

3-2989

מרכז תכנון מקומי - מחוזי
מחוז חיפה

הוועדה לבניית מגורים ותעסיה (הוראת שעה)
תשריט מצורף ל-ת.כ.ע. מס' ע.ד./ג.ת./165..
תיקון ל-ת.כ.ע. מפורטת מס' ג/733 ו-ג/808

הנקראת: "גן תעשיות דלית אל כרמל"

משרד הפנים מחוז חיפה
 חוס חלכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכניה מס. 165/ג.ת./97
 הועדה לבניה למגורים (מס. 44)
 החליטה ביום 1.9.97 לאשר את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה למגורים
 מנהל מנהל תכנון

167/97
 4134
 1141 24 7.12.97

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא שינוי לתכנית מס' ג/733 ו-ג/808, "גן תעשיות דלית אל כרמל"

2. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריש המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה. (תשריש בק"מ 1:1250)

3. גבולות התכנית:

גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריש המצורף הכולל את החלקות כדלהלן: גוש 11506, חלקה 84. מנהל מקרקעי ישראל

4. בעלי הקרקע:

מבני התעשיה בע"מ

5. המגיש:

א. פטרן, אדריכל, רח' לבנון 51, ת"א 69059

6. עורך התכנית:

93,790 מ"ר

7. שטח התכנית:

8. מטרת התכנית:

לקבוע את חלוקת השטחים ואופן הבינוי על השטח הכלול באזור התעשיה, לחלקו למגרשים עבור בנייני תעשיה זעיר-רה, מלאכה ומסחר, שטחים להחסנה, אתר לבנייני ציבור, מבנים הנדסיים, שירותים עירוניים, ספורט, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים לחניה ציבורית, התווית דרכים חדשות ומעברים להולכי-רגל.

9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/733 ו-ג/808, אזור תעשיה בדלית אל כרמל. אם יש סתירה בין התכניות המאושרות והתכנית הזאת, עדיפה התכנית המוצעת.

10. תקנות הבניה:

א. גובה בנין מעל לדרך בצד העליון של המגרש, לא יעלה על 12 מ'.

ב. במגרשם התחומים בין שתי דרכים (דרך בחלק העליון של המגרש ודרך בחלק הנמוך של המגרש):

ב.1 הגישה אל המבנים תהיה מכל אחת מהן

ב.2 ניתן יהיה להקים מבנים עד שלוש קומות הגובה המקסימלי של הבנין ממפלס הכביש התחתון יהיה 20 מ', בתנאי שלא יחרוג מהמותר ע"פ סעיף א'

ג. קווי הבנין יהיו בחזית ולאורך הכבישים כמסומן בתשריש.

ד. בצדדים - 4 מ'; מאחור - 5 מ' לפחות. מגרשים הגוב-לים בשטחים ציבוריים פתוחים, קו בנין אחורי יהיה 4 מ'

ה. אחוזי הבניה למבני התעשיה תזעירה ולמלאכה יהיו:

ה.1 55% משטח המגרש בקומה אחת

ה.2 110% בשתי קומות (כל קומה 55%)

ה.3 165% בשלוש קומות (במגרשים משופעים כאמור בסעיף ב')

- ו. חנייה לרכב חייב כל יזם או בעל מגרש להתקין בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה.
- ז. ניתן לאחד מגרשים סמוכים בתנאי הכנת תכנית בינוי שתוגש לוועדה המקומית לאישור. ניתן להלק מגרש בתנאי גודל מינימלי.
- ח. במגרשים המיועדים למתקני ספורט, כל בניה מותרת בהגשת תכנית בינוי מפורטת בק"מ 1:250 ובאישורה ע"י הוועדה המחוזית, כאשר אחוז הבניה המקסימלי יהיה 40% למעט בריכות שחייה.

11. סימונים בתשריט:	
1. גבול התכנית	כחול כהה
2. אזור התעשייה והמלאכה	סגול בהיר
3. שטח לבנייני ציבור	חום
4. שטח למתקני ספורט	ירוק מותחם בקו חום
5. שטח ציבורי פתוח	ירוק
6. שטח למתקנים הנדסיים	סגול מותחם חום
7. דרכים מוצעות	אדום
8. דרכים קיימות	אפור
9. מספר הדרך	הספרה העליונה בעיגול
קו בנין	" הצודית
רוחב הדרך	" התחתונה
10. גבול תכנית מאושרת ג/733	קו ירוק כהה מרוסק
11. " " " " ג/808	קו חום מרוסק
12. " " " " ע"ד/113	קו שחור מרוסק
13. מספר המגרש	ספרה בעיגול

12. הפקעות לצרכי ציבור: כל השטחים בתכנית זו המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על-ידי הוועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

13. שימושים: באזור התעשייה, הזעירה והמלאכה יוקמו בניינים לתעשייה ולמלאכה לרבות משרדים ושירותים הקשורים בתפקודם של הבניינים.

בשטח לבניינים ציבוריים יוקמו בניינים או מתקנים המיועדים לצרכים ציבוריים בלבד, בהתאם לסעיפים 188, 189 בחוק, כגון: בית ספר לחניכות, שירותים לרווחת העובדים.

בשטחים למתקני ספורט יוקמו בניינים, מתקנים, שירותים, כגון מגרשי ספורט, בריכת שחייה, אולם התעמלות וכד', הכל לפי תכנית בינוי מאושרת.

בשטחים ציבוריים פתוחים לא יוקמו בניינים למעט מבנים הנדסיים כגון בריכת מים, שירותים ציבוריים ומקלטים ציבוריים. השטחים הציבוריים הפתוחים ישמשו לגינון ונוי, למעברים להולכי רגל, להעברת קווי תשתית. לגבי השטח הציבורי הפתוח לאורך הדרך מס' 116, תוכן תכנית מפורטת בק"מ 1:250 שתציג פתרון גנני על כל מתקניו לאישור הוועדה המקומית.

בשטח למתקנים הנדסיים ייבנו מבנים לשירותים עירוניים ומתקנים טכניים של הרשות המקומית.

הנחיות סביבתיות למתן
היתר בניה

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנון-ניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ובכללם: החוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ", תוספת (סעיף 3) להוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות והזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981.

א. כללי - החוק
למניעת מטר-
דים ומפגעים

לא יותרו בשטח התשריט השימושים הבאים: תחנות כוח, תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרו-כימית והאחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, מסחכות ומפעלים לטיפול בפסולת וכן לא יותר השימוש במזוט או פחם באזור זה.

ב. הוראות למניעת זיהום
ובדיקת השפעות סביבתיות

הוועדה המקומית תדרוש דו"ח ממצאים סביבתיים, או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות, בהנחית המשרד לאי-כות הסביבה, כאשר לדעתה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ג. הוראות להיתר בניה

1. על-פי קביעת הוועדה, בקשה להיתר בניה בתחום אזור התעשייה תוגש בליווי חוות-דעת של היועץ הסביבתי.

2. הבקשה להיתר תכלול:

- 2.1 ייעוד שטחים עבור שימושי קרקע בתחום המגרש, בכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים בלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומיים, מערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני טיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. איחסון סגור, איחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.
- 2.2 שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.
- 2.3 שטחי חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תקן חניות - התשמ"ב 1982)

3. הוראות בדבר מניעת זיהום.
היתר בניה ייכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבנייה ותנאיו - התש"ל 1970) בנושאים הבאים:

- 3.1 ניקוז: השתלבות מערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז ובין מערכת הביוב בכל מפעל והאמצעים למניעת זיהום מיים עיליים ותחתיים.
- 3.2 שפכים: דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנצרכים במפעל, לרבות מת-קני קדם-טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל

והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני הקדם-טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל. בתחום התכנית לא יאושר מפעל אלא אם כמויות הביוב המותרות יהיו בהתאם לקבולת כתקן הטיהור פעת לעת ובאיסור הרשויות המוסמכות מעת לעת.

3.3 פסולת: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות איחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

3.4 טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש מהמפעל כן, שמפלסי הרעש הנובע מהמפעילים במפעל הן בתה - ליך הייצור והן מהשירותים הנלווים או כלי הרכב, לא יעלה על התקנות לרעש בלתי סביר על פי החוק למניעת מפגעים.

ע"פ דרישת מהנדס הוועדה, לפני מתן היתר בניה יהיה על מגיש הבקשה להיעזר ביועץ לאקוסטיקה על-מנת לוודא שהמפעל או מבנה הציבור יעמדו בדרישות החוק.

3.5 זיהום אוויר: לא יותר שימוש במזוט או בפחם בתחום התכנית.

כמו-כן לא יותרו מפעלים עתירי אבק, כגון מחצבות, ניסור אבן, מפעלים לייצור בטון וכד'.

3.6 חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגים וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם, וכמו-כן האמצעים המוצעים למניעת זיהום הסביבה והסכנה הכרוכה בהם.

ד. אופן קבלת היתר בניה

בקשה להיתר בניה תומצא לחוות-דעת מוקדמת של המשרד לאיכות הסביבה או מי שמונה על-ידו, בכל מקרה בו לדעת מהנדס הוועדה קיים חשש למפגעים. כל בקשה כזו להיתר תכלול התיחסות לנושאים המוזכרים בסעיפים 14 א-ד.

15. גדרות:

לאורך הכבישים ייבנו במגרשים המיועדים לתעשייה ומלאכה גדרות אטומות או דקורטיביות בגובה 1.80 מ' מעל פני הכביש לפי תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה. הגדרות יהיו מחלקים מתפרקים.

16. עיצוב חזיתות הבניין:

חומרי גמר של החזיתות יהיו מחומרים קשיחים או פח תעש-תי-מגולוון וצבוע, ע"פ שיקול מהנדס הוועדה. אין להשתמש בשיח. על פני שטחי בטון מותר להשתמש בצבעים עמידים.

17. רישום החלקות:

תירשם תכנית איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין על בסיס מפה לצרכי רישום שתוכן ע"י מודד מוסמך.

18. תשתיות:

כל שלב פיתוח ילווה בתכניות הנדסיות מפורטות לתשתית - מיים, ביוב וביקוז.

התקנת מתקנים ואספקת מים, ניקוז וביוב יהיו בהנחיות ואישור מהנדס הוועדה המקומית והיועץ הסביבתי בהתאם לסעיף 14 בתקנון זה.

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן ההוראות בדבר פינוי הפסולת למקום שיועד לכך, יהיו בהנחית ובאישור מהנדס המועצה המקומית ומח' התברואה של המועצה, כנזכר בסעיף 14.

תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי הוועדה המקומית או למי שימונה לשם כך על-ידי מהנדס הוועדה המקומית.

קווי חשמל:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים, מאושרים או מתוכננים, אלא במרחקים המפורטים להלן מקו המשון על הקרקע מהתיך החיצוני או מציר הקו לחלק הבולט של הבניין ו/או הקרוב ביותר לבניין, פרט למבנים המותרים במעבר לקווי חשמל.

קו חשמל - מתח נמוך - מהתיך החיצוני	5.0 מ'
מציר הקו	5.25 מ'
קו חשמל - מתח גבוה קיים - מהתיך הקיצוני	5.0 מ'
מתוכנן או מאושר מציר הקו	6.5 מ'
קו חשמל - מתח עליון קיים - מהתיך החיצוני	9.5 מ'
קו 110-150 מתוכנן או מאושר מציר הקו	13.0 מ'

עבודות עפר:

לא יינתנו היתרי בניה לעבודות עפר שרם אישורם על-ידי הוועדה המקומית של תשריטים והוראות לפי-תוח השטח, בק"מ 1:500 לפחות שיכללו בין היתר:

ציון מפורט של עצים מיועדים לכריתה ושיטת סימונם בשטח

קביעת מקומות מוגדרים באתר העבודה לאיסוף אדמת החישוף מהשטח לצורך ציפוי משטחי מי-לוי עם גמר העבודה.

אם יהיו עודפי קרקע, ייקבע מראש אתר לסי-לוקם על דעת הוועדה המקומית ויהיו חלק מב-קשת ההיתר.

בכל מקום בו קימת סכנה של היווצרות דרדרת במדרונות, יש לנקוט באמצעי הבא:

השפכים מהכבישים לכיוון דרום ייתמכו על-ידי מסלעות. בכביש מס' 4 ייעשה הדבר בהתח-שב עם גבול התשריש.

שנתיים מיום אישור התכנית יבוצעו כל התס-תיות ו-20% מיסודות המבנים.

זמן ביצוע:

אין נטו התמורה עקרונות לטכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון הטוטטכות.
 חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם החלופית זו לטל בנק ע"מ אשר בטוח היכולת כל עוד לא הוקצה השטח ונ"ל. עמנו היחיד מהחלטת ב"מ, ואין התווכחנו זו באה במקום השקעה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסטבת, לפי כל הנהג ועפ"י כל דין.
 לטען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו השגם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתייחסנו על התכנית הכרה או הוראה בקיום חסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לביטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכל הטכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החלטתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

22 חתימות:

[Handwritten signature]
 25/2/87
 בעל קרקע

[Handwritten signature]
 חברת יזמי השקעה בע"מ
 יזם התכנית

[Handwritten signature]
 עורך התכנית