/4038	05/02/1975	יהושע רבינוביץ	4
החלפת שטחים בין קצא"א לחח"י	2130	1983	יורם ארידור	5
תכנית לאתר גפמ בתחום מכלל אשקלון חברת קצאא		14/08/1998	יעקב נאמן	6
תכנית הרחבת – שינוי מספר 2	י.מ. 2006-3506	16/05/2006	אברהם הירשזון	
תכנית הרחבת – שינוי מספר 3	י.מ. 2008-10563	30/07/2008	רוני בר – און	
תכנית אב מכלל קצא"א אשקלון	י.מ. 2002-549	21/01/2003	סילבן שלום	7

הערה

התשריט כפוף לכל אישורי שר האוצר.

1.7 מסמכי התשריט

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
דודו כהן	11/11/2020		18		מחייב	הוראות התשריט
אלי עמיחי		1		1: 5000 1: 10000	מחייב	תשריט נכס פעילות
גיר סביון		1		1: 10000	מחייב	נספח קומפילציה של אישרי שר האוצר
אלי עמיחי		1			רקע	נספח מפת ייעודי קרקע לפי תוכניות אחרות
אלי עמיחי		1			מחייב	נספח חישובי שטחים לתשריט נכס פעילות

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורכי התשריט ובעלי מקצוע מטעמים

1.8.1 מגיש התשריט

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nirs@eapc.co.il			08-6740611	ת"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	515633253	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	033481805	ניר סביון	מתנדס

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nirs@eapc.co.il			08-6740611	ת"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	515633253	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	033481805	ניר סביון	מתנדס

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
nirs@eapc.co.il			08-6740611	ת"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	515633253	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	033481805	ניר סביון	מתנדס

1.8.4 עורכי התשריט ובעלי מקצוע מטעמים

דוא"ל	סולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך
dudoch@gmail.com	0506204036		גבעת הלבונה 26, רעות	062090345	עמית אדריכלים בע"מ	062090345	כהן דוד (דודו)	מתנדס	עורך ההוראות
eliami@netvision.net.il	0522700228	08-6235902	יהודה הנחתום 4, באר שבע	513998740	עמית אדריכלים בע"מ	9945429	אלי עמחי	אדריכל	עורך התשריט
		03-9627082	הכשרת הישוב 10 ראשלי"צ		פלויס בע"מ	442	משה פלוס	מודד	מודד

1.9 הגדרות בתשריט

בתשריט זה יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפירוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התשריט או מהקשר הדברים.

הגדרת מונח	מונח
כהגדרתם בחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז – 2017	הגורם המפעיל, יום התחילה, נכסי הפעילות, המפעל, פעילות של גורם מפעיל, שטר הזיכיון, תקופת הזיכיון
כהגדרתו בסעיף 1 לשטר הזיכיון "המפעל" – העסק של הובלת נפט דרך קו הצינור על פי זיכיון זה וכל נכסי בעל הזיכיון בישראל המתייחסים לעסק זה, לרבות קווי-צינור, תחנות שאיבה, בתי מלאכה, מחסנים וכל ציודם של תחנות, בתי מלאכה ומחסנים אלה, מיכלי החסנה לנפט ולמים, גשרים, נמלים שנבנו לפי סעיף 17 שלהלן, מתקנים ימיים לטעינתו של נפט ולפריקתו, משרדים, בתי מגורים לעובדים הנמצאים מחוץ לאזורי עיריות או לאזורי מועצות מקומיות, מסילות דיקוביל, כבישים, רכב פסים, מיכליות כביש, כבלים עליים וכבלים תת קרקעיים וכבלי חשמל, מיתקני אלחוט ורדיו טלפון, כלי טיס ושדות תעופה וכל עבודות, מיתקנים וציוד אחרים השייכים לכך, וכן בנייתם, הקמתם, רכישתם, החזקתם והפעלתם של דברים אלה והבעלות עליהם".	המפעל
חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ.	חברת קצא"א בע"מ
נכסי הפעילות של חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ, באזור אשקלון, הכולל יבשה, חוף ים וביים עצמו.	מתחם אשקלון
כהגדרתו בסעיף 255טז.א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114	תשריט
תכנית כהגדרתה בחוק התו"ב, לעניין נכסי הפעילות, שתוגש למוסד תכנון המוסמך לאשרה, כאמור בסעיף 255 יז.	תכנית ראשונה
כמשמעה בסעיף 255כג.א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114	רשות הרישוי

כל מונח אשר לא הוגדר בתשריט, 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 התשריט ועיקרי הוראותיו

