

מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי גליל מרכזי
תחום שפוט מועצה מקומית שעב
מרחב תכנון מקומי משגב
תחום שפוט מועצה איזורית משגב.

תכנית מפורטת מס' ג/9104 - מכון לטיפול בשפכים כרמיאל והאזור.
התכנית הוגשה ע"י עיריית כרמיאל בשם אגוד ערים לביוב - אזור כרמיאל (בהקמה).

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' ג/9104 - מכון לטיפול בשפכים כרמיאל והאזור" (להלן: "תכנית זו") והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן: "התשריט"). התשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 והוא מהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. מסמכי התכנית

- א. הוראות כתובות 7 עמודים (תקנון) (מחייב).
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:2500 (מחייב).
- ג. נספח בינוי ערוך בקנה מידה 1:1000 (מנחה).
- ד. תסקיר השפעה על הסביבה (מחייב).

3. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לת.מ.א. 22 - תכנית מתאר ארצית ליעור. התכנית מתקשרת לשטח תכנית (מופקדת) ג/בת/214 - אזור תעשייה ציקלון. בכל מקרה של סתירה בשטח החפיפה בין תכנית זו לבין התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

4. המקום

השטח הכלול התכנית נמצא מדרום לכביש מס' 85 ומצפון לכביש מס' 805 מערבית לשעב, בסמוך לאזור תעשייה ציקלון.

5. שטח התכנית

כ-104 דונם.

6. גבולות התכנית

גבולות התכנית הינם כמסומן בקו כחול עבה בתשריט המצורף.

7. הקרקע הכלולה בתכנית

גוש 18507	חלק מחלקה: 1
גוש 19773	חלקי חלקות: 1, 3, 5, 6
גוש 19774	חלקי חלקות: 1, 23, 24, 26-31, 35

8. בעלי הקרקע

מדינת ישראל (מנהל מקרקעי ישראל - מחוז צפון).
קרית הממשלה ת.ד. 580 נצרת עילית 17000
טל: 06-558211, פקס: 06-560521

9. יוזם התכנית

עיריית כרמיאל בשם אגוד ערים לביוב - אזור כרמיאל (בהקמה) שדי נשיאי ישראל 11,
כרמיאל 20100 טל: 04-9987961.

10. עורכי התכנית

יצחק פרוינד - יעוץ, תכנון, קידום פרויקטים.
רח' בר כוכבא 5, חיפה 33126
טל: 04-8621429, פקס: 04-8621929

בלשה ילון מהנדסים יועצים
דרך העצמאות 61 ת.ד. 1727, חיפה
טל: 04-8520221, פקס: 04-8514381

11. מטרת התכנית

יעוד שטח למתקנים הנדסיים בו ייבנו: מכון טיפול בשפכים, מאגר קולחים, תחנות שאיבה,
צנרת ומתקני עזר.
מתקנים אלה מיועדים לטיפול בשפכי העיר כרמיאל וישובי האזור, איגומם והכשרתם
להשקיה חקלאית עפ"י הנחיות והיתרי משרד הבריאות.

12. עיקרי התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע חקלאית ושטח ליער נטע אדם מוצע (בתמ"א 22) לשטח למתקנים
הנדסיים ולדרך.
ב. קביעת דרך גישה לאתר מאזור תעשייה ציקלון (תכנית ג/בת/214).
ג. הוראות בניה והנחיות לפיתוח השטח.

13. באור סימני התשריט

- | | |
|---|--------------------------------|
| א. קו כחול עבה | - גבול התכנית |
| ב. קו כחול מרוסק | - גבול תכנית מאושרת או מופקדת. |
| ג. קו אדום | - גבול מרחב תכנון מקומי. |
| ד. שטח צבוע בצבע סגול מטוייט בקוים שחורים | - שטח למתקנים הנדסיים. |
| ה. שטח מטוייט בקוים אלכסוניים ירוקים | - שטח חקלאי. |
| ו. שטח צבוע ורוד | - דרך מוצעת. |
| ז. מספר שחור ברביע עליון של עיגול בדרך | - מספר דרך. |
| ח. מספר אדום ברביע צדדי של עיגול בדרך | - קו בנין קדמי, במטרים. |
| ט. מספר אדום ברביע תחתון של עיגול בדרך | - רוחב הדרך, במטרים. |
| י. קו שחור בצבע התשריט עם משולשים לסרוגין | - גבול גוש. |
| יא. קו ירוק דק | - גבול חלקה רשומה. |
| יב. קו ירוק דק מרוסק | - גבול חלקה רשומה לביטול. |
| יג. מספר מוקף בעיגול ירוק | - מספר חלקה רשומה. |

14. שימוש בקרקע

לא תשמש קרקע בתחום תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת
התכליות לגבי האזור שבו נמצאת הקרקע.

15. רשימת תכליות

א. שטח למתקנים הנדסיים

- בריכות בנויות עפר במידות שונות עם ציפויים, מאגר בנוי עפר עם ציפויים, צינורות עיליים ותת קרקעיים עם שוחות במידות שונות, סככות, מבני בטון ותחנות שאיבה מבטון עם ציוד אלקטרומכני, מבנה למרכזית חשמל, מעבדה, מבנה מנהלה ובקרה, דרכים משטחים ותעלות ניקוז, גדר היקפית.

ב. דרך

- כפי שמוגדרת בסעיף 1 בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 לרבות גשרים מעברים עיליים ותחתיים, תשתיות סוללות וקירות תומכים.

16. הפקעה ורישום

כל השטחים המיועדים בתכנית זו לדרכים, יופקעו בהתאם לסעיף 188 ו 189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 וירשמו על שם הרשות המקומית.

17. חלוקה חדשה

א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.

ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת חלקות מוצעות הכוללות כל אחת שטח רצוף בעל סיווג אחיד, המותחם ע"י גבולות החלקות המוצעות כמתואר בתשריט.

18. טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		האזור
שטח אחוז	שטח בדונם	שטח באחוז	שטח בדונם	
85.4	89.2	-	-	שטח למתקנים הנדסיים
-	-	99.0	103.4	שטח חקלאי
14.6	15.2	1.0	1.0	דרכים
100.0	104.4	100.0	104.4	סה"כ

19. הוראות בניה

א. שטח הבניה המותר

- 1000 מ"ר.

ב. גובה הבניינים

- עד 2 קומות.

ג. מרווחים

- מרווח קדמי - 10 מ'
 - מרווח צדדי ואחורי - 3 מ'
 - מרווח בין בניינים - 4 מ'

ד. תכנית בינוי

- לתכנית מצורף נספח בינוי מנחה. היתר בניה בתחום האתר יוצא רק לאחר שתאושר ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי לכל שטח האתר שתראה העמדת הבניינים, המתקנים, דרכי גישה, חניה ופיתוח השטח.

20. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה:

שם האזור (שמושים עיקריים)	גודל מגרש	קוי בנין			אחוזי בניה/שטח בניה מקסימלי						שטח למתקנים הנדסיים	
		קדמי	אחורי	צדדי	סה"כ	לכסוי קרקע	שטחי שרות	שמושים עיקריים	שמושים עיקריים	קדמי		
	מינימלי											
	89,200 מ"ר	10 מ' 3 מ' 3 מ'			1100 מ"ר	1100 מ"ר	100 מ"ר	1000 מ"ר				

גובה בניה מקסימלי

במטרים

מס' קומות

2

8 מ'

החניה תהיה בתוך המגרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983.

22. הנחיות לשמירה על תברואה ואיכות סביבה

- א. המתקנים והמאגר יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה. בקשה להיתר בניה ופרשה טכנית יוגשו לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. בריכות הויסות מעפר ייבנו עם שכבת איטום כפולה ושכבת ניקוז ביניהן. שכבת הניקוז תנוקז לשוחה לגילוי דליפות. תכנית מפורטת של הבריכות תועבר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מתקני עיכול ויצוב בוצה יתוכננו ויופעלו להשגת הפחתה בריכוז מוצקים נדיפים של 38% לפחות. על המתכנן להמציא נתונים מפורטים בענין זה.
- ד. יוקם מכל דלק לגנרטור שיספיק להפעלת המערכות האלקטרו-מכניות של המכון ל-24 שעות לפחות. מכל הדלק יוקם בתוך מאצרה סגורה ואטומה.
- ה. בניית המכון תעשה בהתאם לתיי 413 בהתחשב ברגישות הסייסמית של האתר.
- ו. משטחי האגירה של בוצה מעוכלת ומיובשת יוקמו באופן שימנע יצירה, זרימה וחלחול של תשטיפים, כולל איטום וקרואי המשטחים והקמת תעלת ניקוז היקפית מסיבב להם למניעת הצפתם בנגר עילי. תכנית מפורטת לענין זה תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ז. איכות עודפי קולחים שיוגלשו לנחל תעמוד בקריטריונים להלן: חנקן כללי - לא יותר מ-8 מג"ל, זרחן כללי - לא יותר מ-1 מג"ל, צח"ב כללי - לא יותר מ-10 מג"ל, מוצקים מרחפים - לא יותר מ-10 מג"ל, קוליפרמים צואתיים - לא יותר מ-100/400 מ"ל.
- ח. בכל מקרה תותר הזרמת עודפים רק ממאגרי הקולחים. לא תותר הזרמה ישירה של השפכים או קולחים מהמכון, גם במקרי תקלות.
- ט. קולחים המופנים להשקיה חקלאית יעמדו בדרישות פקודת בריאות העם ובנוסף יכילו לא יותר מ-20 מג"ל חנקן כללי.
- י. מפעיל המכון יבצע בדיקות יומיות של איכות השפכים הגלמיים והקולחים. הבדיקות יכללו צח"ב, צח"כ, מוצקים מרחפים, חנקן כללי, כלורידים ובורון. אחת לחודש יוגש דו"ח מסכם למשרד לאיכות הסביבה הכולל ממוצעים וערכים מירביים.
- יא. אחת לשלושה חודשים תערך בדיקה של הבוצה המיוצבת שתכלול סריקת מתכות, חומר אורגני יבש, חנקן כללי, זרחן, SAR, כלורידים, קוליפרמים צואתיים. תוצאות הבדיקה יוגשו למשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון.
- יב. אחת לשנה תבוצע בדיקה פנימית של קוי ההולכה הראשיים למכון באמצעות צילום טלביזיוני. ממצאי הבדיקה יועברו לידיעת המשרד לאיכות הסביבה מחוז צפון.
- יג. יש לכסות מתקנים ואתרים נקודתיים בתחומי המכון שהינם בעלי פוטנציאל גבוה ליצירת ריחות רעים. האויר ממתקנים אלו ישאב למתקן טיפול באויר לסילוק הריחות, כגון פחם פעיל. תכנית המתקן תוצג לאישור המשרד לאיכות הסביבה. האתרים הבעייתיים: נקודת יציאת השפכים מהצנור, מיכל הויסות, אגן שיקוע ראשוני, מסמך בוצה שניונית, מתקן יבוש בוצה שניונית, עגלת אשפה לגבבה, אויר ממתקני עיכול הבוצה.
- יד. ערך S.A.R. בשפכים המוזרמים למכון יוגבל ל-4-5.

- טו. ערך מוליכות מירבי בשפכים המוזרמים למכון יוגבל ל-1,800 מיקומו/ס"מ.
- טז. הפעלת המכון תותנה בהקמת מיכל דלק, או מיכל לביוגז, לגנרטור שיספיק להפעלת המערכות האלקטרומכניות של המכון ל-24 שעות לפחות. המיכל יוקם בתוך מאצרה סגורה ואטומה.
- יז. על היזמים להגיש תכנית ניטור לאזורי התעשיה תרדיון, צייקלון, כרמיאל, להציע אגן השוואה וביקורת ריכוזים ביציאה מאזורי התעשיה.
- יח. תקופת התכנון תהיה לפחות ל-20 שנה.
- יט. תובטח איכות הקולחין של 15 מג"ל צריכת חמצן ביוכימית ו-20 מג"ל מוצקים מרחפים.
- כ. יש להגיש לוח זמנים להנחת קו התמלחות האזורי.
- כא. תכניות מפורטות לביצוע יוגשו לאשור ועדת הביוב המתוזזית.

23. ניקוז

לפני ביצוע כל עבודה בשטח יתואמו התכניות ההנדסיות עם רשות הניקוז המקומית.

24. אספקת חשמל והגבלות בניה בקרבת קווי חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך את הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

<u>מרחק</u>	<u>סוג קו החשמל</u>
2 מ'	ברשת מתח נמוך
5 מ'	בקו מתח גבוה עד 22 ק"ו
8 מ'	בקו מתח גבוה עד 110 ק"ו
10 מ'	בקו מתח גבוה עד 150 ק"ו

- ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלו. אין לחפור מעל ובקרבת כבלים תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

25. היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

26. חתימות

עירית כרמיאל.

יוזם ומגיש התכנית:

מדינת ישראל

בעל הקרקע:

יצחק פרוינד
יעוץ, תכנון, קידום פרוייקטים

עורך התכנית:

מספרינו: א 10/ד/33 (3/D/A44)
תאריך: 3.3.96
תאריך עדכון: 21.11.96

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשנ"ב - 1993
 אישור תכנית מס. 9104
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 8.10.96 לאשר את התכנית.
 סגן מנהל מחוז חיפה
 יו"ר ועדת התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 9104
 פורסמה בלוקט הפרסומים מס. 4468
 מיום 19.12.96 כפי"ז א"ב וס"ג

הודעה על אישור תוכנית מס' 9104
 פורסמה בעיתון _____ ביום _____
 בעיתון _____ ביום _____
 ובעיתון מקומי _____ ביום _____

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוסף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____