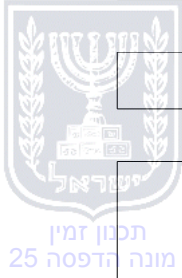


הוראות התכנית

תכנית מס' 399-0497651

פאוור סנטר קיסריה



מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז חיפה
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
20/03/2019

להפקיד את התכנית
 17/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת באזור תעשייה קיסריה, צפונית לכביש 651. התכנית משנה את תכנית מאושרת ג/1199, לטובת ניצול מיטבי של זכויות הבנייה, כדלקמן: התכנית קובעת איחוד בהסכמת בעלים, משנה קווי בניין, הוראות בינוי וכן משנה את מערך החניה, הנגישות והתפעול שבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית פאוור סנטר קיסריה

מספר התכנית 399-0497651

1.2 שטח התכנית 31.922 דונם

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 ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי
 גלילית מחוז חיפה
 קואורדינאטה X 195211
 קואורדינאטה Y 709623

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעשייה -קיסריה
 דרום : כביש 651 (חלקות 67,68)
 צפון : רחוב שוהם (חלקה 54)
 מזרח : רחוב חלמיש (חלקה 61)
 מערב : רחוב ברקת + חלקה 47 (ייעוד תעשייה) (חלקות 52,47)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות : קיסריה .

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשייה -קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12408	מוסדר	חלק	49-51	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

פרדס חנה-כרכור



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/2019	12298	8316	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	399-0600692
31/12/1998	1508	4718	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1199 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1199
25/01/2000	2380	4846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 322 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 322 / ב



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	15: 32 12/07/2018	יוסי סיון	12/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	גיליון 1 מתוך 2	15: 35 09/12/2019	יוסי סיון	09/12/2019	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2 מתוך 2	15: 36 09/12/2019	יוסי סיון	09/12/2019	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא		16: 01 07/11/2019	שגיא כץ	22/10/2019	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - סקר עצים	11: 05 23/09/2019	רז מיכלוביץ	04/09/2019	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	11: 04 23/09/2019	רז מיכלוביץ	04/09/2019		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	הכניסות והיציאות מהחלקה הינן מחייבות	15: 38 09/12/2019	רן זילברשטין	08/12/2019	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		15: 55 07/11/2019	יוסי סיון	30/10/2019	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 עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי		5118707 92	גב ים קיסריה בע"מ	חיפה	(1)	9	04-6644220	04-8539445	shlomit@gav-yam.co.il
	פרטי		5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה .	(2)		04-6174887	04-6174887	odedb@caesarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אנדרי.

(2) כתובת: ת.ד. 4888.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5118707 92	גב ים קיסריה בע"מ	חיפה	(1)	9	04-6644220	04-8539445	shlomit@gav-yam.co.il
פרטי		5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה .	(2)		04-6174887	04-6174887	odedb@caesarea.com

(1) כתובת: אנדרי.

(2) כתובת: 38900 ת.ד. 4888.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן, מודדים מוסמכים בע' מ	חיפה	(1)	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
	יועץ תחבורה	רן זילברשטין	103099	לוישטרק זילברשטין יועצים בע"מ	חיפה	(2)	145	04-8553655	04-8553654	Ran@levysht ark.co.il
	שמאי	שגיא כץ	720	אברהם כץ שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-5441412	03-5441284	saggi@akatz. co.il
אדריכלות נוף- סוקר עצים	הנדסאי	רז מיכלוביץ	000	רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי	רחובות	(4)		077-5319503		info@mraz.c o.il

(1) כתובת : דרך העצמאות.

(2) כתובת : דרך יפו.

(3) כתובת : אבן גבירול 192 תל אביב.

(4) כתובת : רחובות 76343 תד. 2310.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

- (1) אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- (2) שינוי קווי בנין בתכנית.
- (3) שינוי גובה בנייה יחסי ללא שינוי במספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 25

- 1 - איחוד חלקות מס' 51,50,49 בהסכמת הבעלים למגרש אחד.
- 2 - שינוי של קווי בניין:
 - א. קו בניין קדמי לדרך מס' 3 (רח' חלמיש) - 5 מ'.
 - ב. קו בניין קדמי לדרך מס' 7 (רח' שוהם) - 7 מ'.
 - ג. קו בניין קדמי לרח' ברקת - 5 מ'.
 - ד. ביטול הוראות הסעיף 14.6 בנספח בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בתכנית ג/1199 לעניין קווי בניין.
 - ה. קו בניין תחתי 0.0 מ' מגבול מגרש.
 - ו. קו בניין תחתי לכיוון דרך 651 ימדד במרחק של 15 מ' מגבול מגרש.
- 3 - שינוי גובה בנייה יחסי ל- 26.0 מ' ללא שינוי במספר הקומות.
- 4 - שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק, בין השאר, ביטול נספח הבינוי של תכנית ג/1199.
- 5 - שינוי מערך החנייה, הפריקה והטעינה והאשפה מהוראות תכנית ג/1199.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר	901
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר	901
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מסחר	901
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר	901

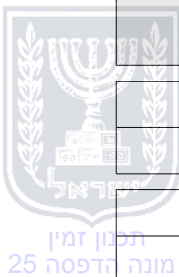
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	31,922	100
סה"כ	31,922	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	31,864.13	100
סה"כ	31,864.13	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	<p>א. לפי המפורט בתכנית ג/1199 (אושרה ב- 31.12.98) סעיף 13 רשימת תכליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר קמעונאי למזון מסוג חנויות למזון, אופייני למרכז עסקים ראשי עירוני מסוג חנויות למזון, מסעדות, בתי קפה, מעדניות ושרות קייטרינג. 2. מסחר קמעונאי לצרכי משרד, גרפיקה ריהוט משרדי. 3. בתי מסחר לכלי עבודה, כלי מדידה מכשור עדין. 4. בתי דפוס, מכוני העתקות, מכונים לשירותי תווין, מעבדות צילום. 5. משרדים להכוונת כח אדם, שרותי שליחים והובלה. 6. משרדים למקצועות חופשיים, עמילי מכס. 7. שירותים רפואיים, מעבדות, בתי מרקחת, קופות חולים. 8. עסקים לביגוד והלבשה. 9. מבנים מסחריים משולבים מסוג מרכז מסחרי רב תכליתי או קניון. 10. מוסדות המשמשים את הנהלת הפארק. 11. סוכנויות של מוצרים וחנויות מפעל. 12. כל נושא אחר אשר יאושר ע"י הועדה המקומית. <p>ב. לפי המפורט בתכנית ג/322/ב (אושרה ב 25.1.2000) סעיף 14.2 רשימת תכליות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחר כולל חנויות, סופרמרקט, בנקים, משרדים, מרכזי כנסים, חדרי אוכל, מסעדות, אולמי תרבות, מרפאות, מעון יום ומרכזים לקידום יזמות. ובנוסף, מוסדות חינוך, מכללות, תעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע, שירותי ספורט.
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
	<ol style="list-style-type: none"> (1) נספח הבינוי וכן הפיתוח המופיע בו, הינו נספח מנחה בלבד. יותרו שינויים בנספח הבינוי באישור הועדה המקומית. (2) מפלס ה 0.00 ייקבע בהיתר בנייה. (3) יותרו במסגרת קומת הקרקע קומת גלריה או קומת ביניים. (4) ביטול החובה לבניית ארקדה עפ"י הוראות תכנית ג/1199. (5) לא תותר הקמת מגרשי חניה כלפי כביש 651 וכלפי רח' חלמיש. (6) חומרי גמר מותרים: שיש, אבן נסורה, קיר מסך או ש"ע כגון ציפוי אלומיניום, לבחירת האדריכל בשלב ההיתר.
גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	ב
	<ol style="list-style-type: none"> (1) תותרנה עד 5 קומות מעל הקרקע + 1 קומת שרות חלקית. (2) גבהי הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי. (3) גובה התקרה העליונה של המבנים יהיה עד 26 מ' ממפלס ה- 0.00.
מרתפים	ג
	<ol style="list-style-type: none"> (1) תותרנה עד 2 קומות חניה תת קרקעית.

4.1	מסחר
	<p>(2) יותרו שימושים עיקריים במרתף. (3) גובה קומת מרתף עליונה עד 6 מ'. (4) לא יאושר חיבור מים לקומת המרתף, אלא אם ניתן לחבר קומות אלו בגרביטציה אל מערכת הביוב הציבורית (ללא תחנת שאיבה).</p>
ד	<p>חניה</p> <p>(1) תותר חניה במפלס הקרקע, במבנה חניה מעל מפלס הקרקע ובמפלס תת קרקעי. החניה תהיה ברובה תת קרקעית והחניה העילית והגישות אליה יהיו מהרחובות הפנימיים. (2) תותר חנייה במתקני חנייה. (3) החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה. (4) במידה והתכנית תמומש בשלבים, תותר חניה זמנית במפלס הקרקע.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>(1) קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט. (2) קו בניין תחתי 0.0 מ' מגבול מגרש. (3) קו בניין תחתי לכיוון דרך 651 ימדד במרחק של 15 מ' מגבול המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (1) 50	אחוזי בניה כוללים (%) 370	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר) 31922	שימוש מסחר	יעוד מסחר		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	26	(1) 50	370	118111	63844		15961	38306	31922	מסחר	מסחר	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניווד שטח עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת אך לא להפך.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לתכסית זו יתווספו 15% לגגונים ו/או ארקדה.
- (2) 5 קומות מעל הקרקע + 1 קומת שרות חלקית.
- (3) כמופיע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שתציג אפשרות מימוש של כל זכויות הבניה, ותאושר ע"י מהנדס הועדה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>א. קרינה אלמ"ג: תכנון לוחות החשמל בבינוי המוצע, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ב. בנייה ירוקה: בקשות להיתרי בניה לבינוי המוצע מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. סביבה: הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לבינוי המוצע לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ולמדיניות התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. פסולת בניין: 1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה.</p> <p>ה. שפכים: איכות השפכים ביציאה מהמפעלים, תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>ו. רעש: רמת הרעש תהיה על-פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. מערכת הניקוז של המגרשים תשתלב במערכת הניקוז של אזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים. ב. יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורכי גינון ומיועדים לחלחול. ג. ניקוז שטחי הדרכים יפונה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 היטל השבחה</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>



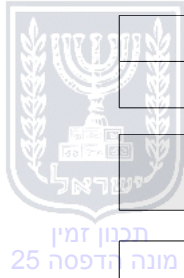


6.5 הנחיות מיוחדות	
<p>השלב השני הקבוע בסעיף 26(א) לתכנית ג/322ב, לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה, יעביר דו"ח פעילות למשרד להגנת הסביבה ולמשרד הבריאות, שייבחנו את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות, ויקבעו האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב רישיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p>	

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>א. כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה על ידי מנהלת הפארק. ב. בתכנית כנ"ל יפורטו חומרי בניין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, חומרים רעילים, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי חזותי. ג. היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, פרט למקרה המפורט בסעיף 6.5 להוראות התכנית.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים.	

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

מצב מאושר עפ"י תכנית ג/1199

גובה בניין	קו בנין	מספר קומות	תכסית (%)		שטח שירות (%)		שטח עיקר (%)	שטח חלקה (דונם)	יעוד	חלקה	גוש
			15	50	200	50					
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	15.411	מרכז מסחרי	49	12408
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	15.121	מרכז מסחרי	50	
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	1.39	מרכז מסחרי	51	
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר: