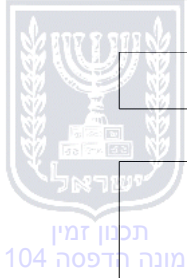


הוראות התכנית

תכנית מס' 399-0785774

פארק תעשייה קיסריה-מתחם 2



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

14/06/2021

להפקיד את התכנית לדוד

20/09/2022

י"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

פארק התעשייה והעסקים קיסריה מאופיין בגיוון שימושים כך שלצד תעשייה מסורתית ומבני לוגיסטיקה ניתן לראות בשנים האחרונות חברות תעשייה עתירות ידע בתחומי הטכנולוגיה, ביוטכנולוגיה, רפואה תקשורת ועוד. חברות אלו - המאופיינות כתעשיות עתירות ידע ומספקות שירותים וטכנולוגיות במבני משרדים - מעוניינות במגרשים גדולים להקמת מתחמים ("קמפוסים") ובשירותים נלווים כגון: מסעדות, בנקים, שירותים לעובדים, משרדים של נותני שירותים וכד'.

מטרת התכנית

ביטול מגרשים קטנים במידת האפשר ואיחודם למגרשים גדולים.
תוספת שימושים לתעשייה עתירת ידע ושימושי מסחר ומשרדים נלווים.
תגבור זכויות הבניה לסה"כ 200% ברוטו לתעשייה עתירת ידע ו- 135% לתעשייה ואחסנה.
התייחסות לשלד התחבורה ולצירים המחברים הראשיים לפארק.

עקרונות התכנון:

- 1 כלל שטחי המתחם במצב מאושר הינו תעשייה ובחלקם הקטן מבנים ומוסדות רווחה. במצב מוצע שטחים אלו נשארים ביעוד תעשייה בתוספת שימושים: תעשייה, תעשייה עתירת ידע, אחסנה ולוגיסטיקה ומסחר נלווה.
- 2 הגדלת אחוזי בניה מ-75% במצב מאושר לבין 135%-ל-200% בהתאם לשימוש.
- 3 שינוי תמהיל המגרשים והגדלתם.
4. פיתוח הנגישות בין מתחם 2 למתחם 3 מצפון (אושר בתכנית נפרדת) להולכי רגל ורוכבי אופניים.
5. תכנון מערכת תנועה מוטה תחבורה ציבורית.

התכנית המוצעת היא תכנית משלימה לתכנית מתחם 3 מס' 399-0785675 ותואמת את מסמך המדיניות שאומץ ב-28.1.2019 ע"י הועדה המחוזית.
התכנית משלימה את מערך הדרכים מדרום לאמת המים המודרנית ומטפלת בשטח האמה.

שטחים מוצעים בתכנית:

מעל הקרקע
שטחים עיקריים:
תעשייה כ-451,456 מ"ר
תעסוקה ותחבורה כ-7992 מ"ר
מסחר כ-2,000 מ"ר
סה"כ כ-461,500 מ"ר

מתחת לקרקע
שטחים עיקריים: כ-102,905 מ"ר



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק תעשייה קיסריה-מתחם 2

ומספר התכנית

מספר התכנית 399-0785774

1.2 שטח התכנית 413.939 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 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

195035 קואורדינאטה X

710989 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק התעשייה והעסקים קיסריה ממזרח לכביש 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק תעשייה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12424	מוסדר	חלק	14-97, 99-107, 109-110	
12425	מוסדר	חלק	11-42, 45-46, 49-52	47-48, 53-54
12426	מוסדר	חלק	9, 23-36, 38	51-53
12427	מוסדר	חלק		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
322 /ג	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית חפאג/ 322 הוראות תכנית חפאג/ 322 לא יחולו בתחום התכנית.	552	1214		22/08/1957
ג/ 322 /א /ש/ 316	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 322 /א/ש/ 316 . הוראות תכנית ג/ 322 /א/ש/ 316 לא יחולו בתחום תכנית זו.	3667	3240		11/06/1989
ג/ 322 /ב	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/ 322 /ב הוראות התכנית ג/ 322 /ב לא יחולו בתחום תכנית זו.	4846	2380		25/01/2000
חפאג/ 1332 /ב	החלפה	גן אירועים-תכנית זו מחליפה את תכנית חפאג/ 1332 /ב . הוראות תכנית חפאג/ 1332 /ב לא יחולו בתחום תכנית זו.	6460	5846		16/08/2012
חפאג/ 1361 /א	ללא שינוי	תכנית זו לא משנה את התכנית חפאג/1361/א	6593	4691		19/05/2013
399-0600692	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692 הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	8316	12298		30/06/2019
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1 . הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
399-0462978	ללא שינוי	ללא שינוי	9739	7505		11/07/2021

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי	16: 16 09/08/2022	לאה לאיתה לוטן	09/08/2022		1: 1250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	12: 42 21/10/2021	לאה לאיתה לוטן	07/03/2021		1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	תחבורה ציבורית	16: 27 09/08/2022	רן זילברשטיין	09/08/2022		1: 2500	רקע	תנועה
לא	נספח תנועה	16: 32 09/08/2022	רן זילברשטיין	09/08/2022	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח ביוב	16: 20 09/08/2022	אלון שיפריס	09/08/2022		1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	16: 20 09/08/2022	אלון שיפריס	09/08/2022		1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית	16: 20 09/08/2022	אלון שיפריס	09/08/2022		1: 7	מנחה	ביוב
לא	חוברת ניקוז	16: 21 09/08/2022	נועם לב	09/08/2022	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	תשריט ניקוז	16: 21 09/08/2022	נועם לב	09/08/2022	1	1: 1250	מנחה	ניקוז
לא	נספח סביבה	16: 22 09/08/2022	אלדד שרוני	09/08/2022	16	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח הגנה על מי תהום	16: 22 09/08/2022	אלדד שרוני	09/08/2022	21	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח נוף	16: 22 09/08/2022	אמיר בלום	09/08/2022		1: 500	מנחה	סביבה ונוף
לא	נספח נוף חתכים	16: 23 09/08/2022	אמיר בלום	09/08/2022		1: 1500	מנחה	סביבה ונוף
לא	עצים-תשריט	16: 23 09/08/2022	שבתאי גונן	09/08/2022		1: 1250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים-חוברת	16: 24 09/08/2022	שבתאי גונן	09/08/2022	33	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	עצים-תצלומים	16: 24 09/08/2022	שבתאי גונן	09/08/2022	33	1: 1	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	(1)		החברת לפיתוח קיסריה	קיסריה .		2	04-6174873	04-6174873	Nurite@caesarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' האשל 2, פארק תעשייה דרומי.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: רח' האשל 2, פארק תעשייה דרומי.

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	לאה לאיתנה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-6488794	03-6488793	leita@mochly-eldar.com
אדריכל	עורך ראשי	דגן מושלי	36199	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	04-8311191	04-8311198	dagan@mochly-eldar.com
אדריכל 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		09-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטארק זילברשטיין- מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(4)	145	04-8553655	04-8553654	ran@levyshtark.co.il
יועץ ניקוז	מהנדס	נועם לב	25956131	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(5)	3	08-9485225	08-9477008	noamle@dhvmed.com
ניהול	מתכנן	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות(1994) בע"מ	קרית טבעון	המגדל (6)	23	04-9532228	04-9532229	Ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלון שיפריס	00116699	י.שיפריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(7)	6	04-8650396	04-8650390	alon@shitrisko.il
יועץ	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(8)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מהנדס	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(9)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il

(1) כתובת: רח מנחם בגין 114 תל אביב-יפו.

(2) כתובת: רח' התשבי 14, חיפה.

(3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(4) כתובת: רח' יפו 145 א', ת.ד. 9833 חיפה.

(5) כתובת: רח' איינשטיין 18 פארק וייצמן למדע רחובות.

(6) כתובת: המגדל 23 קריית טבעון.

(7) כתובת: רח' כיאט 6, חיפה.

(8) כתובת: רח' האומנות 9, בנין כלנית, א.ת., נתניה..

(9) כתובת: רח' הסדנה 3, פארק התעשייה 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 104

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.
תעלת המים/מתקן הנדסי	תעלה להעברת מים לאגני שיקוע במסגרת מפעל המים נחלי מנשה.

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**

- ביטול מגרשים קטנים במידת האפשר ואיחודם למגרשים גדולים.
- תוספת שימושים לתעשייה עתירת ידע ושימושי מסחר ומשרדים נלווים.
- תגבור זכויות הבניה לסה"כ 200% ברוטו לתעשייה עתירת ידע ו-135% לתעשייה ואחסנה.
- התייחסות לשלד התחבורה ולצירים המחברים הראשיים לפארק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת שטחים עיקריים מ-75% ל-190%.
- תוספת שטחי שירות בהיקף של 10%.
- תוספת שימושים נלווים למסחר, ולמבנים ומוסדות ציבור בייעוד תעשייה.
- שינוי זכויות בניה בתת הקרקע מ-75% שירות ל-40% עיקרי ו-10% שירות.
- שינוי ייעוד מתעשייה לייעוד משולב תעסוקה ותחבורה.
- ביטול דרכים, שינוי מערכת הדרכים וחלוקה מחדש של מגרשים.
- תוספת קומות מ-3 קומות ל-6 קומות, מגובה מירבי של 20 מ' ל-40 מ'.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשמירה על הסביבה ולפיתוח תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1 - 18
מתקנים הנדסיים	100 - 102
שטח ציבורי פתוח	70 - 80
דרך מאושרת	40 - 45
דרך מוצעת	50 - 57, 59 - 61, 64 - 67
שביל	30
רצועת תשתיות	90
תעסוקה ותחבורה	110

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	40 - 42, 44, 45
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	50, 51, 54, 65
דרך / מסילה לביטול	מתקנים הנדסיים	101
דרך / מסילה לביטול	שביל	30
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	74 - 77, 80
דרך / מסילה לביטול	תעסוקה ותחבורה	110
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	1, 5, 7, 9 - 12, 14, 18
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	41, 45
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	56, 66
הנחיות מיוחדות	מתקנים הנדסיים	100
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	70 - 77, 79
הנחיות מיוחדות	תעסוקה ותחבורה	110
הנחיות מיוחדות	תעשייה	5, 7, 9, 12, 15, 17

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	105,528	25.49
מסחר	16,263	3.93
שביל שירות	798	0.19
שטח למבני צבור	1,156	0.28
שטח לשרותי רווחה	23,540	5.69
שטח ציבורי פתוח	57,085	13.79
תעשייה	209,569	50.63
סה"כ	413,939	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90,621.15	21.89

