

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0462978

בית סאמיט SUMMIT קיסריה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/11/2019

להפקיד את התכנית לדוד

01/09/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להוסיף 35% בניה על קרקעית לשטחים העיקרי + שרות, שהתאפשר על פי תכנית ג/322/ב ) (75% כך שסה"כ שטחי הבניה יהיה 110%. בנוסף מוצע בתכנית הוספה של 2 קומות נוספות, שינוי התכסית ושינוי מערך התנועה והחניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

בית סאמיט SUMMIT קיסריה

399-0462978

מספר התכנית

29.635 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	גלילית מחוז חיפה
קואורדינאטה X	195136
קואורדינאטה Y	710113

### 1.5.2 תיאור מקום

פארק תעשיות קיסריה צפוני - צומת הרחובות הטוחן, שחם ותרשיש

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק התעשיות קיסריה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12426	מוסדר	חלק	39	51-52, 54

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

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תממ/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	7397	1404	11/12/2016
399-0600692	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	8316	12298	30/06/2019
ג/ 322 / א / ש / 316	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ממשיכות לחול	3667	3240	11/06/1989
ג/ 322 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 322 / ב ממשיכות לחול.	4846	2380	25/01/2000
חפאג/ 322 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 / ג ממשיכות לחול.	5676	3027	05/06/2007



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תגית קנפו כלימור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תגית קנפו כלימור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 27 14/01/2018	תגית קנפו כלימור	11/01/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי 01	16: 40 04/08/2020	תגית קנפו כלימור	04/08/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי 02	16: 41 04/08/2020	תגית קנפו כלימור	04/08/2020		1: 250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה וחניה	12: 05 19/02/2020	שמואל קרני	17/02/2020	1	1: 500	מנחה	דרכים תנועה וחניה
לא	נספח נופי	09: 06 12/03/2020	דוד אלחנתי	26/06/2019	1	1: 500	מנחה	פיתוח סביבתי
לא	נספח עצים-תכנית	09: 12 06/01/2020	דוד אלחנתי	10/12/2019			מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח עצים-טבלה	09: 10 06/01/2020	דוד אלחנתי	10/12/2019		1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	חייל השקעות ונכסים בע"מ	פ.ח. 5114401 33		חיפה	סחרוב אנדרה (1)	9	04-8408091	04-8408092	yossi@smt. co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל מת"מ 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חייל השקעות ונכסים בע"מ	פ.ח. 5114401 33		חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-8408091	04-8408092	yossi@smt.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ארדן תעשיות חשמל ) (1993 בע"מ			תל אביב- יפו	הברזל		03-7657106	03-7657111	galas@niskotelemati cs.com

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור		קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים		04-8243147		tagit@kkarc.com
הנדסה אזרחית	יועץ תחבורה	שמואל קרני		ש.קרני תכנון וייעוץ בהנדסה אזרחית	חיפה	(1)		04-8244468	04-8251095	office@karni-eng.co.il
	יועץ נופי	דוד אלחנתי		דוד אלחנתי אדריכלות נוף בע"מ	רמות מנשה	(2)		04-9895705		office@la-nof.co.il

(1) כתובת : דישראל 46א.

(2) כתובת : מיקוד 1924500.



מנהל הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

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**

מטרות התכנית:

1. שינוי הוראות בדבר מספר הקומות המותר: 5 קומות במקום 3 קומות המותרות על פי תכנית מאושרת ג/322.ב.
2. שינוי הוראות בדבר גובה המבנה: גובה של 26 מ' במקום 20 מ' המותרים על פי תכנית מאושרת ג/322.ב.
3. שינוי בדבר אחוזי בניה. תוספת 35% שטחי בנייה על קרקעיים ל-75% המותרים לפי ג/322.ב.
4. שינוי בדבר תכסית הבניה. 50% תכסית במקום 30% מותרים ע"פ תכנית מאושרת ג/322.ב.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. מס' קומות מותר יהיה 5 קומות בתוספת קומת מרתף תת קרקעית.
2. גובה מבנה מותר יהיה עד 26 מ'.
3. אחוזי בניה יהיו סה"כ 110% משטח תא השטח.
4. התכסית המותרת תהיה עד 50% משטח תא השטח.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשייה	101
דרך מאושרת	503 - 501