2.1 מטרת התשריט

אישור תשריט נכסי פעילות חברת קצא"א – מתחם אשקלון, בהתאם להוראות סעיף 255טז(א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114

2.2 עיקרי הוראות התשריט

- א. קביעת גבולות נכסי הפעילות בהתאם לאישורי שר האוצר.
- ב. קביעת ייעודי הקרקע והשימושים בהתאם לאישורי שר האוצר.
- ג. הגדרת השטח הבנוי או שטח שאושרה בו בניה וטרם בוצעה או בקשות להיתר תלויות ועומדות לאישור שר האוצר.
- ד. קביעת הוראות נלוות לרבות מגבלות על שימושי קרקע והנחיות בענייני סביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתשריט

סה"כ שטח התשריט – דונם 38,553.76 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתשריט		שינוי לפי סעיף 255טו(ג)	מצב בנוי בפועל/מאושר לבניה	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
בנוי בפועל בהתאם לאישורי שר האוצר	לי"ר	לי"ר	אין	143,958	מ"ר	מתקנים הנדסיים עם הנחיות מיוחדות +
היתרי בניה מאושרים אך טרם נבנו בפועל לפי סעיף 255טו(ב)	לי"ר	לי"ר		43,163	מ"ר	מעגנה ימי + מעגנה יבשתי
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתשריט

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מתקנים הנדסיים עם הוראות מיוחדות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מעגנה – תחום לבשתי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	מעגנה – תחום ימי
01 (מתקן התפלה) 02 (תחנת כוח דוראד) 03 (תחנת קבלה לגז טבעי) (ראה סעיף 4.4)	כמפורט בתשריט	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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 שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
מ"ר	יעוד	מ"ר	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מתקנים הנדסיים עם הנחיות מיוחדות
4.1.1	שימושים
א.	יותר כל השימושים המותרים בתכניות המפורטות שמאושרות כדין בתחום הזיכיון, ערב אישור תשריט נכסי פעילות קצא"א – מתחם אשקלון וכל השימושים המאושרים לנכסי הפעילות, ככול שלא יהיו בסתירה למאושר בתכניות המפורטות האמורות.
ב.	יותר גם השימושים בהתאם להגדרתם במפעל ובפעילות של גורם מפעיל - הקמת מכלים ומתקנים נלווים לאחסון, ניפוק, הולכה והזרמה של נפט גולמי, מוצריו ותזקיקים, לרבות צנרת עלית ותת קרקעית, מגופים, מגרשי חניה, משאבות, משדרי לחץ וכדומה הקשורים להפעלה ותחזוקת המפעל. מתקן גפי"מ והפעלתו - כולל פריקה מאונית בים, קליטה במיכלים טמונים, עמדות טעינת ופריקת מיכליות כביש ומכלי מטלטליו, גשרי צנרת, צנרת עלית ותת קרקעית, מגופים, משאבות וכדומה הקשורים להפעלה ותחזוקת המפעל.
ג.	תאי שטח 101+100 מיועדים לפיתוח בעתיד. שטחים אלה יתוכננו ויפותחו על פי הצרכים התפעוליים של הגורם המפעיל. לאזור זה יכולים להיות בעתיד שימושים כגון בניית חוות מיכלים, מתקן לקליטה, לטיפול וחלוקה של הגז הטבעי, מסוף גטי"ן (L.N.G) ומתקנים נלווים, תחנות כוח ושימושים נוספים.

4.1.2	הוראות
א.	עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימה לאזור.
ב.	גימור המכלים/המבנים יהיה תואם את האופי התעשייתי של המפעל. צבעי הגימור ואופיים ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה, באופן המתאים ביותר לאזור בו מוגשת הבקשה להיתר.
ג.	ככל שהבניה החדשה אינה צמודת דופן לבינוי הקיים/המאושר/המתוכנן, יש להציג שיקולים באשר למיקום המבוקש בבקשה להיתר.
ד.	בניה חדשה של מכלים לאחסון דלק גולמי ומוצריו (כולל גפי"מ), צנרת דלק ומוצריו, עמדות פריקה וטעינה, משאבות, מגופים, לרבות מתקנים נלווים הקשורים בהקמת מכלים חדשים, כגון -לניפוק, אחסנה, מסופים וכדומה יבוצעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישור רשות הרישוי.
ה.	הצורך במסמך סביבתי או כל בדיקה סביבתית, בטיחותית, הנדסית ואחרת ייקבע בשלב הבקשה להיתר, ע"י רשות הרישוי, בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ובהתאם לאופי הבניה המבוקשת בהיתר ומיקומה.

4.2 שם ייעוד: מעגנה - תחום יבשתי

4.2.1	שימושים
	בהתאם להגדרתם במפעל ובפעילות של גורם מפעיל ובכלל זה:
א.	המעגנה תשמש כנמל נפט ומוצריו כולל גפי"מ.
ב.	הקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות להפעלה ולתחזוקה של המפעל ושל הנמל, כגון: <ul style="list-style-type: none"> • מסופים לפריקה וטעינת נפט גולמי ומוצריו ובכלל זה גפי"מ. • מבני מנהלה, משרדים ושירותי רווחה לעובדים. • בתי מלאכה ואולמות ייצור, מחסנים, סככות. • בניית מעגנים, מזחים, רציפים, שוברי גלים. • בריכות, מאגרים, מאצרות, מכלי איגום עליים ותת קרקעיים ומשטחי בטון. • דרכים פנימיות, מגרשי חניה, רחבות היערכות, מסילות ברזל וכדומה. • אחסנה פתוחה, אחסנה תחת סככות מקורות או הצללה, אחסנה במכולות, במיכלים

	<p>ובממגורות.</p> <ul style="list-style-type: none"> • אחסנת והפעלת כלים ומתקני שינוע. • אחסנה של כימיקלים שונים, גזים וחומ"ס הדרושים להפעלת המפעל. • אמצעי מיגון, בטיחות, ביטחון כגון : מקלטים, ממ"מים ומיגוניות, מתקנים ועמדות כיבוי אש, גדרות, שערים, מגדלי שמירה ועמדות בידוק. • מתקנים טכניים כגון : חדרי חשמל ושנאים, חדרי משאבות, מתקני ייצור וקליטת קיטור, מתקני החלפת חום, חדרי פיקוד ובקרה, אמצעי פיקוד ותקשורת, מתקנים למדידת רוח, תרנים לאנטנות תקשורת וכדומה. • מתקני/סככות קירוי והצללה. • מתקנים לניטור וטיפול סביבתי לרבות מתקנים לטיפול בגזי פליטה (VCU, VRU) או כל מתקן שווה ערך) וכל הקשור בתפעול ואחזקת מתקנים אלו.
ג.	הקמת קווי תשתית – מים, ביוב, קיטור, גפי"מ, חשמל, עמודי תאורה, תקשורת, סיבים אופטיים, ניקוז וכדומה.
ד.	העברת קווי צנרת לדלק ומוצריו ולגפי"מ. הצנרת תהא מסוגים שונים וקטרים שונים, לכל השימושים והחומרים המותרים בתכנית זו, לרבות – מגופים, משדרי לחץ, משאבות וכדומה, בכפוף להוראות קווי צנרת דלק – 2006.
4.2.2	הוראות
א.	גימור הבניה יהיה תואם את האופי התעשייתי של המפעל. צבעי הגימור ואופיים ייקבעו במסגרת הבקשה להיתר בניה, באופן המתאים ביותר לאזור בו מוגשת הבקשה להיתר.
ב.	בניה חדשה במעגנה בחלק היבשתי תבוצע בתיאום עם היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית, במשרד להגנת הסביבה.
ג.	הצורך במסמך סביבתי או כל בדיקה סביבתית, בטיחותית, הנדסית ואחרת ייקבע בשלב הבקשה להיתר, ע"י רשות הרישוי, בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולאופי הבניה המבוקשת בהיתר ומיקומה.

4.3	שם ייעוד : מעגנה - תחום ימי
4.3.1	שימושים
	בהתאם להגדרתם במפעל ובפעילות של גורם מפעיל ובכלל זה :
א.	המעגנה תשמש כנמל נפט ומוצריו כולל גפי"מ, לרבות מקשרים ימיים ומסופים לפריקה ולטעינה.
ב.	בנית מזחים, שוברי גלים, רציפים, אסדות, מתקני שאיבה, בריכות שאיבה ופליטה של מי קירור, יבוש שטחי ים הקרובים לחוף, הקמת מקשרים ימיים, מצופים וכדומה, כולל כל הדרוש להפעלה ואחזקה של פעילויות אלה.
ג.	העברת קווי צנרת לדלק ומוצריו כולל גפי"מ. הצנרת תהא מסוגים שונים ובקטרים שונים, צנרת צפה או מונחת על או מתחת קרקעית הים, לשימוש כל השימושים והחומרים המותרים בתכנית זו. על הצנרת ניתן להתקין מתקנים נלווים, לרבות – מגופים, משדרי לחץ, משאבות וכדומה, כולל כל הדרוש להפעלה ואחזקה של פעילויות אלה, לפי תקנות המים (מניעת זיהום ים) וקווי דלק – 2006.
ד.	מתקנים לטיפול בגזי פליטה (VCU, VRU) או כל מתקן אחר לטיפול בפליטות) וכל הקשור בתפעול ואחזקת מתקנים אלו.
4.3.2	הוראות
א.	הצורך במסמך סביבתי או כל בדיקה סביבתית, בטיחותית, הנדסית ואחרת ייקבע בשלב הבקשה להיתר, ע"י רשות הרישוי, בהתאם לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה ולאופי הבניה המבוקשת בהיתר ומיקומה.
ב.	בניה חדשה במעגנה בחלק הימי תבוצע בתיאום עם היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית, במשרד להגנת הסביבה.

שם ייעוד : יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
שימושים	4.4.1
<p>בשטח המסומן כ"יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת" חלות תוכניות שאושרו על פי חוק התכנון והבניה.</p>	א.
<p>תאי שטח 01,02,03 משמשים לפעילות גורמים אחרים נוספים, שאינם הגורם המפעיל. הפעילות והמתקנים נקבעו בתכנית שאושרו לכל אחד מהמתקנים. אין באישור תכנית זו כדי לפגוע בשימושים שאושרו לכל אחד מהמתקנים לפי התוכנית שבתוקף.</p>	ב.
<p>תא שטח 01 (מתקן התפלה) יותרו כל השימושים בהתאם להגדרתם בהגדרת "המפעל" ובפעילות של גורם מפעיל, בתנאי שלא יפגעו בפעילות המתקנים הקיימים בשטח מתוקף תכנית שאושרו. יותרו כל השימושים המותרים שמפורטים בתמ"א 1/ב/34 ובתכנית מספר 150/101/02/4.</p>	ג
<p>לתא שטח 02 (תחנת הכח דוראד) יותרו כל השימושים בהתאם להגדרתם בהגדרת "המפעל" ובפעילות של גורם מפעיל, בתנאי שלא יפגעו בפעילות המתקנים הקיימים בשטח מתוקף תכנית שאושרו. יותרו כל השימושים המותרים שמפורטים בתת"ל 11/4.</p>	ד
<p>לתא שטח 03 (תחנת קבלת לגז טבעי) יותרו כל השימושים בהתאם להגדרתם בהגדרת "המפעל" ובפעילות של גורם מפעיל, בתנאי שלא יפגעו בפעילות המתקנים הקיימים בשטח מתוקף תכנית שאושרו. יותרו כל השימושים המותרים שמפורטים בתמ"א 2/א/37 על שינוייה.</p>	ה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים בהתאם לאישורי שר האוצר

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי הבניה המאושרים ע"י שר האוצר (במ"ר)	גודל תא השטח (בדונם)	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	187,121	3945.94	מתקנים הנדסיים עם הוראות מיוחדות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		299.81	מעגנה – תחום יבשתי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי		34,271.22	מעגנה – תחום ימי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	36.79	יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתרי בניה

- א. הבינוי המותר מכח התשריט, הינו רק בהתאם לבינוי הקיים או המאושר באישורי שר האוצר המפורטים ובהתאם לשימושים המפורטים בהם. תשריט זה, אינו בסיס סטטוטורי לבינוי שאינו בהתאם לאישורי שר האוצר.
- ב. הליך אישור בינוי נוסף, או בינוי שאינו מאושר בצווי השר, יטופל באמצעות בקשות לפי סעיף 255 י"ח ולא מכח תשריט נכסי פעילות.
- ג. היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרישוי.
- ד. ההנחיות הסביבתיות שנכללו בהיתרים שניתנו ע"י שר האוצר, בתקופת הזיכיון, יעמדו בתוקפן.
- ה. היתרי בניה בשטח שיעודו על פי תכנית מאושרת אחרת, יינתנו בהתאם לקבוע בתכניות החלות על השטח, כפי שאושרו על פי חוק התכנון והבניה

6.2. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישורו של מנהל רשות העתיקות ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח – 1978.

6.3. חניה

חניית רכב תוסדר בתוך הגבולות של האזורים הבנויים והתפעוליים השונים, לפי הצרכים של המבנים והמתקנים השונים

6.4. פיתוח תשתיות

- א. כללי
דרכים, ניקוז, מערכות המים והביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם לצרכי חברת קצא"א, בכפוף לשיקולים הנדסיים, בטיחותיים ותפעוליים.
- ב. מים
מערכת אספקת המים לצריכה סניטרית (שתיה) למתקנים במכלל תופרד ממערכת אספקת המים לשימושים אחרים (כיבוי אש, גינון, ייצור, שטיפה וכדומה).
בראשי מערכת אספקת מים למבנים בהם נעשה שימוש במים לצורכי תפעול מתקנים וציוד (צרכים שאים סניטריים) יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת, ייתכן וידרשו מזח"יים נוספים או לחלופין יינתן פטור מהם, כל זאת בתיאום עם משרד הבריאות.
- ג. שפכים
תכניות ביוב יתואמו עם משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה והרשות המקומית.
לא יינתנו היתרי בניה למבנים או לחלק מהם בלי שהושלמה מערכת איסוף, טיפול וסילוק השפכים המקומית או האזורית ואשר קיבלה את אישור משרד הבריאות. לא יבוצע חיבור מבנים קיימים אל מערכת איסוף והולכת השפכים ללא השלמת התיאום עם משרד הבריאות.

6.5. הוראות בנושא חשמל

- א. כלל הפעולות בנושא חשמל תבוצענה על פי חוק החשמל.
- ב. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל אלא בהתאם לתקנים ולכללים המחייבים.
- ג. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, אחסנה פתוחה, הקמת מבני שירותים והכל בהתאם למרחקים המותרים על פי חוק החשמל. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין ניתן להעביר לאורך קווי החשמל גם קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז וקווי תקשורת והכל בכפוף לכללים הקבועים בחוק החשמל.

<p>ד. אספקת החשמל תהא מרשת חברת החשמל. בשטחים בנויים תותר הקמת תחנות השנאה חדשות במבנה שהוקם לצורך זה.</p> <p>ה. ניתן לבצע חפירות להנחת קווי מתח גבוה, נמוך, קווי תקשורת וסיבים אופטיים.</p> <p>ו. ניתן לבצע קידוחי עומק עבור מערכת הגנה קטודית.</p> <p>ז. תותר הקמת חדרי חשמל וכלל הציוד הנלווה לחדר זה.</p>

6.6 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6.1 כללי

א. התקנת אמצעים למניעת זיהום תבוצע לפי – B.A.T. ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 ב. כל עבודות בניה של צנרת דלקים, מפרידי דלקים ושמנים יהיה על פי תקני API וכן על פי חוק המים והנחיות המשרד להגנת הסביבה. כל צנרת אחרת תבוצע בהתאם לתקן הישראלי המקובל או באין תקן כזה, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 ג. תדירות בדיקת תקינות הצנרת תהיה על פי תנאי רישיון עסק לאתר ו/או בהתאם לתנאי המשרד להגנת הסביבה.

6.6.2 מניעת זיהום מים וים

א. יוקמו שירותי פינוי מי שיפוליים ואשפה לאניות וכן יוקמו שירותי קליטת תשטיפי האניות, בכפוף לתקנות הנמלים ותקנות לביצוע האמנה למניעת זיהום ים בשמן.
 ב. באזורי חנייה, תדלוק ותחזוקה תבנה מאצרה, שתמנע סחף מזהמים לים בעת גשם.
 ג. שפכים הכוללים מזהמים לא יוזרמו ישירות למערכת הביוב.
 ד. יקבעו נוהלי קריאה ודווח לגורמים המוסמכים במידה ויקרה ארוע זיהום ים.
 ה. ציוד יעודי לטיפול בזיהום ים, יהיה זמין בכל עת לטיפול באירוע זיהום ים, בהתאם לנוהלים שיקבעו בתאום עם היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית, במשרד להגנת הסביבה.
 ו. במידה וקיימת התראה של ים לא יציב או שהים אינו מאפשר עגינה והזרמה בין אניה לחוף, לא תבוצע הזרמה, וזאת, על פי הנוהלים המקובלים והמתורגלים ע"י חברת קצא"א.
 ז. האמצעים למניעת זיהום הים יתואמו עם היחידה הארצית להגנת הסביבה הימית.

6.6.3 בטיחות בשייט

יש לסמן בצורה ברורה כל מכשול על ותת ימי, העלול לסכן את בטיחות השייט ופעילות צלילה. הסימון יהיה קל לזיהוי בשעות היום והלילה, למניעת פגיעה עקב תנועת אניות ועגינתן.

6.6.4 מערך כיבוי אש

סביב המתקנים היבשתיים תושלם צנרת כיבוי אש שתחובר למערך הכיבוי במכלל. מערך זה כולל חדרי משאבות, חדרי חשמל, מכלי תרכיז ניידים וקבועים, בריזי כיבוי (הידרנטים), חניות מקורות לכבאיות, רחבות אספלט, חיבורי עזר ואביזרים נוספים, במרווחים הנדרשים על פי התקנים המחייבים וצרכי התפעול של החברה.

6.6.5 מניעת זיהום אויר

א. בהתאם לתנאי רישיון העסק ובהתאם לתנאים שנקבעו בהיתרים/בבקשות להיתרים, כפי שאושרו ע"י שר האוצר.
 ב. נוהלים לאיחסון, שינוע והטענה של חומרים בצובר, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.
 ג. יוקמו מתקנים לניטור וטיפול בגזי פליטה (VRU, VCU או כל מתקן שווה ערך) וכל הקשור למתקנים אלו.

6.6.6 חומרים מסוכנים

א. קצא"א תכין נוהלי שימוש, שינוע ואחסון של החומרים המסוכנים, בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 ב. כל נוהלי החירום יהיו בהתאם לתורה לטיפול באירוע חומרים מסוכנים. נוהלי החירום יתייחסו בין היתר לשיטת הדיווח לרשויות ולגופים רלוונטיים אחרים ויאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 ג. יוכן ציוד ואמצעים מתאימים לטיפול באירועים על פי נוהלי החירום שיאושרו וצוות החירום של מכלל קצא"א באשקלון יתודרך ויתורגל בטיפול באירועים חריגים.

6.6.7 מערכות ניטור ודיווח

א. בהתאם לתנאי רישיון העסק.
 ב. תיקבע שיטת הדיווח והחלפת המידע בין קצא"א לבין הגורמים הרלוונטיים, כגון – משרד הביטחון, חח"י, עיריית אשקלון, מתקן ההתפלה ומפעילים של מתקנים אחרים שתפעולם עלול להיות מושפע

מאירוע חריג, וזאת בהתאם לממצאי הניטור וכל אירוע חריג ידווח בהתאם לנוהל שיקבע.
ג. תאורת שטח לא תופנה ישירות לים.

6.7. תחזוקה ותפעול

ניתן לבצע בכל שטח התשריט, עבודות תחזוקה ותפעול בפטור מהיתר, לרבות לפי סעיף 261 (ד), לאחד או יותר מאלה:

- א. תיקון, שיפוץ או החלפת רכיב קיים ברכיב דומה.
- ב. הקמה ואחזקה של מערכות תשתית נלוות הנדרשות למפעל – לקווי הנפט ולמתקנים – כגון: מים, ניקוז, ביוב, תקשורת, חשמל.
- ג. הסטת/העתקת צינור בתחום התשריט.
- ד. חפירה תחזוקתית לשמירה על עומק המעגנה.
- ה. הוספת "שרוולים" לצורכי תפעול, תחזוקה, מיגון ובטיחות.
- ו. עבודות לצורך צד ג' בשטח התשריט, כגון: העתקה מקומית של קווים, הזזת מיקום מגוף/משאבה, מיגון קטע צנרת וכדומה ייחשבו כעבודות תחזוקה ותפעול.

7. ביצוע התשריט

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התשריט

מימוש התכנית הוא מ"יום התחילה" ועד אישורה של תכנית ראשונה, כאמור בסעיף 255יז. וסעיף 255יח. לנכס הפעילות, מתחם אשקלון.

8. חתימות

מגיש ויזם התשריט	שם:	ניר סביון	חתימה:	[חתימה]	תאריך:	04/01/2021
	תאגיד:	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	סמנכ"ל הנדסה	מספר תאגיד:	515633253	

עורך ההוראות	שם:	דודו כהן	חתימה:	[חתימה]	תאריך:	31/12/2020
	תאגיד:	דודו – יעוץ וניהול	דודו- ייעוץ וניהול	מספר ת"ז:	62090345	

עורך התשריט	שם:	אלי עמיחי	חתימה:	[חתימה]	תאריך:	
	תאגיד:	עמיחי אדריכלים בע"מ	מ.מ. 51-399874-0	מספר תאגיד:	513998740	

בעל עניין בקרקע	שם:	ניר סביון	חתימה:	[חתימה]	תאריך:	04/01/2021
	תאגיד:	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	סמנכ"ל הנדסה	מספר תאגיד:	515633253	