

מרחב תכנון מקומי - מורדות הכרמל

שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/196

כרמל כימיקלים - עתלית

1. השם והתחולה

תכנית זאת תקרא שינוי תכנית מתאר מקומית מס' מכ/196 - כרמל כימיקלים עתלית המהווה שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' ג/576, ותחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתסריט המצורף לתכנית זאת והמסומן באותו השם. התסריט, נספח א - כביש עוקף לשינוע חומרים מסוכנים ולמעבר משאיות בלילה, נספח ב - מפה מצבית ליום 2/7/95 והתכנית מהווים חלקים בלתי נפרדים בכל הנוגע לתכנון זה.

2. היחס לתכניות אחרות

א. תכנית זאת מהווה שינוי לת.ב.ע. מפורטת מס' ג/576, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 1256 - מיום 12.1.66.

ב. תכנית זאת מהווה שינוי לתכנית המתאר לעתלית מס' ג/555, שדבר אישורה פורסם בילקוט הפרסומים 2415 - מ-23.2.78.

ג. תכנית זאת משפיעה, כשטח תחולתה, על תכנית כ.ע. מפורטת מס' ג/304 שדבר הפקדתה מחדש פורסם בי"פ 910 מ-15.2.62.

3. המקום

חלק מחלקה 11, חלקה 12 וחלקות 17, 16, 15, 14 (שאוחדו ונקראות להלן חלקה 1) וכן חלק מחלקות 13, 10, 4 בגוש 10538.

4. שטח התכנית

שטח התכנית הנו 49 דונם בערך.

5. גבולות התכנית

כצפון: שלוחה פרטית של פסי הרכבת.

כמזרח: הרכבת.

כדרום: מגרש ספורט ושטח חברת המלח.

כמערב: שטח חברת המלח.

6. בעלי הקרקע

חלקות 1 ו 12 - גד כימיקלים

חלקה 11 - חברת המלח בחכירה לדורות ממנהל מקרקעי ישראל.

חלקות 4, 10, 13 - המועצה המקומית עתלית.

7. יוזמי התכנית

חברת כרמל כימיקלים בע"מ.

- א. הגדרת השטח כאזור תעשייה.
- ב. לקבוע אחוזי בניה מכסימליים.
- ג. לקבוע גובה מכסימלי לבניינים.
- ד. לקבוע מרווחים מינימליים לבניה בעתיד.
- ה. לאשר המצב הקיים ולהסדיר את רישוי הבניה במפעלי התעשייה הקיימים בקרקעות הנ"ל.
- ו. לאפשר למפעלי התעשייה הקיימים לתכנן את הרחבתם באופן יעיל, אך ללא הרחבת השימוש בחומרי גלם נוספים ויצור חומרים ומוצרים מעבר לקיים כיום.

9. חלוקה לאזורים ובאור ציוני התסריט

<u>הבאור</u>	<u>הסמון</u>
גבול התכנית	קו בצבע כחול מלא
גבול ת.ב.ע. ג/576	קו מרוסק כחול
אזור תעשייה	שטח בצבע סגול
שטח ספורט לביטול	שטח צבוע סגול עם פסים ירוקים
חניה פרטית	שטח צבוע סגול עם קווים אלכסוניים
חניה ציבורית פתוחה	שטח צבוע אדום עם קווים אלכסוניים
דרך קיימת או מאושרת	שטח צבוע חום בהיר
דרך מוצעת או הרחבה	שטח צבוע אדום
דרך לביטול	קווים מקבילים בצבע אדום
מספר הדרך	סיפרה שחורה ברבע העליון של העיגול
מרווח קידמי מינימלי	ספרה אדומה ברבעים הצדדיים של העגול
רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע התחתון של העיגול
גבול חלקה קיימת	קו בצבע ירוק
מספר חלקה קיימת	מספר בצבע ירוק
גבול חלקה מוצעת	קו בצבע שחור
מספר חלקה מוצעת	מספר בצבע שחור מוקף בעיגול
גבול חלקה לביטול	קו מרוסק ירוק
מספר חלקה לביטול	מספר בצבע ירוק

10. שמוש בקרקעות ובבנינים

- א. לא ינתן רשיון בניה ולא תשמש שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתסריט לכל תכלית אלא לזו המפורטת ברשימת התכליות להלן לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לא ינתן רשיון בניה אלא אם כן תשא התכנית את חתימת בעלי הקרקע.

