

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מספר: דר / 602 / קצאא / 102

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



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אילת, מחוז דרום
רשות מקומית: אילת

אישורים

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



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, יש לתרגם את השימושים הקבועים במסגרת **"המפעל" לייעודי קרקע ושימושים התואמים, מסוג מתקנים הנדסיים - הנחיות מיוחדות, מעגנה יבשתית + ימית.**

2. תיקון 114 לחוק התכנון והבניה – פרק 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 255 לחוק התכנון והבניה, והכל בין שניתן לגביהם אישור שר האוצר לפי סעיף 5 לשטר הזיכיון או לפי סעיף 5 לשטר שבתוספת א' לחוק זיכיון צינורות הנפט, התשי"ט – 1959, ובין שניתן לגביהם אישור לפי הוראות פרק 3' לחוק התכנון והבניה, ובהתאם לאישור כאמור"

3. תקופת המעבר והסדר הקבע
 חברת קצא"א מבקשת להגיש את "תשריט נכסי הפעילות – מתחם אילת" בהתאם לקבוע בסעיף 255טז. לאישור רשות רישוי לנכסי הפעילות, 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 הפעילות – מתחם אילת", **חל על כל נכסי הפעילות**, כנדרש בחוק, בתחומם של מתחם אילת, הכולל את תאי השטח הבאים – חוף הים באילת כולל בים עצמו, נחל גרוף, רמת יותם. בתחום התשריט קיימים ייעודי קרקע מתאריים שאינם נכסי פעילות קצא"א כהגדרתם בחוק. ייעודים אלה ימשיכו להתקיים בתחום התשריט.

דף ההסבר מהווה רקע לתשריט ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התשריט

1.1 שם התשריט שם התשריט
ומספר התשריט מספר התשריט
תשריט נכסי פעילות קצא"א – מתחם אילת
דר/602/קצאא/102

1.2 שטח התשריט 3675.75 דונם

1.3 מהדורות שלב • מילוי התנאים לאישור

1.4 סיווג התשריט סוג התשריט
• תשריט, לפי סעיף 255 טז. (א) לחוק
התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון
114

• האם מכילה הוראות
לתשריט כן

• ועדת התכנון המוסמכת
לאשר את התשריט
רשות הרישוי לפי סעיף 255 כג(א). לחוק
התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון
114

לפי סעיף בחוק •
סעיף 255 טז. (ב) לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה-1965, תיקון 114

היתרים או הרשאות •
לפי סעיף 255 יח. לחוק התכנון והבניה
התשכ"ה-1965, תיקון 114

סוג איחוד
וחלוקה • לא רלוונטי

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת ממדי • לא

1.5 מקום התשריט

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אילת, מחוז דרום
		קואורדינטה X	אילת – 192920 רמת יותם – 191168
		קואורדינטה Y	אילת – 381974 רמת יותם – 384463
1.5.2	תיאור מקום	חוף אילת + רמת יותם + נחל גרופ	
1.5.3	רשויות מקומיות בתשריט	רשות מקומית	אילת
		התייחסות לתחום הרשות	● חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובות שבהן חל התשריט	יישוב	אילת

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

התוכנית המאושרת		ילקוט פרסומים	
מספר	שם התכנית	מספר	תאריך
תמ"א 13	תכנית מתאר ארצית חלקית חופי מפרץ אילת	5414	07/07/2005
תמ"א 84/3	תכנית מתאר ארצית לדרכים, שינוי 84	5655	26/04/2007
תמ"מ 21/14/4	שינוי למתאר המחוזית, אילת אילות	5728	24/10/2007
101/02/2	תכנית מתאר אילת	2893	17/02/1983
176/03/2	כריה וחציבה, דרך גישה בלבד	3565	12/06/1988
112/03/2	נמל אילת	1133	19/11/1964
41/101/02/2	אנטנות בזק, דרך	4018	18/06/1992
223/02/2	רובע 11, שחמון	5735	08/11/2007

הערות

- בהתאם לסמכות רשות הרישוי כאמור בסעיף 255טז(ב), התשריט יהיה כפוף לכל התכניות שאושרו עפ"י חוק התכנון והבניה אף שאינו תואם אותן במלואן.
- 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 בתוכנית	תאריך חתימה	שם השר החתום על התוכנית	
תחנות חוף אילת	DG 202/3017	09/12/1969	זאב שרף	1
חוות מיכלים- אתר רמת יותם	DG 300/3118	09/12/1969	זאב שרף	2
צנרת בואדי גרוף וצפונית לאילת	DG 601/3451	09/12/1969	זאב שרף	3
נמל נפט, מקשר 1 ומקשר 2	DG 601/3430	23/09/1969	זאב שרף	4
תחנות חוף אילת	DG 202/3017	05/02/1975	יהושע רבינוביץ	5
פריסה כללית חוות מיכלים רמת יותם	DG 300/3156	05/02/1975	יהושע רבינוביץ	6
צנורות בואדי גרוף	DG 601/4495	05/02/1975	יהושע רבינוביץ	7
תחנות חוף אילת, תוספת שטח האופציה ורצועת מעבר צנרת ממזח 2	DG 202/3017	19/04/1982	יורם ארידור	8
שטח זיכיון קצא"א	הפקעה הפ/1/62/10	1968	פנחס ספיר	9

הערה

התשריט כפוף לכל אישורי שר האוצר

1.7 מסמכי התשריט							
עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קג"מ	תחולה	סוג המסמך	
דודו כהן	01/06/2020		16		מחייב	הוראות התשריט	
אלי עמליחי		1		1: 5000	מחייב	תשריט נכס פעילות	
ניר סביון		1		1: 5000	מחייב	נספח קומפילציה של אישורי שר האוצר	
אלי עמליחי		1			רקע	נספח מפת ייעודי קרקע לפי תוכניות אחרות	
אלי עמליחי		1			מחייב	נספח חישוב שטחים לתשריט נכס פעילות	

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

1.8.1 מגיש התשריט

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס	ניר סביון	033481805	113898	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	515633253	תי"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	08-6740611			nirs@eapc.co.il

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מהנדס	ניר סביון	033481805	113898	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	515633253	תי"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	08-6740611			nirs@eapc.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
חוכר	מהנדס	033481805	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ	515633253	תי"ד 801, אשקלון 78101 - מיקוד	08-6740611			nirs@eapc.co.il

1.8.4 עורכי התשריט ובעלי מקצוע מטעמם

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	פ ק ס	דוא"ל
עורך התראות	מהנדס	כהן דוד (דודו)	062090345	33854	מקומית	גבעת הלבונה 26, רעות	08-9263563	0506204036			dudoch@gmail.com
עורך התשריט	אדריכל	אלי עמיחי	9945429	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	יחידה הנחתום 4, באר שבע	08-6235902	0522700228			eliami@netvision.net.il
מודד	מ. פלוס			פלוס בע"מ		הכשרת הישוב 10 ראשליץ	03-9627082				

1.9 הגדרות בתשריט

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

מונח	הגדרת מונח
הגורם המפעיל, יום התחילה, נכסי הפעילות, המפעל, פעילות של גורם מפעיל, שטר הזיכיון, תקופת הזיכיון	כהגדרתם בחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז – 2017
המפעל	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 וככלי 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".
חברת קצא"א בע"מ	חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ
מתחם אילת	נכסי הפעילות של חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ, במרחב אילת, הכולל את חוף אילת, נחל גרנוף ורמת יותם
תשריט	כהגדרתו בסעיף 255טז.א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114
תכנית ראשונה	תכנית כהגדרתה בחוק התו"ב, לעניין נכסי הפעילות, שתוגש למוסד תכנון המוסמך לאשרה
רשות הרישוי	כמשמעותה בסעיף 255כג.א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, תיקון 114

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 התשריט ועיקרי הוראותיו

2.1 מטרת התשריט

אישור תשריט נכסי פעילות חברת קצא"א – מתחם אילת, בהתאם להוראות סעיף 255טו(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.
 ד. קביעת הוראות נלוות לרבות מגבלות על שימושי קרקע והנחיות בענייני סביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתשריט

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3675.75 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתשריט		מצב מאושר / בנוי בפועל	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט			
בנוי בפועל בהתאם לאישורי שר האוצר	ל"ר	ל"ר	84,414	מ"ר	מתקנים הנדסיים עם הנחיות מיוחדות + מעגנה ימי + מעגנה
היתרי בניה מאושרים אך טרם נבנו בפועל לפי סעיף 255טו(ב)			3,870.81	מ"ר	מעגנה יבשתי + רצועת תשתיות + יעוד ע"פ תוכנית 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 תנחיות מיוחדות
01 (ראה סעיף 4.2.1 ס"ק ה)	כמפורט בתשריט	מעגנה – תחום יבשתי
01 (ראה סעיף 4.3.1 ס"ק ד)	כמפורט בתשריט	מעגנה – תחום ימי
לא רלוונטי	לא רלוונטי	רצועת תשתיות
לא רלוונטי	לא רלוונטי	יעוד עפ"י 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	
אחוזים	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. בייעוד זה יותרו כל השימושים המותרים 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, משאבות וכדומה הקשורים להפעלה ותחזוקת המפעל.	

4.1.2 הוראות	
א. עבודות הפיתוח, במיוחד עבודות עפר, סוללות וכדומה יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף תוך שימוש בחומרים ובצמחיה המתאימים לאזור.	
ב. ככל שהבניה החדשה אינה צמודת דופן לבינוי הקיים/המאושר/המתוכנן, יש להציג שיקולים באשר למיקום המבוקש בבקשה להיתר.	
ג. בניה חדשה של מכלים לאחסון דלק גולמי ומוצריו לרבות צנרת ומתקנים נלווים, כגון - לניפוק, אחסנה, מסופים וכדומה יבוצעו בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ובאישור רשות הרישוי.	
ד. 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.	

4.2 שם ייעוד: מעגנה - תחום יבשתי	
4.2.1 שימושים	
בהתאם להגדרתם במפעל ובפעילות של גורם מפעיל ובכלל זה:	
א. המעגנה תשמש כנמל נפט.	
ב. הקמת מבנים ומתקנים הקשורים ישירות להפעלה ולאחזקה של הנמל כגון: מבני מנהלה, מחסנים, ססכות, בניית מעגנים, מזחים, רציפים, דרכים פנימיות ומגרשי חניה.	
ג. הקמת קווי תשתית - מים, ביוב, חשמל, תקשורת, סיבים אופטיים, ניקוז וכדומה.	
ד. העברת קווי צנרת לדלק ומוצריו, מסוגים שונים וקטרים שונים, לכל השימושים והחומרים המותרים בתכנית זו, לרבות - מגופים, משדרי לחץ, משאבות וכדומה.	
ה. תא שטח 01 - בשטח זה, הגורם המפעיל יעניק זכות שימוש לאחר, לשימוש לטובת הציבור, תוך מתן עדיפות לשמירה על ערכי טבע ייחודיים, בתנאים שיקבע הגורם המפעיל, לרבות לעניין הגבלת זכות השימוש לפי הוראת שר האוצר, בהתייעצות עם שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, ושר הביטחון, כאמור בתוספת השלישית לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז - 2017.	
4.2.2 הוראות	
א. 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 ורשות הטבע והגנים.	
ג. הצורך בתסקיר השפעה על הסביבה או במסמך סביבתי אחר 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.	

4.3	שם ייעוד: מעגנה - תחום ימי
4.3.1	שימושים
	בהתאם להגדרתם במפעל ובפעילות של גורם מפעיל ובכלל זה:
א.	המעגנה תשמש כנמל נפט.
ב.	בניית מזחים, שוברי גלים, רציפים, מתקני שאיבה, בריכות שאיבה ופליטה של מי קירור, יבוש שטחי ים הקרובים לחוף, הנחת מקשרים ימיים, מצופים
ג.	העברת קווי צנרת לדלק ומוצריו, מסוגים שונים ובקטרים שונים, צנרת צפה או מונחת על קרקעית הים, לשימוש כל השימושים והחומרים המותרים בתכנית.
ד.	תא שטח 01 – שטחו – 4.711 דונם. בשטח זה, הגורם המפעיל יעניק זכות שימוש לאחר, לשימוש לטובת הציבור, תוך מתן עדיפות לשמירה על ערכי טבע ייחודיים, בתנאים שיקבע הגורם המפעיל, לרבות לעניין הגבלת זכות השימוש לפי הוראת שר האוצר, בהתייעצות עם שר התשתיות הלאומיות, האנרגיה והמים, ושר הביטחון, כאמור בתוספת השלישית לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט על ידי גורם מפעיל, התשע"ז – 2017.

4.4	שם ייעוד: רצועת תשתיות
4.4.1	שימושים
א.	בתחום המסומן בתשריט כ"רצועת תשתיות" יותרו השימושים מתוקף הגדרת ה"מפעל" והפעילות של הגורם המפעיל
ב.	יותרו שימושים הבאים כמפורט להלן: -צינורות תת קרקעיים למערכות האספקה, ההולכה והחלוקה של נפט. -מתקנים נלווים, הנדרשים במישרין להפעלתם של קווי התשתית להולכת הנפט, כגון: מגוף, שוחה, שסתום לחץ, משדר לחץ, מערכות הגנה קטודית, ארון חשמל, תקשורת או ארון לציוד כיבוי אש. -גידור המתקנים הנלווים. -דרכי גישה לתחזוקה ולטיפול במתקנים ובצנרת התת קרקעית. -שילוט המורה על קיומם של מתקנים נלווים וכן על קיומו של קו תשתיות.
4.4.2	הוראות
א.	ייעוד השטח לרצועת תשתיות לא ימנע העברת קווי תשתית נוספים שאינם של קצא"א ו/או סלילת דרכים על פי דין, בתיאום הנדסי עם קצא"א לעת התכנון המפורט.
ב.	עבודות בניה וחפירה, כאמור לעיל, כפופות לתיאום ולאישור בכתב, מהגורם המפעיל, כאמור בסעיף 17 לחוק תשתיות להולכה ולאחסון של נפט ע"י גורם מפעיל.
4.5	שם ייעוד: יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.5.1	שימושים והוראות
א.	בשטח המסומן כ"יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת" חלות תכניות שונות שאושרו על פי חוק התכנון והבניה.
ב.	שטח זה נמצא בהליך גריעה משטחי קצא"א, על ידי שר האוצר, לא תותר בו פעילות או בניה כלשהן.

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

קווי בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	שטחי הבניה הבנויים בפועל + המאושרים ע"י שר האוצר (במ"ר)	גודל תא השטח (בזונם)	יעוד
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	88,284.81	2632.2	מתקנים הנדסיים עם הנחיות מיוחדות
				73.2	מעגנה – תחום יבשתי
				489.2	מעגנה – תחום ימי
				245.6	רצועת תשתיות
				235.5	יעוד על פי תוכנית מאושרת אחרת

01/06/2020

תכנית הוראות מעודכנת

עמוד 13 מתוך 16

6 הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. הבינוי המותר מכוח 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.

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 השונים, לפי הצרכים התפעוליים 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"ים נוספים או לחלופין יינתן פטור מהם, כל זאת בתיאום עם משרד הבריאות.
- ג. שפכים
תכניות ביוב יתואמו ויאושרו 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.
- ד. אספקת החשמל תהא מרשת חברת החשמל. בשטחים בנויים תותר הקמת תחנות השנאה חדשות במבנה שהוקם לצורך זה.
- ה. ניתן לבצע חפירות להנחת קווי מתח גבוה, נמוך, קווי תקשורת וסיבים אופטיים.
- ו. ניתן לבצע קידוחי עומק עבור מערכת הגנה קטודית.
- ז. תותר הקמת חדרי חשמל וכלל הציוד הנלווה לחדר זה.

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 ושמינים 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 אירוע 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 לצנרת הכיבוי במכלל. בצנרת ההיקפית יותקני ברזי כיבוי (הידרנטים), 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/בקשות 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 באילת יתוודך 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 אילת, מתקן ההתפלה, רשות הטבע והגנים 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 בתשריט, עבודות תחזוקה ותפעול בפטור מהיתר, לרבות לפי סעיף 261 (ד), לאחד או יותר מאלה:

- תיקון, שיפוץ או החלפת רכיב קיים ברכיב דומה.
- הקמה ואחזקה של מערכות תשתית נלוות הנדרשות למפעל – לקווי הנפט ולמתקנים – כגון: מים, ניקוז, ביוב, תקשורת, חשמל.
- הסטת/העתקת הצינור בתחום התשריט.
- הוספת "שרוולים" לצורכי תפעול, תחזוקה, מיגון ובטיחות.
- 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 התשריט הוא מ"יום התחילה" ועד אישורה של תכנית ראשונה, כאמור בסעיף 255. וסעיף 255. לחכס הפעילות, מתחם אילת.

8. חתימות

מגיש ויזם התוכנית	שם: ניר סביון סמנכ"ל הנדסה	חתימה: ניר סביון סמנכ"ל הנדסה	תאריך: 10/6/2020
	תאריך: 10/6/2020	מספר תאגיד: 515633253	

עורך ההוראות	שם: דודו כהן תאריך: 07/06/2020	חתימה: דודו-יעוץ וניהול דודו (דודו) כהן	תאריך: 07/06/2020
	מספר ת"ז: 62090345	מספר תאגיד: 62090345	

עורך התשריט	שם: אלי עמיחי תאריך: 22.6.20	חתימה: אלי עמיחי	תאריך: 22.6.20
	מספר תאגיד: 513998740	מספר תאגיד: 513998740	

בעל עניין בקרקע	שם: חברת קו צינור אירופה אסיה בע"מ תאריך: 10/6/2020	חתימה: ניר סביון סמנכ"ל הנדסה	תאריך: 10/6/2020
	מספר תאגיד: 515633253	מספר תאגיד: 515633253	