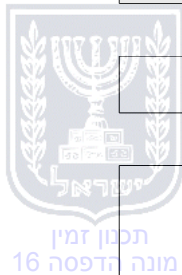


הוראות התכנית

תכנית מס' 399-0449769

הסדרת מצב קיים והוספת אחוזי בניה בגוש 12408 חלקה 9 - אזה"ת קיסריה



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

אישורים



חינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/05/2021

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

18/08/2021

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 הוכנה על מנת להסדיר מצב קיים במבנה הממוקם במפגש הרחובות תרשיש וברקת באזור התעשייה קיסריה (גוש 1204 חלקה 9) הנמצא בשטח גלילי. המבנה נשוא תכנית זו קיים בהיתר שבוצעה בו חלוקה של חלל כפול לחללי משנה ובכך הוספו שטחי רצפה נוספים בתוך המעטפת של המבנה הקיים.

במקום חלה תכנית/ג/322 ב' (אושרה בשנת 2000) אשר מאפשרת 75% שטחים (עיקרי + שירות) מעל הקרקע ב-3 קומות (בנוסף עד 75% תת קרקעיים עיקרי+שירות).

תכנית זו מציעה להוסיף שטחים עד ל 110% ברוטו משטח המגרש לשטחים שמעל הכניסה הקובעת (שהם 1,155 מ"ר).

ללא שינוי בשטחים בתת הקרקע ובמעטפת המבנה הקיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

<p>הסדרת מצב קיים והוספת אחוזי בניה בגוש 12408 חלקה 9 - אזה"ת קיסריה</p>	<p>שם התכנית</p>	<p>1.1 שם התכנית ומספר התכנית</p>
<p>399-0449769</p>	<p>מספר התכנית</p>	
<p>1.050 דונם</p>		<p>1.2 שטח התכנית</p>
<p>תכנית מתאר מקומית</p>	<p>סוג התכנית</p>	<p>1.4 סיווג התכנית</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</p>	
<p>מחוזית</p>	<p>ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית</p>	
<p>לי"ר</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>	
<p>תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>	
<p>ללא איחוד וחלוקה</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>	
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה

195172 קואורדינאטה X

709973 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב הברקת 21, אזה"ת קיסריה.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12408	מוסדר	חלק	9	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
11/06/1989	3240	3667	הוראות תכנית ג/ 322 /א/ ש/ 316 לא תחולנה בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/ 322 /א/ש/ 316 ממשיכות לחול מחוץ לתכנית זו.	החלפה	ג/ 322 /א/ ש/ 316
25/01/2000	2380	4846	הוראות תכנית ג/ 322 /ב/ לא תחולנה בתחום תכנית זו. הוראות תכנית ג/ 322 /ב/ ממשיכות לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	ג/ 322 /ב
05/06/2007	3027	5676	הוראות תכנית חפאג/ 322 /ג לא תחולנה בתחום תכנית זו. הוראות תכנית חפאג/ 322 /ג ממשיכות לחול מחוץ לתחום תכנית זו.	החלפה	חפאג/ 322 /ג



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דנה גליק לוינשטיין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דנה גליק לוינשטיין		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 19 13/06/2021	דנה גליק לוינשטיין	11/10/2020			מנחה	בינוי
לא		10: 17 13/06/2021	בר גלברט	19/12/2016	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא		08: 27 27/06/2021	דנה גליק לוינשטיין	26/07/2016	1	1: 250	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			בארות אנרגיה	באר שבע	(1)		08-6232933		yoel@azaria.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 ב.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בארות אנרגיה	באר שבע	(1)		08-6232933		yoel@azaria.co.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 ב.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	דנה גליק לוינשטיין	121858		זכרון יעקב	(1)	7	04-6399312		danielarch100@gmail.com
	יועץ תחבורה	בר גלברט	26279251	חסון ירושלמי מהנדסים ויועצים בע"מ	תל אביב-יפו	(2)	14	03-5278887		barg@hj-eng.co.il
	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה		22	04-8524038		

(1) כתובת: יציאת אירופה 7 זכרון יעקב.

(2) כתובת: קרליבך 14, ת"א.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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. הסדרת בניה קיימת תוך הוספת שטחים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחים לבניה

2. קביעת תכסית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תעשייה		906
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	תעשייה	906

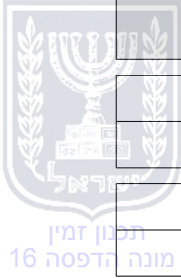
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,050	100
סה"כ	1,050	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	1,047.46	100
סה"כ	1,047.46	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשיה, תעשיה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, מתקנים טכניים, בתוספת יעודים נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים (לא למטרות מסחר קמעונאי), וכל תכלית דומה אחרת שמטרתה לשרת את השטחים לתעשיה לרבות משרדים של המפעל. לא תותר הקמת מבנה משרדים שאינו משמש בלעדית את המפעל.
4.1.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	3	20	50	185	185	75		5	105	(1) 1050	906	תעשייה	תעשייה	

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) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) קווי הבניין לפי הסימון בתשריט מצב מוצע.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	א. חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת מסירת המידע להיתר
6.2	חשמל
	<p>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 חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה..... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד..... 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - 110-160 ק"ו..... 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון - 400 ק"ו..... 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת..... 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד..... 3 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידי ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי החשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בהניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע כל פעולה כזו,</p>

<p>6.2</p> <p>חשמל</p>	<p>אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות את דעתה על ההיתר המבוקד או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
<p>6.3</p> <p>פסולת בניין</p>	<p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (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 הבניין 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 יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין 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 בהיעדר איזון:</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי</p> <p>בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</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, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות</p> <p>הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>
<p>6.4</p> <p>פיתוח תשתית</p>	<p>תשתיות חשמל, מים, ביוב ותקשורת בשטח תכנית זו, יהיו תת קרקעיות.</p> <p>1. מים - אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המערכת הציבורית או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.</p>
<p>6.5</p> <p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן תנאים מיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של השימושים השונים.</p> <p>הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.5

הפיקוח יעשה על סמך תכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות פיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

א. מי נגר :

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי נגר. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

ב. שפכים :

איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר הבניה. פסולת :

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את גרכי 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 תכנית הבקשה להיתר בניה.

ד. מניעת מטרדי רעש :

רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר הבניה.

ה. פליטות לאוויר :

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום האוויר וריח בהתאם לסוג ולכמות הפליטה, ככלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושריפת דלק. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

ו. נגר עילי :

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.

2. ניקוז שטחי דרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.

תנאים למתן היתרי בניה

6.6

א. מתן אישור מנהלת פארק התעשייה קיסריה.

ב. מתן אישור משרד הבריאות והמשרד להגנה"ס, ובנוסף צירוף חו"ד סביבתית כאמור וקבלת חו"ד המשרד להגנה"ס.

ג. חמרי הבניין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי.

ד. הבטחת ביצוע תשתיות.

ה. ביוב : חיבור למערת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.

ו. לעניין פינוי פסולת עפר ובניין ופינויה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.4 להלן.

ז. היתר חדש לעסקים מתחלפים :

כל שוכר או רוכש יגיש בקשה לקבלת היתר בניה עבור כל יתרת העבודות, מערכות אלקטרו מכניות, בנית מתקני יצור וכדומה, הכרוכים בהקמת המפעל והשימוש בו. בשלב זה יידרש מבקש ההיתר להמציא את כל האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י מנהלת הפארק כולל שאלון השלכות סביבתיות לסיווג המפעל. במידה ולדעת מנהלת הפארק יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה. לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה כולל תעשייה עתירת ידע יבשה.

שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה כולל תעשייה עתירת ידע יבשה, יעביר דו"ח פעילות למשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות שיבחן את ההשלכות הסביבתיות של

6.6 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>הפעילות ויקבע האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב של רשיון עסק.</p> <p>ח. ביוב - אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב המחוברת לפתרון קצה, יהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>ט. ניקוז - הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה</p> <p>י. תנאי להיתר הבניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.7 מבנים קיימים	
<p>חיזוק מבנים קיימים: היתר לתוספות בניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקו ישראל ת"י 413.</p>	

6.8 היטל השבחה	
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7.2 מימוש התכנית

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 16