11. מתן היתרים ואישורים

- א. שפכים תעשייתיים: לא ינתן אישור להפעלת מתקני יצור חדשים בשטח התוכנית (טופס 4) לפני הצגת פתרון מלא לטיפול בשפכים התעשייתיים של המפעל באישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. שפכים אחרים: יוזמי הבניה בשטח תכנית זו יחוייבו בביצוע כל עבודות הביוב לשביעת רצון מהנדס התכנון של המועצה המקומית.
- התוכנית טעונה אישור משרד הבריאות ונציבות המים.
- ג. היתר בניה למפעל או למתקנים חדשים בשטח התוכנית יכלול הוראות בין היתר, בדברים הבאים:
1. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל.
 2. אחסון סגור, אחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חניה, שטח פרטי פתוח לגינון, מכני שרותים ומינהלה.
 2. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
 - ד. תכנית או בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה - מתן היתר בניה ותנאים, התש"ל - 1970) בנושאים הבאים:
 1. ניקוז: השתלכות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.
 2. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.
 3. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקת הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות איחסוןה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.
 4. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים להיות התליך הייצור, שרותים נלווים ותנועת כלי רכב.

5. זיהום אויר: אמצעים למניעת זיהום אויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר, בכלל זה הטיפול בסוגים ורמות מזהמי אויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.
6. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.
7. בינוי: מיקום וגובה המכנים והמתקנים השונים לרכות ארוכות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מכנים, חומרי בניה, גידור, שילוט ותאורה.
8. פיתוח השטח: הסדרת שטחים לאחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושילוב ביצוע של פיתוח השטח.
- ה. היתר הבניה בלוי הנתונים הסביבתיים יועבר לחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה. חוות הדעת תועבר לוועדה המקומית לפני מתן היתר הבניה.
- ו. שינויים בתהליכי ייצור
- במקרה של שינוי בתהליך הייצור באחד המפעלים, על הנהלת המפעל לדווח על כך לוועדה המקומית.

12. רשימת התכליות

- | <u>התכלית</u> | <u>האזור</u> |
|--|--------------|
| א. אזורתעשייה 1. להקמת מפעלי תעשייה חדשים ולהרחבת מפעלים קיימים מהסוגים הבאים: | |
| א. עבוד ואריזת מלח. | |
| ב. ייצור תבניות מתכת ליציקת בטון. | |
| ג. ייצור והרכבת מכנים טרומיים. | |
| ד. ייצור פורמלין. | |
| ה. ייצור אבקות יציקה, חומרי בידוד ושרפים על בסיס אוריאה מלמין ופנול. | |
| ו. ייצור כלי בית, אביזרי חשמל וסניטציה מחומרים פלסטיים. | |
| 2. שרותי רווחה לעובדים ושרותים טכניים ואדמינסטריביים למפעלי תעשייה. | |

ב. דרכים.

ג. שטחי חניה.

13. שטח הבניה המותר

שטח הבניה המותר יהיה 75% משטח המגרש, בכל הקומות יחד. התכנית המכסימלית של הקרקע, על ידי בינוי, בתחום התוכנית, תהיה 50%.

שטח המקלטים המינימליים יכללו בשטחי שירות. כמו יש לחלק את שטחי הבניה על פי התקנות לחישוב שטחים ולהראות את היחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות.

14. גובה הבנינים

גובה הבנינים בתכנית זאת לא יעלה על 20 מ'.

גובה ארובות לא יעלה על 40 מ'.

15. מרווחים מינימליים

בבנינים הקיימים בהתאם למופיע בתסריט.

בבניה חדשה בהתאם לטבלה:

מ' 5	מרווח קדמי מינימלי
מ' 5	מרווח אחורי מינימלי
מ' 4	מרווח צדדי מינימלי
מ' 8	מרווח מינימלי בין מבנים
מ' 35	מרווח קדמי מציר מסילת הרכבת
מ' 25	מרווח קדמי מציר שלוחת הרכבת

16. כניסה ויציאה לרכב והקצאת שטחי חניה

כניסה ויציאה לרכב יהיו דרך שערים מבוקרים.

שינוע חומרים מסוכנים אל המפעל וממנו יבוצע דרך הכביש העוקף.

שינוע חומרי גלם ומוצרים אל המפעל וממנו בשעות הלילה יבוצע דרך הכביש העוקף המתואר בנספח א.

שטחי החניה שיוקצו יהיו כדלהלן:

לרכב פרטי: מקום חניה אחד לכל 100 מ"ר בניה.
למשאיות: מקום חניה אחד לכל 500 מ"ר בניה.
מחצית משטח החניה לרכב פרטי תהיה חניה צבורית פתוחה.

17. סלילת כבישים ושטחי החניה

על יוזמי הבניה תחול חובת סלילת והרחבת הדרכים בשטח תכנית זאת לשביעות רצון מהנדס המועצה המקומית.

18. רישום

חלקה מוצעת 18 המיועדת להרחבת דרך קיימת תרשם ללא תמורה על שם המועצה המקומית.

19. בניה בקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים.

בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר רק במרחקים, המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני ביותר של קוי החשמל אל החלק הכולט או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך 2 מטר

בקו מתח גבוה 22 קילוולט 5 מטר

בקו מתח עליון 110-150 קילוולט 9.5 מטר

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מהכבלים האלה.

20. תנאים לאישור טופס 4

שימוש כמבנים חדשים יותנה במילוי התנאים הבאים:

א. סיום סלילת הכביש העוקף והכשרתו למעבר משאיות.

ב. השלמת הביצוע של כל ההנחיות של המשרד לאיכות הסביבה לגבי טיפול בחומרים מסוכנים במפעל.

21. שירותים

א. הספקת מים

תהיה מרשת אספקת המים של המועצה, או כל רשת אחרת מאושרת על ידה. כן יתקינו היוזמים הידרנטים בכמות ובמקום שיקבע ע"י מהנדס התברואה של המועצה המקומית.

ב. מקלטים

יוזמי התכנית ידאגו להתקנת מקלטים לשעת חרום בתוך הבנינים או מחוצה להם בהתאם לדרישות המוסדות המוסמכים ולשכיעות רצונם.

22. מניעת מפגעי רעש

בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות אקוסטיים להפחתת הרעש הבוקע ממחלקי המפעל.

23. היטל השבחה

בעלי הקרקע ישלמו היטל השבחה כחוק.

בעלי הקרקע - גד כימיקלים בע"מ

- חברת המלח

מגיש התכנית - כרמל כימיקלים בע"מ

המתכנן - ד"ר י. בלוך - אינג' י. טוקל

תאריך: יולי 1995

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית 2.2 מס' 196/א
 נדונה בישיבה מס' 35 בתאריך 9.9.96
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה למחן חוקי
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 ועדה מקומית לתכנון ולבניה
 מורדות הכרמל
 חכנית 2.2 מס' 196/א
 נדונה בישיבה מס' 35 בתאריך 9.9.96
 הועברה לוועדה המחוזית לתכנון ולבניה
 עם המלצה לאספקה
 מהנדסת הועדה יושב ראש הועדה

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 מס' 196/א
 22.5.96
 י"ד חמשה באדר תשנ"ו

מס' 196/א
 3741
 11.3.96

מס' 196/א
 4392
 17.3.96