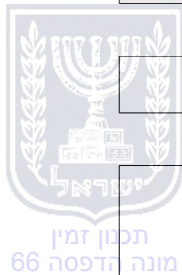


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0817866

פארק העסקים והתעשייה קיסריה - מתחם 1 - צומת כניסה לאורך כביש 651



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/01/2021

להפקיד את התכנית לדוד

24/10/2021

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

מתחם 1 לעסקים ותעשייה - פארק דרומי קיסריה - נמצא ברובו בשטח המוניציפאלי של פרדס חנה כרכור ושטח גלילי. פארק העסקים קיסריה הוא אזור תעסוקה מטרופוליני משתרע על פני כ- 3500 דונם מצפון ומדרום לכביש 651, מערבית לפרדס חנה כרכור ומזרחית לכביש 4 ואור עקיבא. הפארק משמש מוקד תעסוקה אזורי ל- 200 חברות המעסיקות 10,000 איש.

מיקום הפארק בתוך שבין מטרופולין חיפה ומטרופולין ת"א הנגישות הגבוהה למערך הכבישים הארצי ותחנת רכבת הממוקמת בתוך הפארק והיצע מגרשים גדולים כולל שירות ותחזוקה ברמה גבוהה - מהווים יתרונות גדולים של הפארק.

הפארק מאופיין בגיוון שימושים כך שלצד תעשייה מסורתית ומבני לוגיסטיקה ניתן לראות בשנים האחרונות חברות תעשייה עתירות ידע בתחומי טכנולוגיה, ביוטכנולוגיה, רפואה, תקשורת ועוד.

חזון הפארק - פארק עסקים ותעשייה בעל תשתית גמישה לצמיחה אינטנסיבית. פארק חדשני ומתקדם "חכם", תכנון זמין יפה, נקי ובטוח, השומר על איכות חיים וסביבה ומספק רמת שירותים גבוהה.

תכנית זו מציעה הסדרה של כניסה נוספת מכביש 651 לפארק הדרומי וקישוריות בין שני חלקי הפארק, התכנית מוסיפה - זכויות בניה בשטח של 26,095 מ"ר בתכסית של עד 65% ומאפשרת עד 6 קומות מעל הכניסה הקובעת

התכנית מגדירה שימושים בהתאמה להתפתחות אזור התעשייה והצרכים המשתנים - ובכפוף למסמך מדיניות "פארק תעשייה קיסריה" של החברה לפיתוח קיסריה (מרץ 2019).

התכנית מתירה לכל היותר 500 מ"ר שטחי הבניה לספורט ונופש, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק העסקים והתעשייה קיסריה - מתחם 1 - צומת  
כניסה לאורך כביש 651

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 308-0817866

1.2 שטח התכנית 92.212 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

195464 קואורדינאטה X

709427 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פרדס חנה כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה כרכור

שטח גלילי - מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות קיסריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

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
12347	מוסדר	חלק	6-8, 10-12, 20, 30	31
12408	מוסדר	חלק	65	61, 67-69
12409	מוסדר	חלק	18	17, 21-22, 36-37

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

גלילית מחוז חיפה

## 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
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 37	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 תחולנה על תכנית זו.	4973	2061	21/03/2001
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	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 399-0600692 ממשיכות לחול.	8316	12298	30/06/2019
ש/ 122	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 122 ממשיכות לחול.	2110	1625	08/05/1975
ש/ 123	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 123 ממשיכות לחול.	2110	1625	08/05/1975
ש/ 209	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 209 ממשיכות לחול.	2661	96	30/09/1980
ש/ 210	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 210 ממשיכות לחול.	2661	96	30/09/1980

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ש/ 252	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 252 ממשיכות לחול.	2772	620	17/12/1981
353-0138586	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 353-0138586. הוראות תכנית 353-0138586 תחולנה על תכנית זו.	7567	8514	15/08/2017
ג/ 322 / א/ ש/ 316	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 322 / א/ ש/ 316 ממשיכות לחול.	3667	3240	11/06/1989
ג/ 322 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 322 / ב ממשיכות לחול.	4846	2380	25/01/2000
חפאג/ 322	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 ממשיכות לחול.	552	1214	22/08/1957
חפאג/ 322 / ג	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 / ג ממשיכות לחול.	5676	3027	05/06/2007
מק/ ש/ 960 / ו	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 960 / ו ממשיכות לחול.	4939		04/12/2000
מק/ ש/ 961 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ ש/ 961 / ב ממשיכות לחול.	4939		04/12/2000
ש/ 729	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 729 ממשיכות לחול.	4697	445	12/11/1998
ש/ ד/ 1129 / ב	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ ד/ 1129 / ב ממשיכות לחול.	5640	1976	13/03/2007





תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	03/10/2021	ערן מבל	09: 35 03/10/2021	מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה		23	23/08/2021	אלדד שרוני	14: 34 23/08/2021	מסמך הגנה על מי תהום	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב		15	10/05/2021	יהונתן גונן	13: 05 13/05/2021	חוברת עצים בוגרים	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	23/08/2021	יהונתן גונן	12: 16 23/08/2021	תשריט עצים בוגרים	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/09/2021	ערן מבל	11: 53 26/09/2021	נספח בינוי - תכנית	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/09/2021	ערן מבל	11: 53 26/09/2021	נספח בינוי - חתכים - A-B	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	26/09/2021	ערן מבל	11: 54 26/09/2021	נספח בינוי - חתכים - C-D	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 500	1	24/08/2021	אמיר בלום	15: 16 24/08/2021	נספח נופי	לא
תנועה	מנחה	1: 1000	1	22/08/2021	רן זילברשטיין	11: 27 23/08/2021	נספח תנועה	לא
תנועה	מנחה	1: 2500	1	10/05/2021	רן זילברשטיין	10: 29 11/05/2021	נספח תחבורה ציבורית	לא
תשתיות	מנחה		8	29/06/2021	אלון שיפריס	10: 25 01/07/2021	נספח מים ביוב חוברת	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/08/2021	אלון שיפריס	14: 30 23/08/2021	נספח ביוב	לא
תשתיות	מנחה	1: 1250	1	18/08/2021	אלון שיפריס	14: 30 23/08/2021	נספח מים	לא
ניקוז	מנחה		13	18/08/2021	אנטון לוין	12: 11 23/08/2021	נספח ניקוז - חוברת	לא
ניקוז	מנחה	1: 500	1	18/08/2021	אנטון לוין	12: 12 23/08/2021	נספח ניקוז תשריט	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	19/08/2021	אלי אליהב	13: 24 23/08/2021	נספח חשמל	לא

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	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	(1)		04-6174444	04-6174872	Nurite@caesarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3001

פארק תעשיות דרומי קיסריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	(1)		04-6174444	04-6174872	Nurite@caesarea.com

(1) כתובת: ת.ד. 3001

פארק תעשיות דרומי קיסריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל	30444	ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146		eran@mebelarch.co.il
יועץ חשמל	מהנדס	אלי אליהב	050852	א.א. תכנון חשמל	יעד	(1)		04-9909140	04-9909344	eli_hash@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי (2)	14	04-8339070	04-8339980	amir@miller-blum.co.il
	אגרונום	יהונתן גונן		גונן - עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		079-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
יועץ תנועה וחניה	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטרק זילברשטיין - מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8553655	04-8553654	ran@levyshtark.co.il
	מהנדס	אנטון לוין	0000	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	פקריס (4)	3	08-9485217	08-9477008	LevinA@ecolog.co.il
ניהול	יועץ	רוית ריכטר		סיטלינק	קריית טבעון	המגדל (5)	23	04-9532228	04-9532229	ravit@citylink.co.il
יועץ מים ביוב	יועץ תשתיות	אלון שיפריס	00116699	. שיפריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	כיאט (6)	6	04-8650396	04-8650390	alon@shifris.co.il
מהנדס סביבתי	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	האומנות	9	09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון	טירת כרמל	הסדנא (7)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il

(1) כתובת: מושב יעד.

(2) כתובת: התשבי חיפה.

(3) כתובת: ת.ד. 926.

(4) כתובת: כניסת אדיסון, פארק תמר.

(5) כתובת: קריית טבעון.

(6) כתובת: חיפה.

(7) כתובת: פארק תעשייה טירת כרמל.

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

מונח	הגדרת מונח
מנהלת הפארק	הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד דה רוטשילד בע"מ לניהול פארק התעשייה ולמתן שירותים מוניציפליים אשר ינתנו עד להקמת רשות מקומית.

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**

התכנית מציעה הסדרת צומת כניסה לפארק הדרומי, ויצירת קישוריות בין שני חלקי הפארק, תוספת זכויות בניה ושימושים במתחם בכפוף למסמך מדיניות "מד/קיסריה"

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. הסדרת צומת כניסה לפארק הדרומי.

2. שינוי יעודים.

3. קביעת זכויות בניה, שימושים והוראות בניה.

4. צמצום קו בנין בדרך מס' 20 מ-10 מ' ל-5 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	504 - 501
שטח ציבורי פתוח	703 - 700
דרך מאושרת	901, 900
דרך מוצעת	953 - 950
רצועת תשתיות	600
תעשייה ומשרדים	500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	901, 900
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	951, 950
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	901, 900
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	950
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	901, 900
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	950
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	703 - 700
גשר/מעבר עילי	דרך מאושרת	900
גשר/מעבר עילי	דרך מוצעת	951, 950
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	703, 702, 700
גשר/מעבר עילי	תעשייה	501
גשר/מעבר עילי	תעשייה ומשרדים	500
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	901
דרך /מסילה לביטול	תעשייה	503
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	900
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	951, 950
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	702, 700
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	901, 900
חורשה לעקירה	דרך מוצעת	953, 950
חורשה לעקירה	שטח ציבורי פתוח	703
חורשה לעקירה	תעשייה	504, 502, 501
חורשה לעקירה	תעשייה ומשרדים	500
קו גז	דרך מאושרת	901, 900
קו גז	דרך מוצעת	953, 952
קו גז	רצועת תשתיות	600
קו גז	שטח ציבורי פתוח	703, 701
קו מים 3" ומעלה	דרך מאושרת	900
קו מים 3" ומעלה	דרך מוצעת	952, 951
קו מים 3" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	701, 700
קו ניקוז	דרך מאושרת	900
קו ניקוז	דרך מוצעת	952, 951

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	701,700

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	34,958	37.91
שביל שירות	1,099	1.19
שטח המיועד לתעשייה	32,818	35.59
שטח לשרותי תעשייה	9,229	10.01
שטח ציבורי פתוח	14,108	15.30
<b>סה"כ</b>	<b>92,212</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	34,253.7	37.11
דרך מוצעת	7,088.07	7.68
רצועת תשתיות	806.73	0.87
שטח ציבורי פתוח	12,088.28	13.09
תעשייה	33,467.24	36.25
תעשייה ומשרדים	4,610.56	4.99
<b>סה"כ</b>	<b>92,314.58</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>שימושים עיקריים                      בתאי שטח 501-504 יותרו השימושים תעשייה ומרלו"גים                      בתאי שטח 501-503 יותרו בנוסף השימושים תעשייה/תעסוקה עתירת ידע</p> <p>שימושים משניים                      שימושים נלווים לתעשייה כגון: שירותים עסקיים, מסחר, משרדים נותני שירותים ושאינם יצרניים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>הם יותרו בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה בקומות הקרקע של המבנים ובהיקף שלא יעלה על 25% משטח הקומה. וכן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי תעשייה. כמו כן רחבות, שבילים, חניות, לרבות מבני חניה, מחסנים, (לא למטרות מסחר קמעונאי). מקלטים, ביתן שומר, חדרי טרנספורמציה, ומתקני תשתית ומתקנים טכניים (כדוגמת מאגרי מים תת קרקעיים, מבני טרפו וחדרי אשפה) לקיום הפעילות השוטפת.</p> <p>בתת הקרקע יותרו שימושים עיקריים על פי טבלת הזכויות כדוגמת חוות שרתים. מעבר עלי גשר להולכי רגל (בין תא שטח 500 ל- 501 מעל תא שטח 950) - תתאפשר גישה ציבורית אל הגשר להולכי רגל.</p> <p>לא תורשה, אף ע"י הועדה המחוזית, הקמת מפעלים מסוגים המפורטים להל"ן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מפעלים ליצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים</li> <li>ב. תשלובות כימיות (כולל יצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינטטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ומוצרי לוואי לנפט).</li> <li>ג. יצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.</li> <li>ד. מפעלים ליצור מלט.</li> <li>ה. מפעלים ליצור תרופות.</li> <li>ו. מפעלים ליצור סבון.</li> <li>ז. מפעלי ציפוי מתכת.</li> <li>ח. תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה.</li> <li>ט. ייצור גומי טבעי וסינטטי.</li> <li>י. מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.</li> <li>יא. מפעלים לייצור דטרגנטים.</li> <li>יב. מפעלים למיצוי שמנים צמחיים מחומר גלם.</li> <li>יג. מפעלים לייצור צבעים וממיסים.</li> <li>יד. מפעלים ליצור לבידים.</li> <li>טו. מפעלים ליצור מלנין.</li> <li>טז. מפעלים לאימפרגנציה של עץ.</li> <li>יז. מפעלים ליצור או מיחדוש שמנים מינרלים וממיסים.</li> <li>יח. מפעלים גדולים לאחסון וחלוקה של דלקים וגפ"מ, כולל מסופים.</li> <li>יט. מכבסות מסחריות וניקוי יבש מסחרי.</li> <li>כ. אחסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיו אקטיביים למטרות שיווק או אריזה.</li> <li>כא. בתי מטבחיים, משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר, עופות, דגים הכוללים תהליכי המלחה.</li> <li>כב. מפעלים ליצור סוללות ומצברים.</li> </ol>



4.1	<b>תעשיה</b>
	<p>כג. בתי בד.                  כד. מחלבות מסחריות.                  בשטח התב"ע תותר הקמת תחנת מעבר לאשפה, מיון ועיבוד פסולת לשימוש הפארק בלבד (שימוש לגורמי חוץ יותר באישור המשרד לאיכות הסביבה).</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>1. מותרת התקנת מתקנים פוטוולטאים על חזיתות וגגות מבנים.                  2. כל המבנים יתוכננו ויעוצבו עם חזיתות מעוצבות בקפידה, תוך שימוש בחומרים איכותיים.                  3. ביתן השומר ישולב עם גדר כחזית אחת. ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבנין ובלבד שישולב בפיתוח הנ"ל במרחק עד 3 מ' מגבול מגרש קדמי. במקרה זה שטח מבנה השומר החורג למרווח לא יעלה על 15 מ"ר. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד על מגרש.                  2. שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה לא ידרש להוציא היתר לפעילותו.                  3. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה, 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 רשיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשיה עתירת ידע יבשה.</p>
ג	<p><b>מרתפים</b></p> <p>שטחי שרות תת קרקעיים -</p> <p>1. "מרתף או בשטח מתחת למפלס הכניסה יותרו רק שימושים יבשים למעט מאגרי מים תת-קרקעיים".                  2. ניתן כי המרתף התת-קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע.                  3. ניתן כי המרתף לא יהיה אטום מכל צדדיו צד המרתף הפונה לכביש ראשי יהיה אטום או לחילופין יכיל פתחים מעוצבים.                  4. המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע כלפי חזיתות קדמיות בלבד (במגרש פינתי כלפי כל החזיתות הקדמיות).                  5. שטח המרתף התת-קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל-קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנה/ים יהיו שטחים משולבים בגינון כולל חניה.                  6. יותר שימוש לחוות שרתים עילי או תת קרקעי באישור משרד הבריאות, עם זאת בתת הקרקע לא יהיה אחסון של נוזלים מלבד מאגרי מים</p>
ד	<p><b>סקר סיכונים</b></p> <p>סקר קרינה - תנאי להיתר בתא שטח 504 - שיאושר על ידי איגוד ערים להגנת הסביבה.</p>
ה	<p><b>איחוד וחלוקה</b></p> <p>יתאפשר איחוד בין תאי שטח 502 ו-504 עבור מרלוי"ג - אז קווי הבנין ביניהם יהיו 0.</p>
4.2	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, מעבר עילי - גשר להולכי רגל (מעל תאי שטח - 700, 702,

<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	703 מעבר לקווים (תת קרקעיים בלבד) ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, קווי גז טבעי, אזורי השהיית והחדרת מי נגר, מצללות, מתקני פנאי, נופש, ספורט. יאושרו מתקני ספורט פתוחים ציבוריים בלבד ובשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> מעבר הולכי רגל בגשר - תתאפשר גישה ציבורית אל הגשר להולכי רגל השימוש לגשר הינו רק בתחום בו מסומן בתשריט "גשר/מעבר עילי"
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך על פי חוק. מיקום ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר עילי - גשר להולכי רגל (מעל תא שטח 900), מעבר קווי תשתיות (עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים), טיפול נופי, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות, תחנות הסעה וכד'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה לתת הקרקע - למעבר תשתיות ותחזוקתם בתחום הדרכים - תתאפשר גישה ציבורית אל הגשר להולכי רגל.
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים המותרים בדרך על פי חוק. מיקום ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר עילי - גשר להולכי רגל (מעל תא שטח 951-950), מעבר קווי תשתיות (עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים), טיפול נופי, שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות, תחנות הסעה וכד'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>זיקת הנאה</b> זיקת הנאה לתת הקרקע - למעבר תשתיות ותחזוקתם בתחום הדרכים.
ב	<b>הנחיות מיוחדות</b> מעבר הולכי רגל בגשר - תתאפשר גישה ציבורית אל הגשר להולכי רגל.
<b>4.5</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	השטח ישמש למעבר מערכות קווי תשתית (עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים), שערים ומרכיבי ביטחון ובטיחות, מעבר כלי רכב שירות והולכי רגל, שטחי גינון ונטיעות וחניות, משטחים מרוצפים או סלולים.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.6</b>	<b>תעשייה ומשרדים</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים עיקריים



4.6

תעשייה ומשרדים

בתא שטח 500 יותרו השימושים תעשייה/תעסוקה עתירת ידע.  
 בקומות 1-5 - בשטח של עד 500 מ"ר - יותרו גם שימושים לשטחי ספורט ונופש, מבנים לצורכי  
 חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות ומבנים ומוסדות ציבור.  
 מיקומם המדויק והיקפם יקבע בהיתר הבניה. ניתן יהיה לנצל את שטחי הבניה לשימושים  
 כמפורט לעיל במקבץ אחד בלבד.  
 שימושים משניים  
 שימושים נלווים לתעשייה כגון: שירותים עסקיים, מסחר, משרדים נותני שירותים ושאינם  
 יצרניים ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.  
 הם יותרו בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה בקומות הקרקע של המבנים ובהיקף  
 שלא יעלה על 25% משטח הקומה. וכן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי תעשייה.  
 כמו כן רחבות, שבילים, חניות, לרבות מבני חניה, מחסנים, (לא למטרות מסחר  
 קמעונאי). מקלטים, ביתן שומר, חדרי טרנספורמציה, ומתקני תשתית ומתקנים טכניים (כדוגמת  
 מאגרי מים תת קרקעיים, מבני טרפו וחדרי אשפה) לקיום הפעילות השוטפת.  
 בתת הקרקע יותרו שימושים עיקריים על פי טבלת הזכויות כדוגמת חוות שרתים.  
 מעבר עלי גשר להולכי רגל (בין תא שטח 500 ל- 501 מעל תא שטח 950) - תתאפשר גישה ציבורית  
 אל הגשר להולכי רגל.  
 לא תורשה, אף ע"י הועדה המחוזית, הקמת מפעלים מסוגים המפורטים להל"ן:  
 א. מפעלים ליצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים  
 ב. תשלובות כימיות (כולל יצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינטטי, כלור, חומרי הדברה,  
 זיקוק נפט ומוצרי לוואי לנפט).  
 ג. יצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.  
 ד. מפעלים ליצור מלט.  
 ה. מפעלים ליצור תרופות.  
 ו. מפעלים ליצור סבון.  
 ז. מפעלי ציפוי מתכת.  
 ח. תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה.  
 ט. ייצור גומי טבעי וסינטטי.  
 י. מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.  
 יא. מפעלים לייצור דטרגנטים.  
 יב. מפעלים למיצוי שמנים צמחיים מחומר גלם.  
 יג. מפעלים לייצור צבעים וממיסים.  
 יד. מפעלים ליצור לבידים.  
 טו. מפעלים ליצור מלנין.  
 טז. מפעלים לאימפרגנציה של עץ.  
 יז. מפעלים ליצור או מיחדוש שמנים מינרלים וממיסים.  
 יח. מפעלים גדולים לאחסון וחלוקה של דלקים וגפ"מ, כולל מסופים.  
 יט. מכבסות מסחריות וניקוי יבש מסחרי.  
 כ. אחסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיו אקטיביים למטרות שיווק או אריזה.  
 כא. בתי מטבחיים, משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר, עופות, דגים הכוללים תהליכי המלחה.  
 כב. מפעלים ליצור סוללות ומצברים.  
 כג. בתי בד.  
 כד. מחלבות מסחריות.  
 בשטח התב"ע תותר הקמת תחנת מעבר לאשפה, מיון ועיבוד פסולת לשימוש הפארק בלבד



<p style="text-align: center;"><b>תעשייה ומשרדים</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6</b></p>
<p>(שימוש לגורמי חוץ יותר באישור המשרד לאיכות הסביבה).</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>4.6.2</b></p>
<p style="text-align: center;"><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. מותרת התקנת מתקנים פוטוולטאים על חזיתות וגגות מבנים. 2. כל המבנים יתוכננו ויעוצבו עם חזיתות מעוצבות בקפידה, תוך שימוש בחומרים איכותיים. 3. ביתן השומר ישולב עם גדר כחזית אחת. ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבנין ובלבד שישולב בפיתוח הנ"ל במרחק עד 3 מ' מגבול מגרש קדמי. במקרה זה שטח מבנה השומר החורג למרווח לא יעלה על 15 מ"ר. ביתן השומר יוגש כחלק מתכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>הוראות בניוי</b></p> <p>ב</p> <p>1. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד על מגרש.                  2. שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה לא ידרש להוציא היתר לפעילותו.                  3. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה, 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 רשיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>מרתפים</b></p> <p>ג</p> <p>שטחי שרות תת קרקעיים -</p> <p>1. "מרתף או בשטח מתחת למפלס הכניסה יותרו רק שימושים יבשים למעט מאגרי מים תת-קרקעיים".</p> <p>2. ניתן כי המרתף התת-קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע.</p> <p>3. ניתן כי המרתף לא יהיה אטום מכל צדדיו צד המרתף הפונה לכביש ראשי יהיה אטום או לחילופין יכיל פתחים מעוצבים.</p> <p>4. המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע כלפי חזיתות קדמיות בלבד (במגרש פינתי כלפי כל החזיתות הקדמיות).</p> <p>5. שטח המרתף התת-קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל-קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנה/ים יהיו שטחים משולבים בגינון כולל חניה.</p> <p>6. יותר שימוש לחוות שרתים עילי או תת קרקעי באישור משרד הבריאות, עם זאת בתת הקרקע לא יהיה אחסון של נוזלים מלבד מאגרי מים</p>	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח) (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 4	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	(1) 190	4611	500	תעשייה ומשרדים	תעשייה ומשרדים
(9) 5	(8) 0	(7) 4	(6) 3	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	15309	501	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(9) 5	(8) 3	(7) 3	(10) 4	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	4032	502	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(12) 5	(11) 8	(7) 4	(6) 5	3	6	(5) 30	60	455	(4) 170	(3) 85	(2) 10	190	3128	503	תעשייה ומשרדים	תעשייה
(9) 5	(8) 4	(13) 4	(6) 4	2	4	(5) 40	65	305	(3) 85	(3) 85	(2) 15	120	11000	504		תעשייה
					1	(15) 7	50				(14) 2000				דרך ו/או טיפול נופי	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

הערה ברמת הטבלה:

- ניתן לנייד שטחי בניה תת קרקעיים למבני חניה עיליים אשר יבנו כחלק ממבני התעסוקה במתחמים.
- שטחי שרות תת קרקעיים - שטח המרתף התת-קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל-קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנה/ים יהיו שטחים משולבים בגינון כולל חניה.
- שימושים נלווים בקומת הקרקע בהיקף של עד 25% משטח קומת הקרקע מזכויות הבניה המותרות.
- מאגרי מים תת-קרקעיים, מבנה טרפו וחדר אשפה - יותרו גם מעבר לקווי הבנין ועד לגבול מגרש.
- קו הבניין התת קרקעי בכל תאי השטח כלפי הרחובות הסובבים יהיה 0 וכלפי הדרך האזורית מס' 651 יהיה 30 מ' (כולל השצ"פ).
- ביעוד שצ"פ, תתאפשר זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- שטחי הבניה לשטחי ספורט ונופש, מבנים לצורכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים ומרפאות יעמדו על עד 500 מ"ר לכל היותר, מתוך סך שטחי הבניה המותרים בתא השטח זה - בקומות 1-5.
- ניתן להגדיל שטחי שרות על חשבון השטח העיקרי מעל הקרקע כל עוד אין חריגה מסה"כ השטח המותר, ואין זה יחשב כ"הקלה".
- בקומה אחת.
- סה"כ ב 2 קומות.

(5) מעל גובה זה יותרו מתקני גג, גרמי מדרגות לגג, מעקות ומתקנים טכניים.

(6) כיוון מזרח.

(7) כיוון מערב.

(8) כיוון צפון.

(9) כיוון דרום. מבני ביתן שומר יותרו גם מעבר לקווי בנין הקדמי במרחק עד 3 מ' מגבול המגרש ובתנאי סעיף 4.1.2, א' סעיף קטן 3..

(10) כיוון מזרח. במקרה של איחוד תא שטח 502 עם תא שטח 504 קו הבנין ביניהם יהיה 0.

(11) כיוון דרום.

(12) כיוון צפון. מבני ביתן שומר יותרו גם מעבר לקווי בנין הקדמי במרחק עד 3 מ' מגבול המגרש ובתנאי סעיף 4.1.2, א' סעיף קטן 3..

(13) כיוון מערב. במקרה של איחוד תא שטח 504 עם תא שטח 502 קו הבנין ביניהם יהיה 0.

(14) הערך מתיחס למ"ר, הערה: כולל מעליות, מדרגות, מעבר מקורה מעל יעודי קרקע - שצ"פ, דרך מאושרת, דרך מוצעת, ותעשייה. כמו כן תתאפשר גישה ציבורית אל הגשר להולכי רגל..

(15) גובה קומה מסחרית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66



תכנון זמין  
מונה הדפסה 66

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>א. הבקשה להיתר בניה תכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, שילוט, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים לאשור ועדה המקומית.</p> <p>ב. בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של 1.2 (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. שטחי גגות אשר אינם נדרשים לשירות המבנה ישמשו לתאים פוטוולטאים או גגות ירוקים.</p> <p>ג. צנרת - לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים ביוב ומיזוג אויר וכו' על קירות המבנה החיצוניים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים יעודיים או בחלל גגות רעפים.</p> <p>ד. הוצאת היתר לפעילות ללא השפעה סביבתית. שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית ללא השפעה סביבתית, יעביר דו"ח פעילות למשרד להגני"ס 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 ללא השפעה סביבתית כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p> <p>ה. תנאי להיתר בניה בתאי שטח בהם מתוכננים מרתפים - הבטחת עומק אדמה של 1.2 מטר מילוי אדמה מעל המרתפים.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה. חניה תבוצע במגרשים כחניה עלית במשולב עם הפיתוח, במרתף חניה או במבני חניה עיליים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>שפכים - איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>רעש - רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></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. יש להשאיר 15% משטח המגרשים, כשטח פתוח להחדרת מי נגר עילי. לחילופין, ניתן להותיר פחות מ-15% שטח חדיר למים, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקנים להחדרת מי נגר עילי ובמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנים יהיו שטחים משולבים בגינון כולל חניה.</p> <p>3. ניקוז שטחי דרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. כתנאי למתן היתר בניה, יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים ע"י היחידה הסביבתית.</p> <p>ג. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, גינון וטיפול נופי</p>	<p><b>6.5</b></p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.5
<p>וחזותי.</p> <p>ד. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ה. חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ו. פינוי פסולת עפר ובנין ופינוייה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.6 להלן.</p> <p>ז. היתר בניה מותנה באישור הבקשה ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ח. בבקשה להיתר בניה בתחום או בסמוך לתשתיות הנדסיות כגון קו גז טבעי, חשמל, מים, ביוב וכו', ידרש לתיאום עם חברת התשתיות הרלוונטיות, בכפוף לכל הסדרי הבטיחות הנדרשים.</p> <p>בנושא גז טבעי - תנאי למתן היתר בניה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה בתחום תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי בהתאם.</p> <p>י. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 504 - סקר קרינה שיאושר על ידי איגוד ערים להגנת הסביבה.</p> <p>יא. מתן היתר בניה ראשון בתכנית לשטחים שנוספו מעבר למצב המאושר הינו אישור משרד הבריאות להשלמת הרחבת ושדרוג מט"ש חדרה.</p> <p>יב. יערך תיאום עם מקורות לפני עבודות הפיתוח בקרבת קו המים לעניין מיגון הקו ו/או העתקתו.</p> <p>יג. ניתן יהיה להניח קו מים בתחום התכנית בתאי שטח: 700, 951, 952, 701 ו- 900.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה ינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האיכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	6.6
<p><b>חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל.</li> <li>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</li> </ol> <p>לא ינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p>	6.7



חשמל	6.7
<p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אורי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' שנאי על עמוד 3 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p> <p>חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים עפ"י סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים, בתחום מגרשי ייעודי הבנייה השונים לרבות תעשייה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.</p> <p>ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית, לתאם עם חברת החשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של חח"י (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת קרקעיים. יחד עם זאת, תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשלב פיתוח וכמו כן, תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.8
<p>מים - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה</p>	

<p align="center"><b>6.8 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתכנית לשטחים שנוספו מעבר למצב המאושר (בהתאם לתכנית ג/322/ב + ג/729 היקף הזכויות המאושרות הינם: 33,651 מ"ר) הינו אישור משרד הבריאות להשלמת הרחבת ושדרוג מט"ש חדרה.</p> <p>אשפה - סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח פתרון לפינוי האשפה ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p align="center"><b>6.9 היטל השבחה</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה</p>	
<p align="center"><b>6.10 הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>פרק ח' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 ולרישום ע"ש הרשות המקומית. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור, רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית ע"י רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.</p>	
<p align="center"><b>6.11 איחוד וחלוקה</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<p>1. ניתן לאחד מספר מגרשים למגרש אחד ע"י תשריט איחוד כאמור בסעיף 137 לחוק. 2. ניתן לחלק מגרש למספר מגרשים ע"י תשריט חלוקה כאמור בסעיף 137 לחוק ובלבד ששטח מגרש הקטן לא יקטן מ-2000 מ"ר ותהיה אליו דרך גישה.</p>	
<p align="center"><b>6.12 שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים להעתקה", יעודי "עצים לכריתה"</p> <p>1. "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, 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. ע"פ נוהל עבודה באיזור שורשים מוגן של פקיד יערות ארצי.</p> <p>2. "עצים להעתקה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה, את העצים יש להעתיק בליווי אגרונום מומחה לעצים ולפי מפרט טכני מותאם.</p> <p>3. "עצים לכריתה" יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב וערבות למימוש הערך החליפי.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>6.13 תשתיות</b></p>	<p align="center"><b>6.13</b></p>
<p>- העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול</p>	



תשתיות	6.13
<p>המגרש.</p> <p>- כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>- בתאי השטח 900-952, 951-701, 700-701 - תתאפשר העברת קו מים 3 צול ומעלה של מקורות - כמסומן בתשריט המצב המוצע</p> <p>- תשתיות גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד :</p> <p>1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן :</p> <p>א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.</p> <p>ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : תעשייה, שצ"פ תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש.</p> <p>ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מגורים, מסחר, תעסוקה, מבני ציבור, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.</p> <p>ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p> <p>ה. יותר שימוש לחוות שרתים עילי או תת-קרקעי באישור משרד הבריאות, עם זאת בתת-הקרקע לא יהיה אחסון של נוזלים מלבד מאגרי מים</p>	



הנחיות מיוחדות	6.14
<p>הנחיות מיוחדות ומגבלות שימוש - לא תורשה, אף על ידי הועדה המחוזית, הקמת מפעלים מסוגים המפורטים להלן :</p> <p>א. מפעלים ליצור קמח נוצות, קמח דגים.</p> <p>ב. תשלובות כימיות (כולל יצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינטטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ומוצרי לוואי לנפט).</p> <p>ג. יצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.</p> <p>ד. מפעלים ליצור מלט.</p> <p>ה. מפעלים ליצור תרופות.</p> <p>ו. מפעלים ליצור סבון.</p> <p>ז. מפעלי ציפוי מתכת.</p> <p>ח. תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה.</p> <p>ט. יצור גומי טבעי וסינטטי.</p> <p>י. מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי.</p> <p>יא. מפעלים ליצור דטרגנטים.</p> <p>יב. מפעלים למיצוי שמנים צמחיים מחומר גלם.</p> <p>יג. מפעלים ליצור צבעים וממיסים.</p> <p>יד. מפעלים ליצור לבידים.</p> <p>טו. מפעלים ליצור מלאנין.</p>	



הנחיות מיוחדות	6.14
<p>טז. מפעלים לאימפרגנציה של עץ.                      יז. מפעלים ליצור או מחדוש שמנים מינרלים וממיסים.                      יח. מפעלים גדולים לאחסון וחלוקה של דלקים וגפ"מ, כולל מסופים.                      יט. מכבסות מסחריות וניקוי יבש מסחרי.                      כ. אחסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיו אקטיביים למטרות שיווק או אריזה.                      כא. בתי מטבחים, משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר, עופות ודגים הכוללים תהליכי המלחה.                      כב. מפעלים ליצור סוללות ומצברים.                      כד. מחלבות מסחריות.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

