

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 356-0073197

שטח מסחר ותעסוקה בגן תעשיות דלית אל כרמל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>שרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 356-0073197 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12.6.12 לאשר את התכנית.</p> <p><i>אילן גל</i> יו"ר הועדה המחוזית</p> <p><small>חותמת הועדה המקומית</small></p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הועדה המרחבית לתכנון ולבניה-רכס הכרמל תכנית מפורטת מס' 356-0073197 הומלץ להפקידה</p> <p>בישיבה מס' 1112/12 חיום 12/6/12</p> <p><i>אילן גל</i> מהנדס/ת הועדה</p> <p><small>חותמת הועדה המקומית</small></p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>חודעה על הפקדת תכנית מס' 356-0073197 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6420 ביום 23.5.12</p> <p><small>חותמת הועדה המקומית</small></p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>חודעה על אישור תכנית מס' 356-0073197 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6456 ביום 6.8.12</p> <p><small>חותמת הועדה המקומית</small></p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
---	--

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל יוזמת התכנית במטרה לאפשר פיתוח שטחים מסחריים באזור התעשייה המאושר בדלית אל כרמל, באופן מבוקר ומבלי לשנות אופיו הכללי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שטח מסחר ותעסוקה בגן תעשיות דלית אל כרמל

מספר התכנית 356-0073197

1.2 שטח התכנית 22.96 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי רכס הכרמל

קואורדינאטה X 205900

קואורדינאטה Y 732500

שכונה אזור תעשייה דלית אל כרמל

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית בדרום דלית אל כרמל בתחום אזור התעשייה הקיים והמאושר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות

דאלית אל-כרמל - חלק מתחום הרשות

1.5.3 נפה

חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
11506	מוסדר	חלק	104-106,125,130	89,124,129,131

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
9 - 7	עד/ בת/ 165

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מסי עמוד בילקוט פרסומים	תאריך	שנה עברית
עד/ 113	כפיפות		3953	1057	12/12/1991	התשנב

שנה עברית	תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
התשסג	16/06/2003	2772	5194		שינוי	עד/ 165 / א
התשעא	26/06/2011	5098	6255		שינוי	עד/ 300
התשסב	21/05/2002	2415	5076		כפיפות	עד/ במ/ 132
התשנד	07/12/1993	1141	4174		שינוי	עד/ בת/ 165

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תאריך יצירה	תאריך המסמך	תיאור המסמך	תאריך אישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן						יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	25/06/2012 12:00:35					בלום אמיר	24/06/2012	1	1:500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	27/03/2012 15:29:16	תנוחה				רן זילברשטיין	25/03/2012	1	1:500	מנחה	תנועה
לא	27/03/2012 15:28:49	חתכים לאורך				רן זילברשטיין	25/03/2012	1	1:100	מנחה	תנועה
לא	25/06/2012 11:58:23					פרוינד יצחק	24/06/2012	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל	עספיא	שד אבא חושי	110	04-8399383	04-8399383	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע/ תואר	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
				ועדה מקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל	עספיא	שד אבא חושי	110	04-8399383	04-8399383	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	תפקיד	שם משפחה	שם פרטי	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	בעלים				ממ"י	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630860	04-8630970	
	חוכר				חב' כרמליסט	כרמל			04-8552165	04-8552165	
	חוכר				חב' נובולנד בע"מ	כפר חיים			03-7527080	03-7527079	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם פרטי	שם משפחה	תפקיד	מקצוע/ תואר
izhak@ifreund.co.il	04-8514455	04-8514999	145	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		יצחק	פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
halabi@halabil.co.il	04-8396098	04-8395202	66	רח 2	דאלית אל-כרמל	פוטו מאפ	808	לביב	חלבי	מודד	מודד מוסמך
ran@amymetom.co.il	04-8669555	04-8669777	3	יבנה	חיפה	אמי-מתום מהנדסים ויועצים בע"מ	00103099	זילברשטיין	רן	יועץ תנועה	מהנדס
mb@miller-blum.co.il	04-8339980	04-8339070	14	התשבי	חיפה	מילר-בלום ושות' תכנון סביבתי בע"מ	40289	אמיר	בלום	אקולוג	אדריכל

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

לאפשר תוספת שימושים למסחר בתחום אזור התעשייה המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מתעשייה זעירה ומלאכה לשטח מסחר ותעסוקה
- ב. תוספת שימוש למסחר.
- ג. תוספת שטחי שרות, לרבות שטח לחניה תת קרקעית.
- ד. הגדלת תכסית, על מנת לאפשר תוספת שטחי השרות.
- ה. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		22.96	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	25292	+25292
במצב המאושר השטח יועד לתעשייה זעירה ומלאכה. מתוך סה"כ שטחי הבניה למטרות עיקריות 30% (7588 מ"ר) ישמשו למסחר והיתרה 70% (17704 מ"ר) ישמשו לתעסוקה ותעשייה.			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן היה להוציא בעבורם היתרי בנייה מכח תכניות אילו.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	20
מסחר ותעסוקה	5 - 3
שטח ציבורי פתוח	11, 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	7,303.75	31.81
שטח ציבורי פתוח	327.6	1.43
תעשייה זעירה ומלאכה	15,329.46	66.76
סה"כ	22,960.81	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,303.75	31.81
מסחר ותעסוקה	15,329.46	66.76
שטח ציבורי פתוח	327.6	1.43
סה"כ	22,960.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית עד/בת/165 המאושרת החלה על השטח.
4.1.2	הוראות
	הוראות התוכנית
	בהתאם להוראות תכנית עד/בת/165 המאושרת החלה על השטח.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם להוראות תכנית עד/בת/165 המאושרת החלה על השטח.
4.2.2	הוראות
	הוראות התוכנית
	בהתאם להוראות תכנית עד/בת/165 המאושרת החלה על השטח.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מיועד להקמת בנינים לתעשייה ומלאכה, משרדים ומסחר. בתחום התכנית לא יהיו שימושים המשתמשים בתמלחות. התכנית אינה תכנית מפורטת לאזור התעשייה אלא למטרת תוספת שימושים למסחר ותעסוקה באזור תעשייה קיים בתכנית מאושרת.
4.3.2	הוראות
	בינוי ופיתוח
	א. בתחום תא שטח מס' 4 תותר הקמת תחנת תדלוק בהתאם להיתר בניה מס' 20110016 שאושר.
	ב. התחנה המאושרת בהיתר אושרה בהתאם להוראות תמ"א 4/18 והינה כפופה להוראות תמ"א 4/18. כל תוספת בניה לתחנה מעבר למאושר בהיתר כפופה להוראות תמ"א 4/18.
	ג. ככל שיפוג תוקף ההיתר לתחנת התדלוק בהתאם לתכנית התקפה, הקמת תחנת תדלוק בשטח זה נדרשת בעמידה בהוראות תמ"א 4/18.
	הוראות התוכנית
	שטחי המסחר לא יעלו על 30% מסה"כ שטחי הבניה המותרים למטרות עיקריות ויותרו בקומת הקרקע בלבד.
	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר בניה יהיה בחינת החיבורים מהמגרשים לכבישים הציבוריים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מתח שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד משני	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל הקובעת				מתח לקניסה הקובעת	שרות	עיקרי				
(4)	5	4	4	1	3	12	65	285	(3) 100	(2) 20	(1) 165	1000	3-5		מסחר ותעסוקה

האמור בטבלה זו גובר על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התוכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

תכנית מס': 356-0073197 - שם התכנית: שטח מסחר ותעסוקה בגן תעשיות דלית אל כרמל

הערות לטבלת זכויות וחולאות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס להערה: בתנאים תא שטח מסי' 4 אושרו 299.83 מ"ר שטחים למטרות עיקריות, בהיתר בניה מסי' 20110016, עבור תחנת התדלוק.
מתוך סה"כ שטחי הבניה למטרות עיקריות 30% ישמשו למסחר והיתרה 70% לתעסוקה ותעשייה. הערך הוא: 165 % מתא שטח.
- (2) הערך מתייחס להערה: בתנאים תא שטח מסי' 4 אושרו 15.29 מ"ר שטחי שירות, בהיתר בניה מסי' 20110016, עבור תחנת התדלוק. הערך הוא: 20 % מתא שטח.
- (3) הערך מתייחס להערה: לחניה תת-קרקעית בלבד. הערך הוא: 100 % מתא שטח.
- (4) הערה: כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	חניה
	<p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש. זכויות הבניה בתא שטח מס' 3 ייגזרו מהיקף החניות הנדרש והאפשרי במגרש.</p>
6.2	ביוב וניקוז
	<p>מפעל בתחום התכנית ינקוט בפעולות למניעת זיהום נגר עילי הזורם בחצרות המפעל, כדוגמת: אחסון חומרים המאוחסנים בחצר בתוך מאצרות, קירוי מתקנים בעלי פוטנציאל זיהום כדוגמת עמדת מיכלי סולר וניקוי חצרות שוטף. תהיה הפרדה בין מערכת הניקוז ומערכת השפכים. בכל מפעל ו/או חצרות המפעלים יתוכנן מערך הניקוז ככל שיאפשר הזרמת מי הניקוז מחצר המפעל למתקן טיפול בשפכים. בכל מוצא ניקוז ייבנה, במידת הצורך, מתקן למניעת שחרור מי נגר מזוהמים לסביבה.</p>
6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p> <p>ב. על הבקשה להיתר יחול נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים מיום 23 ביוני 2008").</p> <p>2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	<p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יגיש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, ולאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב</p>

6.4	שמירה על עצים בוגרים
	מפקיד היערות.
6.5	פסולת בניין
	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה ! 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכול לוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>4.1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
6.6	דרכים
	<p>א. לא תותר גישה ישירה מתחום דרך מס' 672. הגישה אל שטחי החניה במגרשים תתוכנן מתוך הדרכים המשניות שבתחום אזור התעשייה.</p> <p>ב. בתחום קווי הבנין של הדרך הארצית לא תותר כל בניה וחניה לרבות בתחום השטח הציבורי הפתוח (בו מתאפשרת בניה בהתאם לתכנית המאושרת עד/בת/165).</p>
6.7	היטל השבחה
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון.
6.8	הוראות התוכנית
	כל הוראות תכנית עד/בת/165 המאושרת החלה על השטח, ישארו בתקפן למעט האמור

6.8	הוראות התוכנית
	בהוראות תכנית זו.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית יחל תוך 5 שנים מיום אישורה.
--	--

8. חתימות

<p>עוסקת דלית אל-כרמל ולבניה</p>		<p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל 500101761</p>	<p>תפקיד: מגיש</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: פרוינד יצחק</p>	<p>תפקיד: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: 28.6.12</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ 512414947</p>	<p>תפקיד: יזם בפועל</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: ועדה מקומית לתכנון ולבניה רכס הכרמל 500101761</p>	<p>תפקיד: בעלים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: שם ומספר תאגיד: ממ"י 5012222</p>	<p>תפקיד: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: שם ומספר תאגיד: חב' כרמליסט 514501188</p>	<p>תפקיד: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>עוסקת ולבניה</p>		<p>שם: שם ומספר תאגיד: חב' נובולנד בע"מ 513551754</p>	<p>תפקיד: חוכר</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>