



## מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי - מחוזי

תכנית מיתאר מקומית הנקראת תכנית מספר ג/1123 א'הוראות התכנית

1. שם : תכנית מספר ג'/1123 א' - יעוד שטח תעשייה למפעל פוליפרופילן, להלן "המפעל". התכנית תחול על השטח המתוחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף. התשריט בק"מ 1:2500 (להלן "התשריט"), מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. המקום : הקרקעות הכלולות בתכנית זאת נמצאות בשטח מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ (להלן "מפ"ב"), באזור מפרץ חיפה.
3. חלות : תכנית זו חלה על שטח של כ- 57 דונם בגוש 11623 חלק מחלקה 10, ובגוש 11624 חלק מחלקה 9, חלק מחלקה 21 וחלק מחלקה 20.
4. גבול התכנית : יהיה כמוראה בקו כחול על גבי תשריט התכנית המצורפת.
5. יחס לתכניות אחרות : על שטח התכנית לא חלה בעבר תכנית כל שהיא. התכנית נמצאת בתחום תכנית ג/1200 המופקדת.
6. ירזמי התכנית : כרמל אולפיניס בע"מ.
7. מסרת התכנית : יעוד הקרקע לאיזור תעשייה במטרה להקים מפעל פוליפרופילן.
8. עורך התכנית : מר לוי כרמי - מודד מוסמך.

9. ציונים בתשריט :

גבול התכנית	:	קו כחול עבה;
קו חשמל מ.ע.	:	קו שתי נקודות וסמון עמוד;
גבול גוש	:	קו עם משולשים לסירוגין בצבע ירוק;
גבול חלקה	:	קו ירוק;
מספר חלקה	:	ירוק;
איזור תעשיה	:	סגול;
עתודה להמשך פתוח	:	רצועות סגולות;
דרך פנימית	:	חום עם שוליים ירוקים מקווקווים;
פרוזדורי צנרת קיימת	:	אפור;

10. שמוש בקרקע ובכנינים :

כל היתר להקמת בנין או מתקן וכל השמוש בקרקע או בנין בתחומי תכנית זו, יהיו אך ורק למטרה שנקבעה לאותו קרקע או בנין ברשימת התכליות.

11. רשימת התכליות :

- א. איזור תעשיה
- הקמת מפעל לייצור פוליפרופילן לרבות המתקנים, המבנים והמשרדים הנלווים למתקן זה וכן מתקנים תעשייתיים לאחסון ושינוע של פוליפרופילן.
- ב. עתודה להמשך פתוח
- מיועד להמשך פתוח המפעל. מותרים בו כל המבנים והשימושים כמו באזור תעשיה. לצורך הקמה כנ"ל תוגש בקשה להיתר בניה שתלויה במסמך המפרט את המשמעות של השפעה סביבתית.
- ג. פרוזדורי צנרת
- משמש למעבר צנרת קיימת. יותרו תוספות ושינויים למערכות הקיימות, לצרכי המפעל והמפעלים האחרים, אותם משרתת מערכת זו. בתחום זה מותר להקים מתקני עזר למפעל, כגון: מערכות אוורור ושירותים רומים בהיקפם.

12. הוראות הבניה :

א. שטח בניה ונפח מתקנים מותר:

בנינים:

בקה, משרדים ומעבדות;

מילוי ואחסון תוצרת;

אחסון כימיקלים;

שונות.

סה"כ 9,000 מ"ר.

סה"כ 80,000 מע"ק

מתקני תעשיה ומתקני עזר:

ב. גובה בניה מותר : מיתקני ייצור - עד 50 מ' מעל פני הים.

למתקני ייצור מעל 27 מ' יהיה צורך לקבל

אישור מינהל התעופה האזרחית.

בנינים - עד 4 קומות כולל.

ג. מרווחי בניה : כ- 4 מ' לאורך גבול המפעל.

13. דרכים :

הדרכים בתחום התכנית הן דרכים פנימיות לשימוש באי המפעלים בלבד.

14. חניה :

החניה תהיה בתחומי האיזור שיועד לתעשיה.

במסגרת היתרי הבניה יקבע המקום המדויק של החניות.