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה	101
להריסה	תעשייה	101

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	6,726.34	22.70
תעשייה	22,909.33	77.30
סה"כ	29,635.67	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,726.33	22.70
תעשייה	22,909.33	77.30
סה"כ	29,635.66	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	יותר שימוש למבנים לתעשיה כגון תעשיה עתירת ידע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים, תעשיה ללא מוסכים, תעשיית טקסטיל, תעשיה יבשה (ללא שפכים בתהליך הייצור), לוגיסטיקה, מוסכים ומפעלים לחומרי בניין בתוספת יעודים כגון משרדים, חניות, מחסנים (לא למטרות סחר קמעוני) וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>ביטול סעיפים מתוכניות קודמות</b></p> <p>1. השלב השני הקבוע בסעיף 26 (א') לתכנית ג/322 לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה.</p> <p>2. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה ו/או אחסון כבד, יעביר דו"ח פעילות למשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות שיבחן את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות ויקבע האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב של רישיון עסק, יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשיה עתירת ידע יבשה.</p> <p>3. הוראות סעיף 14.12 לפי תכנית מאושרת ג/322, הוראות מיוחדות ומגבלות שימוש ימשיכו לחול בתכנית זו.</p> <p>4. כל יתר הוראות התכניות המאושרות: ג/322 ב ו- 399-0600692, שאינן משתנות ע"י תכנית זו, ימשיכו לחול.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>השימושים למשרדים תומכי תעשייה יהיו בהיקף של עד 25% לקומה.</p>
ג	<p><b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b></p> <p>סימון מהתשריט: להריסה</p> <p>ביתן שומר וסככה מיועדים להריסה</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעברי קווי תשתיות ופיתוח נופי.
4.2.2	הוראות

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת									
				עיקרי	שרות								
קדמי	5	5	5	5	26 (1)	49	5%	44%	22909	מבנה דרומי	101	תעשייה	
													5
אחורי	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	
קדמי (2)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המבנה יימדד ממפלס רצפת הכניסה הקובעת למבנה ועד לפני גג הקומה האחרונה. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, מתקני מיזוג אוויר, חדר מכונות למעליות ואנטנות שיוצבו על הגג.
- (2) ע"פ תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

**6. הוראות נוספות****6.1****הוראות בינוי**

1. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו משרדית יבשה ו/או אחסון יבש, לא נדרש להיתר נוסף ממעבר להיתר למבנה מעטפת.
2. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה ו/או אחסון יבש, יעביר דוח פעילות למשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות שיבחן את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות ויקבע האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב של רשיון עסק.
3. כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

1. מתקנים טכניים :
  - א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאוורור במבנה כולו וע"פ יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.
  - ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיזוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
  - ג. דודי שמש - הקולטים והדודים יטופלו בעיצוב הגג ויוסתרו על ידי אלמנטים שיהוו חלק מהמבנה.
2. חומרי גמר :
 

בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
3. חזית חמישית :
 

הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מעוצבת.

המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של 1.2 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבנין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
4. צנרת :
 

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים ביוב ומיזוג אויר וכו' על קירות המבנה החיצוניים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכאניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחלל גגות הרעפים.
5. חצרות שירות :
 

הבקשה להיתר תכלול את חצרות השירות כחלק מעיצוב המבנה

**6.3****חניה**




החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת ההיתר.

**6.4****בניה ירוקה**

מוצע לתכנן את הבינוי החדש ע"פ תקן 5281 לבנייה ירוקה כוכב אחד לפחות.

	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>6.5</p> <p>1. מערכת הניקוז של המגרשים תשתלב במערכת הניקוז של אזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ומיועדים לחלחול למי תהום</p> <p>4. התכנית חלה בתחום שהוגדר בתמ"א 1 כאזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי למי תהום. בהתאם לכך יחולו ההוראות הבאות:</p> <p>א. מי נגר עילי בכל שטח מגרש התעשייה יופנו אל מערכת הניקוז הציבורית שהינה עצמאית ונפרדת ממערכת הביוב בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.</p> <p>ב. ניקוז שטחי דרכים ושצ"פים: הניקוז יופנה למערכת ניקוז מוסדרת בתיאום עם החברה לפיתוח קיסריה.</p>	
	<p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p> <p>6.6</p> <p>היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	
	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>6.7</p> <p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי "עצים לשימור" וייעודי "עצים לכריתה"</p> <p>1. עצים לשימור - יש לשלבם בתכנון בהיתר הבנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום מומחה לעצים.</p> <p>2. עצים לכריתה - יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי.</p> <p>3. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	
	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>6.8</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. 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 יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>א. בעל ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>ב. בהעדר איזון: יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או למאגר ביניים מוסדר לצורך</p>	



	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.8</b>
	<p>שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאגר בניינים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי, הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר 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>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 29</p>	<p><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</b></p> <p>בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן תנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של השימושים השונים. הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה. הפיקוח יעשה על סמך תוכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.</p> <p>1. שפכים:</p> <p>א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור הבקשה להיתר בניה. איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.</p> <p>ב. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידות ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. איכות השפכים ביציאה מהמגרשים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת ההיתר. פסולת:</p> <p>בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>3. פליטות לאוויר:</p> <p>בקשה להיתר בניה תלווה במסמך חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר וריח בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>4. חומרים מסוכנים:</p> <p>בקשה להיתר בניה תלווה במסמך חתום ע"י היזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל או העסק ובכלל זה רעלים. כמו כן יכיל המסמך פירוט של תנאי האחסון, דרכי הטיפול ודרכי הסילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ו/או סכנה. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p>	<b>6.9</b>
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.10</b>
	<p>1. תנאי להיתר בנייה הוא הסדרה של המבנה הצפוני וקבלת טופס אכלוס, סימון מבנים להריסה והריסת המבנים תוך דיווח לפיקוח המחוזי למעקב ביצוע ההריסה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה למבנה הדרומי יהיה תיאום עם החפ"ק להיבט התכנוני והתפעולי.</p>	





תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29



תכנון זמין  
מונה הדפסה 29

תנאים למתן היתרי בניה	6.10
<p>3. תנאי מקדים לקליטת בקשה להיתר בניה - אישור של מנהלת הפארק.</p> <p>4. בבקשה כני"ל יפורטו חומרי בנין ופותרונות לשימוש ואחסון חומרים מסוכנים, לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי.</p> <p>5. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה ו/או אחסון יבש כמפורט בסעיף 6.1 יש לצרף חו"ד סביבתית וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>7. אישור לפינוי פסולת עפר ובנין לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.8 לעיל.</p>	
תשתיות	6.11
<p>1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ועפ"י כולל חשמל, תקשורת, צינורות מים וביוב ראשיים, תשתית לגז טבעי וכיו"ב.</p> <p>א. מערכת התשתיות תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז.</p> <p>3. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>4. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ומגרשים ציבוריים, במידה ונדרש - במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>5. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך, וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>6. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'          ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'          ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'          ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד 2 מ'          ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20.00 מ'          ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ'          ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'          ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p>	



6.11

## תשתיות

- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.12

## היטל השבחה

היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.13

## הנחיות מיוחדות

במבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה בלבד, תותר הקמת אגף מנהלה בגובה עד 3 קומות בחלל המבנה. באגף המנהלה ירוכזו משרדי המפעל, חדר ישיבות, מלתחות, שירותים, מרחבים מוגנים, מטבח, חדר אוכל, חדרי טכניים וכד'.  
סה"כ שטח אגף המנהלה בכל קומותיו יהיה עד 20% משטח קומת הקרקע ובמקרה זה קומות אלו לא יחשבו כקומות נפרדות לצורך חישוב תכסית המבנה.  
מרחבים מוגנים ושירותים יתכנו גם מחוץ לאגף המנהלה.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

7.2

## מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה