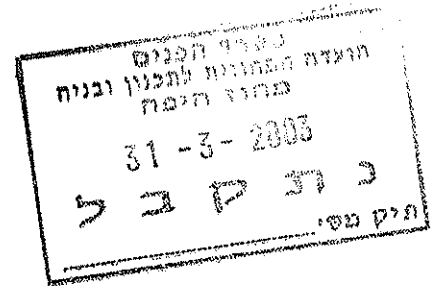




מינהל מקרקעי ישראל



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

תכנית מפורטת עד/165 א' הנקראת אזור התעשייה דלית אל כרמל
שינוי לתכנית עד/בת/165

1. שם

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' עד/165 א' שינוי לתכנית "אזור גן התעשייה דלית כרמל" עד/בת/165 בתחום השיפוט של דלית אל כרמל.

2. בעלי הקרקע

מדינת ישראל

3. יזמי התכנית

מועצה מקומית דלית אל כרמל ת.ד. 13 מיקוד 30056 04/8395333.
מנהל מקרקעי ישראל רח' פל ים 15 חיפה טל 04/8630860.

4. עורכי התכנית

מנהל מקרקעי ישראל מחוז חיפה רח' פל ים 15 חיפה טל : 04/8630860.

5. חלות

תכנית זו תחול על כל שטח תכנית עד/בת/165 בגוש 11506 חלקה 84.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את הוראות תכנית עד/בת/165 "גן התעשיות בדלית אל כרמל".
בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות כל תכנית אחרת בנושאים המוזכרים בתכנית זו, הוראות תכנית זו עדיפה.

7. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית כוללים תקנון בלבד ובו 5 עמודים.

8. מטרת התכנית

- א. קביעת שימושים ותכליות נוספות לשימושים המצוינים בתכנית עד/בת/165.
- ב. תיקון סעיף 14 הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה בתכנית עד/בת/165 וקביעת הנחיות חדשות להקמת מפעל בטון.



9. תכליות ושימושים

באזור התעשייה הזעירה והמלאכה יותר להקים בניינים לתעשייה ומלאכה לרבות מפעל בטון, וכן יותר משרדים ושירותים הקשורים בתפקודם של הבניינים לרבות שטחי מסחר ובהתאם לסעיף 11 להלן.

10. הוראות הבניה

בהתאם לתכנית עד/בת/165.

א. אחוזי הבניה למבני תעשייה זעירה ומלאכה הם:

(1) 55% משטח המגרש בקומה אחת.

(2) 110% בשתי קומות (כל קומה 55%).

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

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

ג. במגרשים התחומים בין שתי דרכים (דרך בחלק העליון של המגרש ודרך בחלק הנמוך של המגרש):

(1) הגישה אל המבנים תהיה מכל אחת מהן.

(2) ניתן יהיה להקים מבנים עד 3 קומות הגובה המכסימלי של הבניין ממפלס הכביש התחתון יהיה 20 מ', בתנאי שלא יחרוג מהמותר על פי סעיף ב'.

ד. קווי הבניין יהיו בחזית ולאורך הכבישים כמסומן בתשריט.

ה. בצדדים יהיו 4 מ', מאחור 5 מ' לפחות. מגרשים הגובלים בשטחים ציבוריים פתוחים, קו בנין אחורי יהיה 4 מ'.

ו. כל יזם או בעל מגרש חייב להתקין חניה לרכב בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

ז. ניתן לאחד מגרשים סמוכים בתנאי הכנת תכנית בינוי שתוגש לוועדה מקומית לאישור. ניתן לחלק מגרש בתנאי גודל מגרש מינימאלי.

ח. גודל מגרש מינימום להקמת מפעל בטון יהיה 2.5 דונם.

ט. הקמת מפעל הבטון יותר במגרשים הממוקמים דרומית לכביש מס' 3 שבתכנית עד/בת/165, מגרשים 17,18.

11. הוראות למתן היתרי הבניה והנחיות סביבתיות

היתר הבניה למפעל הבטון יהיה טעון אישור המשרד לאיכות הסביבה.

הקמת מפעל הבטון יותר בתנאי הקמת מבנה סגור, לאור הקרבה לאזור מגורים, לאזורי תיירות ולפארק הכרמל.

א. בתחום התכנית יותרו השימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה ובכללם החוק למניעת מפגעים "חוק כהנוביץ", תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות והזרמת שפכי התעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981.

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



ג. הועדה המקומית תדרוש דו"ח ממצאים סביבתיים או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות, בהנחיית המשרד לאיכות הסביבה, כאשר לדעתה, השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

ד. על פי קביעת הועדה בקשה להיתר בניה בתחום אזור התעשייה תוגש בליווי חו"ד של היועץ הסביבתי.

ה. הבקשה להיתר תכלול :

1) ייעוד שטחים עבור שימוש קרקע בתחום המגרש, בכלל זה שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מערכות שפכים ופסולת, כולל מתקני טיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל. אחסון סגור, אחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שירותים ומנהלה.

2) שלבי ביצוע לרבות ביצוע תשתיות.

3) שטחי חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום המגרש וע"פ התקן התקף ביום הוצאת ההיתר.

ו. הוראות בדבר מניעת זיהום. היתר הבניה יכלול הוראות או תנאים (בנוסף לאלה המפורטים בתקנה 16 לתקנות התכנון והבניה ותנאיו) בנושאים הבאים :

1) ניקוז: השתלבות מערכת הניקוז לאזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז ובין מערכת הביוב בכל מפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2) שפכים: דרכי טיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנצרכים במפעל, לרבות מתקני קדם-טיפול עד ליציאת שפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני הקדם-טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל. בתחום התכנית לא יאושר מפעל אלא אם כמויות הביוב המותרות יהיו בהתאם לקבולת מתקן הטיהור מעת לעת ובאישור הרשויות המוסמכות מעת לעת.

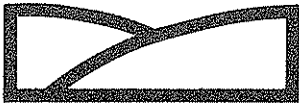
3) פסולת: דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

4) טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש מהמפעל כך, שמפלסי הרעש הנובע מהמפעילים במפעל הן בתהליך הייצור והן מהשירותים הנלווים או כלי הרכב, לא יעלה על תקנות לרעש בלתי סביר על פי חוק למניעת מפגעים. עפ"י דרישת מהנדס הועדה, לפני מתן היתר בניה יהיה על מגיש הבקשה להיעזר ביועץ לאקוסטיקה על מנת לוודא שהמפעל או מבנה הציבור יעמדו בדרישות החוק.

5) זיהום אוויר: לא יותר שימוש במזוט או בפחם וכן לא יותרו מפעלים עתירי אבק כגון מחצבות וניסור אבן בתחום התכנית.

6) חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגים וכמויות החומרים הרעילים בתחום המפעל, תנאי אחסונם וסילוקם וכן כן האמצעים המוצעים למניעת זיהום הסביבה והסכנה הכרוכה בהם.

ז. בקשה להיתר בניה יומצא לחו"ד מוקדמת של המשרד לאיכות הסביבה או מי שמונה על ידו, בכל מקרה בו לדעת מהנדס הועדה קיים חשש למפגעים. כל בקשה כזו להיתר תכלול התייחסות לנושאים המוזכרים בסעיף 11 בתכנית זו.



12. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה להקמת מפעל בטון

כללי

- א. כל פעילות הקשורה לתהליכי הייצור תבצע אך ורק במשטחי התפעול בעסק.
- ב. בעל העסק ימנע לכלוך הסביבה הסמוכה לעסק משטח העסק.

מים ושפכים

- ג. בעסק תהיה מערכת איסוף וטיפול בשפכים תעשיית ים מכל משטחי התפעול בעסק.
- ד. כל השפכים התעשייתיים בעסק יוזרמו למערכת האיסוף והטיפול בשפכים תעשייתיים.
- ה. שטח העסק, למעט משטחי התפעול ינוקזו אל מערכת הניקוז הציבורית או אל מחוץ לשטח העסק, באופן שלא יבואו במגע עם שפכים תעשייתיים.
- ו. תכנית הניקוז, האיסוף והטיפול בשפכים תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה כתנאי להוצאת היתר בניה.

איכות אויר

- ז. כל משטחי התפעול יצופו באספלט או בבטון או בחומר אחר שימנע פיזור אבק ושאושר על ידי נותן האישור.
- ח. תאי קבלת האגרנטים וחול המחצבה יהיו תת קרקעיים, פתח המילוי יהיה מוקף בשלושה קירות ומקורה, בצד הגישה לתא יהיה וילון פלסטיק קשיח. וילון הפלסטיק יהיה שלם ותקין בכל עת.
- ט. פריקת האגרנטים וחול המחצבה תבוצע אך ורק אל תוך תאי קבלת האגרנטים.
- י. אחסון האגרנטים וחול המחצבה יהיה או בתאי קבלת האגרנטים או בתאי אחסון עליונים סגורים ואטומים.
- יא. עמדת השקילה של הצמנט תהיה סגורה ואטומה ותצויד בנשם שיחובר למערכת שינוע צמנט או בכל פתרון אחר שימנע פליטת אבק לסביבה בעת השקילה.
- יב. עמדות השקילה של החול המחצבה והאגרנטים יהיו סגורות מכל צדדיהן באופן שתמנע פליטת אבק במהלך השקילה.

סילון צמנט

- יג. אחסון צמנט יהיה אך ורק בסילו צמנט.
- יד. אמצעים למניעת זיהום אויר ובקרה עליו יפורטו בהיתרי הבניה.

עמדת העמסה המערבלים

- טו. עמדת העמסת המערבלים תהיה בתוך מבנה סגור בשלושה צדדים ומקורה. בצד הגישה למבנה יהיה וילון פלסטיק קשיח.
- טז. עמדת העמסת המערבלים תצויד במערכת אוטומטית שתמנע פליטת אבק לסביבה. המערכת תופעל במשך כל זמן העמסת המערבלים. מערכת הפועלת בשיטת הערפול תמשיך לפעול במשך 30 שניות נוספות לאחר סיום העמסת המערבל. המערבל יעזוב את עמדת העמסה רק לאחר סיום פעולת המערכת.



13. היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

14. חתימות

בעל הקרקע:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצורך תכנון בלבד, איי בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל זכויות אחר ב טח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ינחתם עמנו הסכם מתאים בנייה יא חתימתנו יא בא במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנזכר וזאת על דעת מוסמכת לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה כל דבר אשר יפגע בהשטח הכליל בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית יזמה או החאה בקיום הסכם האמור /או ויתור על זכותנו למטו שטח יזמה יזפרתו יזיי מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, וזאת על כל זכות אחרת העומדת לנו מכו הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מינהל מקרקעי ישראל
מוזל חיפה

תאריך: 11/2/03

יום התכנית:

ד"ר רמזי חלבי
ראש המועצה המקומית
דלית אל כרמל

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 165/38
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.1.03 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 165/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5120
ביום 15.10.02

הודעה על אישור תכנית מס. 165/38
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5194
ביום 16.6.03

עוספיה, דלית אל כרמל