מספר מקומות החניה יהיה כדלקמן :

א. מקום חניה אחד לרכב פרטי לכל 800 מ"ר.

ב. מקום חניה אחד למשאית לכל 5000 מ"ר.

15. מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל וכבלים תת-קרקעיים :

לא תותר הקמת בנין מתחת לקווי חשמל עיליים מתוכננים ומאושרים, בקרבת

קווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים

מקו אנכי העובר דרך התיל הקיצוני והקרוב של קו חשמל קיים או מציר קו

מתוכנן לחלק הקרוב ביותר של המכנה.

טבלת מרחקים מינימליים במטרים בין קווי חשמל למבנים

מתח הקו	מתיל קיצוני של קו קיים	מציר קו מתוכנן
מתח נמוך	2.00	2.25
מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.00	6.50
מתח עליון 150-110 ק"ו	8.00 - 9.50	13.00

הערה : המרחק המדויק יקבע בהתייעצות עם חברת החשמל בהתאם למתח הקו.

לא יינתן היתר בניה בקירבת ומעל לכבלי חשמל תת-קרקעים במרחקים קטנים מ- 2.5 מ' מציר כבל במתח עליון 150 ק"ו ובמרחקים קטנים מ- 2 מ' מציר כבל במתח עד 33 ק"ו. לא יאושרו מתקנים תת-קרקעים ו/או עיליים בקירבת או מעל לכבלי חשמל במתח עד 33 ק"ו במרחקים קטנים מהנקובים בתקנות החשמל (התקנת החשמל, התקנת כבלים) תשכ"ז 1966 וכפוף לכל התנאים אשר פורטו לעיל.

הקמתם של מבנים ומתקנים בקירבת קווי החשמל שכתכנית תותר רק לאחר קבלת הנחיות מפורטות מחברת החשמל וזאת לאחר שיומצאו לה פרטים מספקים לגבי האוביקטים המתוכננים להקמה בשטח.

16. מקלטים :

לא יוצא כל היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלולה בו תכנית למקלט בהתאם לתקן הישראלי, ולא תוצא תעודת שמוש בבנין אלא אם המקלט בוצע בהתאם לדרישות הג"א, ועפ"י כל דין שיקבע מעת לעת.

17. הוראות כלליות בדבר שמירת איכות הסביבה :

ההוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה המופיעות בסעיף 18 להלן, יחולו על כל המבנים והמתקנים שבתחום התכנית, בין שהם קיימים ובין שעדיין אינם קיימים בעת אישור תכנית זו, וכן על השימוש שנעשה בהם.

18. הוראות בדבר שמירה על איכות הסביבה למפעלים ומתקנים בתחום התכנית :  
להלן ההוראות למפעלים ומתקנים בתחום התכנית בדבר הבטחת תנאים נאותים  
למניעת מפגעים ושמירה על איכות הסביבה בעניינים הבאים : זיהום אוויר,  
ריח ורעש, זיהום מים, טפול וסילוק פסולת וחומרים מסוכנים, פיתוח  
וטיפוח חזית וגיבון.

18.1 הגדרות :

"אטימות" - מידת מעבר האור דרך גזי פליטה;

"גז פליטה" - גזים הנפלטים מארובות המפעל;

"גפרית דו-חמצנית" - תרכובת כימית המכילה מולקולות המורכבות  
מאטום אחד של גפרית ושני אטומים של חמצן ( $SO_2$ );

"דיגום" - לקיחת נפח ידוע של גזי פליטה מהארובה במטרה למדוד בן  
את הריכוז של גזים או מוצקים מזהמים.

"חומר חלקיקי (PARTICULATE MATTER)" - כל חומר מורכב מחלקיקים  
זעירים, למעט מים, והנישא או העשוי להינשא באויר או בגז בצורת  
אבק, עשן או תרסיס;

"חומר חלקיקי מרחף (SUSPENDED PARTICULATE MATTER)" - חומר  
חלקיקי שקוטרו חלקיקיו קטן מ-10 מיקרומטר;

"חוק למניעת מפגעים" - חוק למניעת מפגעים, תשכ"א 1961, לרבות  
התקנות, חוקי העזר וההוראות שהוצאו מכוחו;

"חומרים מסוכנים" - חומרים הכלולים במהדורה המעודכנת האחרונה  
של המדריך לחומרים מסוכנים של אירגון הימי הבין לאומי;

"מכשיר ניטור" - מכשיר למדידה של גזים מזהמים כגזי הפליטה  
ורישום תוצאותיה באופן אטומטי ורציף;

"מימן גפרי" - תרכובת כימית המכילה מולקולות המורכבות מאטום אחד של גפרית ושני אטומים של מימן ( $H_2S$ );

"מפעל" - כל מקום או בנין שבו מיוצר, מאוחסן או מעובד חומר, נעשית מלאכה, או מסופק שרות, ואשר נפלטים או עלולים להיפלט ממנו חומרים או אנרגיה הגורמים או העלולים לגרום לשינוי איכות הסביבה, לרבות האויר, הקרקע, המים, כולל מים עיליים, מי תהום ומי ים, או הגורמים או העלולים לגרום מיטרד או מיפגע לציבור ולסביבה, או להפריע לפעולה תקינה של מתקנים, או הגורמים או העלולים לגרום פגיעה בערכי טבע ונוף או להוות מפגע חזותי;

"מתקן" - מבנה או חלק של מפעל המיועד לייצור מוצר;

"מתקני עזר" - מתקנים שאינם ממוקמים באיזור התעשייה או בשטח התכנית ואשר מספקים שרותים למתקנים הנמצאים בשטח התכנית.

"שינוי" לענין בנין, מפעל או מתקן קיימים - לרבות שינוי מיקומם, הגדלתם או שינוי בסוג חומרי הגלם או הדלק או המוצר המיוצר בהם או תוספת של 20% ויותר בכמויותיהם;

"תנאים תיקניים" - טמפרטורה של 20 מעלות צלזיוס ולחץ של 760 מילימטר כספית.

"תסקיר" - תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית ג/1123 מדצמבר 1989 והתוספות לו לתכנית ג/1123א'.

"נותן הידע" - החברה בחו"ל ממנה רכש היוזם את הידע, הרשום כפטנט, להקמה ולהפעלה של המפעל לייצור פוליפרופילן.

18.2 הוראות למניעת זיהום אויר, ריח ורעש :

לא יוקם בשטח התכנית מפעל או מתקן ולא תורשה הקמתם או שינוי בהם אלא אם יובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית לתכנון ולבניה,

(להלן "הועדה") אשר תתיעץ בנוגע לכך עם המשרד לאיכות הסביבה,  
שלא תיגרס פגיעה באיכות הסביבה, ובכלל זה :

- 18.2.1 פליטת גפרית דו-חמצנית :
- 18.2.1.1 כמות הפליטה של גפרית דו-חמצנית מן המתקנים שבשטח התכנית וכן הכמות הנוספת לפליטת מתקני העזר, הנובעת משריפת דלק בעירה הדרוש לייצור שרותים המסופקים למתקנים שבשטח התכנית, תהיה בהתאם להוראות הצו האישי לבתי הזיקוק ועל פי מערכת הבקרה לסרוגיו, או לפי דרישות הרשויות המוסמכות מעת לעת.
- 18.2.2 פליטת חומר חלקיקי מוצק :
- ריכוז החומר החלקיקי המוצק הנפלט מכל הארובות בשטח התכנית לא יעלה על 50 מ"ג חלקיקים למק"תי (תקן פליטה).
- 18.2.3 אטימות גזי פליטה :
- אטימות גזי הפליטה עולה על 20%.
- 18.2.4 פליטת עשן שחור :
- פליטת עשן שחור, כמשמעותו בחוק למניעת מיפגעים.
- 18.2.5 פליטת מימן גפרי :
- ריכוז הגז מימן גפרי ( $H_2S$ ) הנפלט לאויר עולה על 5 מיליגרם למטר מעוקב גזי פליטה יכשים בתנאים תיקניים.
- 18.2.6 גרימת ריחות :
- הזרמה, שפיכה או פליטה של חומרים המפיצים ריח חזק או בלתי סביר כמשמעותו בחוק למניעת מיפגעים.
- 18.2.7 גרימת רעש :
- היתר בניה למתקני הייצור יכלול האמצעים שינקטו למניעת רעש מפעילות הגורמת או עלולה לגרום לרעש חזק או בלתי סביר, כמשמעותו בחוק למניעת מפגעים, ובכלל זה רעש העלול להיווצר מהמתקנים בשטח התכנית במצבים של הפסקת עבודה.
- 18.2.8 הבטחת התקנתם של מכשירי ניטור ופתחים לדיגום מזהמים בארובות בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- 18.3 הוראות למניעת זיהום מים :
- לא יוקם בשטח התכנית בנין, מפעל או מתקן ולא תורשה הקמתם או שינוי בהם, אלא אם יובטח כי לא תיגרס פגיעה באיכות קרקע ומים,

לדעת הוועדה המקומית, אשר תתייעץ בנוגע לכך עם המשרד לאיכות הסביבה, לרבות הבסחת הזרמה תקינה של השפכים הסניטריים לרשת הביוב הסניטרי והזרמת השפכים התעשייתיים לרשת הביוב התעשייתי והקמתם של מיתקני טיהור, ובכלל זה :

18.3.1 הפודת רשתות (ביוב) :

קיים הפרדה מוחלטת בין רשת הביוב הסניטרי, לבין רשת הביוב התעשייתי הנוזלי ורשת ביקוז מי הגשם.

18.3.2 שפכים סניטריים :

חיצור מערכת השפכים הסניטריים בשטח התכנית למכור הטיהור של איגוד ערים חיפה (ביוב).

18.3.3 שפכים תעשייתיים :

18.3.3.1 ופול בשפכים התעשייתיים אשר יבטיח כי יקוימו בהם התקנים ומפורטים בתוספת לחוק רשויות מקומיות ביוב (תשכ"ב 1962) ו'חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת גיוב, תשמ"ב 1981 (פורסט בק"ת 4288 תשמ"ב, עמ' 272).

18.3.3.2 והזרמה לנחל הקישון תיעשה רק במקרים חריגים, וזאת לפי זרישות נציבות המים על פי מכתב שנשלח למפעלים הפטרוכימיים ניום 22.3.78 ויחול על כרמל אולפינים ו/או לפי מה שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות מעת לעת.

18.3.4 מי נגר עילי :

מי הנגר העילי משטח התכנית יטופלו במפריד שומנים משופר ורכוז השנון ביציאה מהמפריד לא יעלה על 8 מ"ג/ליטר או כפי שיקבע על ידי הרשויות המוסמכות מעת לעת.

18.4 פסולת וחומרים מסוכנים :

לא יוקם בשטח התכנית בנין, מפעל או מיתקן ולא תורשה הקמתם או שינוי בהם, אלא אם יובטח לדעת הוועדה המקומית, אשר תתייעץ בנוגע לכך עם המשרד לאיכות הסביבה, סיפול בפסולת וחומרים מסוכנים וסילוקם, לרבות :

18.4.1 השלכת פסולת :

איטור השלכת פסולת על ידי המפעל בשטח התכנית או מתוך שטח התכנית אל מחוצה לו, אלא רק בתחום אתר שנקבע לכך כדין.



18.4.2 אגירת פסולת :

איסור אגירת פסולת על ידי המפעל בשטח התכנית בכמות העולה על הכמות הנוצרת בחודש עבודה רגיל של המפעל.

18.5 איחסון חומרים מסוכנים, הספול בהם וסילוק הפסולת המסוכנת :

18.5.1 איסור איחסון וטיפול בחומרים מסוכנים אלא בהתאם להנחיות הועדה המקומית, המשרד לאיכות הסביבה והרשויות המוסמכות.

18.5.2 הכסחת סלוק הפסולת המסוכנת מתחום התכנית ובכלל זה שמנים משומשים, שאריות קטליזטורים, פסולת מעבדה, משקעים ובוצות וחומרים אחרים, אם יהיו, כפי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות, הכל לרמת-חובב או למקום או באופן אחר לפי דרישות הרשויות המוסמכות.

18.6 יצור סוגים שונים של פוליפרופילן מפרופילן, אתילן ומימן, קיצוץ החומר לגרגירים, אריזת המוצר הטופי ואיחסונו יעשו במפורט בתסקיר.

18.7 קצב הייצור וכמויות חומרי הגלם והעזר המאוחסנים במפעל לא יעברו את הכמויות שנקבעו בתסקיר.

18.8 מפעל הפוליפרופילן יופעל במגבלות הבאות :

- א. הגזים שייפלטו ממתקן הפוליפרופילן יישרפו בלפיד Smokeless ושיוקם בבז"ן על פי טכנולוגיה עדכנית הקיימת בתחום זה.
- ב. תרכיב התקנתם של פתחים לדיגום וניטור הקולחים ממתקן הסיחור של שפכי התהליך וממפליד השומנים של מי הנגר בהתאם לדרישות הועדה המקומית.
- ג. תקיטור הדרוש למפעל הפוליפרופילן ייוצר בתהליך שלא יפלוט זכמות שמעל 5.3 ק"ג גפרית דו-חמצנית בשעה.
- ד. זאיחסון והטיפול בחומרי הגלם לתהליך ובקוקטליזטור 2 (TEAL) יהיה בהתאם להנחיות ולנוהלי הבטיחות כפי שנקבעו על ידי הוועד הידע.

- ה. במפעל יותקנו מערכי כיבוי אש כמתואר בתסקיר ולפי דרישות רשות כיבוי אש וכל רשות מוסמכת.
- ו. המפעל בשיתוף עם נותן הידע יכין נוהלי חירום לפעולה במקרי תקלה וחריגה מנוהל עבודה.

19. פיתוח סביבתי :

לא יוקם בשטח התכנית בנין, מפעל או מיתקן ולא תורשה הקמתם אלא אם הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית ביצועה של תכנית לפיתוח הסביבה שתכלול בין היתר הוראות בענין דרכים, תעלות ניקוז, רצועות הפרדה, גדרות וכל הקשור בטיפוח חזות הבנין ו/או המפעל וכיו"ב.

20. תנאים למתן היתרי בניה :

- 20.1 לא ינתן היתר בניה למפעל, בנין או מתקן אלא אם הוכח בבקשה להיתר בניה כי הוא עומד בדרישות סעיף 18 לתכנית זו.
- 20.2 בקשה להיתר בניה למתקני הייצור של מפעל הפוליפרופילן תכלול נתונים לגבי שפכי התהליך במפעל והמתקנים הדרושים לטיהור שפכים אלה כך שאיכותם תעמוד בתנאים המפורטים בסעיף 18.3.3 לתכנית זו.
- 20.3 בקשה להיתר בניה למתקני הייצור תכלול פירוט האמצעים שינקטו והמתקנים שיוקמו ע"י המפעל כפתרון למקרה של תקלות במתקן הטיהור של שפכי התהליך.

21. שרותים - עבודות פיתוח ותשתית :

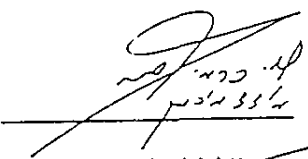
כל עבודות הפיתוח והתשתית בתחום התכנית יעשו על חשבון בעלי הקרקע או המחזיקים החוקיים בה.

22. כיבוי אש :

הכניה תהיה לפי דרישות רשות כיבוי אש המוסמכת.

23. היסלים :

היסל השבחה יגבה כחוק.

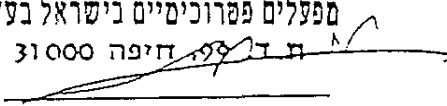
  
א. כרמי  
מ' 33  
נחמיה

**נוסל אולפיוס בע"מ**  
ח. 1468, חיפה 31000  
א. כרמי

ירזמי התכנית

עורך התכנית

**מפעלים פטרוכימיים בישראל בע"מ**  
ח. 199, חיפה 31000

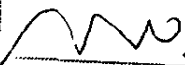


בעלי הקרקע

משרד המינים מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 11237

הועדה המתוזזת לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 14.4.92 לאשר את התכנית.

  
י"ר הועדה המתוזזת

הודעה על הפקדת תכנית מס. 11237  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3970  
מיום 6.2.92

הודעה על אישור תכנית מס. ....  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. ....  
מיום .....