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.67	11,050.48	דרך מוצעת
1.19	4,910.14	מתקנים הנדסיים
0.88	3,648.45	רצועת תשתיות
0.38	1,570.68	שביל
10.84	44,875.47	שטח ציבורי פתוח
1.61	6,658.07	תעסוקה ותחבורה
60.54	250,605.97	תעשייה
100	413,940.41	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	<p>א. שימושים עיקריים: תעשייה ואחסנה/מרכזים לוגיסטיים. שימושים נלווים: חנויות מפעל, אולמות תצוגה, וכד'. יותרו בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה לסוגיה בקומות הקרקע של המבנים. כן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי תעשייה ושימושים למתקנים טכניים וחניה. תכנון זמין מונה הדפסה 104</p> <p>יותרו שימושים עבור גני ילדים ומעונות יום, מרפאות, מתקנים ומבני ספורט באישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. תאי שטח 1-18: שימושים עיקריים: בנוסף לעיל תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים מכוני מחקר ופיתוח. שימושים נלווים: בנוסף לעיל מסחר, שירותים עסקיים.</p> <p>ג. בתאי שטח 9 ו-14 יותר בנוסף לעיל שימוש לגן אירועים, מסעדה ותעסוקה.</p> <p>רשימת שימושים אסורים: לא תורשה הקמת מפעלים מסוגים המפורטים להלן: 1. מפעלים ליצור קמח נוצות קמח דגים ועיבוד פסדים. 2. תשלובת כימית (כולל ייצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינתטי כלור חומרי הדברה זיקוק נפט ומוצרי לוואי לנפט). 3. ייצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ. 4. מפעלים ליצור מלט. 5. מפעלים ליצור תרופות. 6. מפעלים ליצור סבון. 7. מפעלי ציפוי מתכת. 8. תעשיות טקסטיל הכוללות אשפרה וצביעה. 9. ייצור גומי טבעי סינתטי. 10. מפעלי בורסקאות המעבדים עור גולמי. 11. מפעלים ליצור דטרגנטים. 12. מפעלים למיצוי שמנים צמחים מחומרי גלם. 13. מפעלים ליצור צבעים וממיסים. 14. מפעלים ליצור לבידים. 15. מפעלים ליצור מלנין. 16. מפעלים לאימפרגנציה של עץ. 17. מפעלים ליצור או מיחדוש שמנים מינרליים וממיסים. 18. מפעלים גדולים לאחסון וחלוקה של דלקים וגפי"מ, כולל מסופים. 19. מכבסות מסחריות וניקוי יבש מסחרי. 20. אכסון מסחרי של חומרי הדברה וחומרים רדיו אקטיביים למטרות שיווק או אריזה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

4.1	תעשייה
	<p>21. בתי מטבחים משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר עופות דגים הכוללים תהליכי המלחה.</p> <p>22. מפעלים ליצור סוללות ומצברים.</p> <p>23. בתי בד.</p> <p>24. מחלבות מסחריות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד על המגרש.</p> <p>2. תותר הקמת ביתן שומר, שישולב עם הגדר כחזית אחת. ביתן השומר יוכל לחרוג מקווי הבניין, ובלבד שישתלב בפיתוח השטח ושהמבנה החורג למרווח לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>3. ברצועה שבין 20-50 מ' מתעלת המים יותרו מבני משרדים ומרלוי"גים/מחסנים. לא יותרו מפעלי תעשייה. הבניה תהיה מותנה באישור משרד הבריאות ותאום עם חב' מקורות.</p> <p>4. חזית המגרש לרחוב לא תהיה מורכבת ממגרשי חניה.</p> <p>5. תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה וחצר אשפה בתחום המרווחים אשר בין בקווי בנין לקו מגרש.</p>
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>לא יותר אחסון כל חומר או כימיקל אשר מוגדרים כחומרים מסוכנים לפי חוק חומרים מסוכנים (1993)</p>
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. בתאי שטח 7,8,15,17 המסומנים בהנחיות מיוחדות יותרו שימושים למיתקנים טכניים לשרות הפארק כגון בריכת מים, חדר טרנספורמציה וכד' כשימוש עיקרי.</p> <p>2. תא שטח 5 המסומן ביעוד תעשייה עם הנחיות מיוחדות ישמש לדרך כל עוד לא בוצעה הסטת הדרך המוצעת בתכנית לתוואי החדש שלה.</p> <p>ד. מרתפים</p> <p>1. מרתף או בשטח מתחת למפלס הכניסה יותרו רק שימושים יבשים למעט מאגרי מים תת-קרקעיים.</p> <p>2. המרתף יהיה בתחום קווי הבניין.</p> <p>3. ניתן כי המרתף התת-קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע.</p> <p>4. ניתן כי המרתף לא יהיה אטום מכל צדדיו צד המרתף הפונה לכביש ראשי יהיה אטום או לחילופין יכיל פתחים מעוצבים.</p> <p>5. המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע כלפי חזיתות קדמיות בלבד.</p> <p>6. שטח המרתף התת-קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל-קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנה/ים יהיו שטחים משולבים בגינות כולל חניה.</p> <p>ה. תנאי להפעלה</p> <p>מבנה שהוקם למפעל מסוים ומשנה את ייעודו למפעל אחר, בשלמותו או בחלקו, חייב לקבל היתר</p>



תכנון זמין
הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104



תכנון זמין
מונה הדפסה 104

4.1	תעשייה
<p>בניה חדש. כל גורם שירצה לפעול בתחום התוכנית, בין אם נדרש היתר בניה או קבלת רישיון עסק יחויב בהצגת מידע סביבתי לגבי האמצעים והפתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים בנושאי איכות אוויר וריח, אקוסטיקה, שפכים, מניעת זיהום מים וקרקע, חומרים מסוכנים ופסולת וכל שיידרשו על יחידה היחידה הסביבתית ורשות הרישוי. שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית ללא השפעה סביבתית לא יידרש להוציא היתר לפעילותו. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית ללא השפעה סביבתית, 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 ללא השפעה סביבתית כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p>	
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
<p>השטח ישמש לתעלת מים להעברת מים אתר החדרה במסגרת מפעל המים נחלי מנשה שממערב לאזה"ת.</p>	
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>1. ניתן יהיה לקרות את התעלה בלוחות פוטו וולטאיים, באישור חברת מקורות ובאישור משרד הבריאות. 2. ביצוע כל פעולה בסביבת אמת המים יתואם עם חברת מקורות ובאישור משרד הבריאות. 3. ביצוע חציית אמת המים יתואם עם המשרד להגנת הסביבה, מקורות ומשרד הבריאות. 4. יש לשמור על דרך גישה לתעלה לצורך אחזקה.</p>	
ב	ניקוז
<p>יש לצמצם את חלחול מי הניקוז במגרשים הגובלים בתעלה, באישור מקורות ומשרד הבריאות.</p>	
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
<p>שטחים ציבוריים פתוחים לסוגיהם, כגון גינה ציבורית, פארק אזורי. שימושים עיקריים: גינון ונטיעות, שטחים טבעיים, מגרשים ומתקנים פתוחים לספורט ומשחק, פינות ישיבה, ריהוט גן, פיתוח נופי. שימושים נלווים: הצללות, שבילים ומעברים, מתקני ויסות / השהיה / איגום למי נגר, תשתיות קוויות תת קרקעיות.</p>	
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
<p>פיתוח השטחים הירוקים שבקרבת תעלת המים יעשה בהתאם להנחיות משרד הבריאות ומקורות. יש לשמור על דרך גישה לתעלה בייעוד מתקנים הנדסיים לצורך אחזקה.</p>	

4.3	שטח ציבורי פתוח
ב	הנחיות מיוחדות 1 השטח המסומן בהנחיות מיוחדות יהיה מיועד לגינון ונטיעות. 2. ניתן לבצע חצייה של התעלה צפון-דרום בתיאום עם משרד הבריאות וחב' מקורות.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב שימושים נלווים: מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכנון מפורט של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף. 2. רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רחב. 3. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, יינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה למעט מסילת ברזל. שימושים עיקריים: מעבר כלי רכב שימושים נלווים: מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תכנון מפורט של הדרכים יעשה בשיתוף אדריכל נוף. 2. רצועת ההליכה במדרכה תתוכנן ללא קיטועים והפרעות, נקייה מריהוט רחוב, תמרורים, תחנות אוטובוס, פחי אשפה וכל מתקן דומה. רוחב רצועת ההליכה יותאם לעצמת תנועת הולכי הרגל הצפויה ובכל מקרה לא יפחת מ- 1.30 מטרים רחב. 3. בתחום הדרכים יפותחו מדרכות למעבר הולכי רגל וריהוט רחוב, שבילי אופניים, יינטעו עצים יוצרי צל וישולבו ערוגות צמחיה.
4.6	שביל
4.6.1	שימושים ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, מעבר רכבי שירות בלבד, ומעבר תשתיות קוויות תת קרקעיות.

4.6	שביל
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	<p>1. בתכנון יש להימנע מאלמנטים של קירות אטומים לאורך השבילים ויצירת מכשולים פיזיים שיקטעו ויחסמו את המעברים להולכי רגל.</p> <p>2. על תכנון השבילים להיות איכותי ומזמין: ברוחב מספק, הצללת עצים, ריהוט רחוב, תאורה, ריצוף וחומרי גמר איכותיים, מעקות מתאימים, וכו'.</p>
4.7	רצועת תשתיות
4.7.1	שימושים
	<p>השטח ישמש לקווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים, שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות, לטובת מתקני וקווי התשתית, מעבר כלי רכב שרות בלבד, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, שטחי גינון, הצללות, נטיעות, וכד'.</p>
4.7.2	הוראות
א	תשתיות
	<p>1. יותר מעבר רכב שרות בלבד.</p> <p>2. לא יותר מעבר כלי רכב כנגישות למגרשים הגובלים.</p>
4.8	תעסוקה ותחבורה
4.8.1	שימושים
	<p>תא שטח 110 ישמש לתעסוקה ומסוף תחבורה.</p> <p>שימושים עיקריים: מסוף תחבורה הכולל שטחים מובונים ושטחים פתוחים הנדרשים לתפעול ותפקודו, ובכלל זה שטחים וחניות תפעוליות לאוטובוסים וכל מתקני התשתית הנדרשים עבורם. בנוסף יותרו תעשיה ומלאכה, תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים מכוני מחקר ופיתוח.</p> <p>יותר שימושים עיקריים עבור מרפאות, מתקנים ומבני ספורט באישור המשרד להגנת הסביבה. שימושים שלא למרכז תחבורה לרבות שימושי מסחר טעון אישור הוועדה המחוזית. שימושים נלווים: חנויות מפעל, אולמות תצוגה, מסחר, שירותים עסקיים. השימושים הנלווים יותרו בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה לסוגיה בקומות הקרקע של המבנים.</p> <p>כמו כן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו, במגרשי תעשיה ושימושים למתקנים טכניים וחניה.</p> <p>במבנה המסוף ניתן לשלב חזית מסחרית כשימוש נלווה לטובת שירות לנוסעים כגון מזנון, בית קפה, חנות נוחות ועוד.</p> <p>לא ניתן יהיה לתת היתר בניה לשימושי תעסוקה ללא מרכיב מרכז תחבורה ובתיאום עם משרד התחבורה. ההיתר לשימושי התעסוקה ינתן בד ובד עם ההיתר לשימוש מרכז תחבורה. עד להקמת המבנה לתעסוקה ותחבורה ישמש המקום לחניה פתוחה.</p> <p>רשימת שימושים אסורים ביעוד תעסוקה ותחבורה בסעיף 4.1.1</p>
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח

4.8

תעסוקה ותחבורה

1. מסוף התחבורה יתוכנן כך שיוכל לתת מענה גם לאוטובוסים שמונעים בחשמל/גז או כל טכנולוגיה לא מזהמת אחרת.
2. לא יתאפשרו תיקונים/טיפולים/תחזוקה במסוף התחבורה (מלבד ניקיון וכד').
3. ככל ומבוקש מבנה סגור למסוף התחבורה, יש לבצע בדיקה סביבתית לנושא איכות האוויר בשלב היתר הבניה.
4. הדרך המסומנת לביטול תשמש ביעודה כל עוד לא בוצעה הסטת הדרך המוצעת בתכנית לתוואי החדש שלה.
5. תתאפשר הקמת חדר טרנספורמציה וחצר אשפה בקווי בניין 0 בתוך המגרשים.

הנחיות מיוחדות

ב

השטח המסומן ביעוד תעסוקה ותחבורה עם הנחיות מיוחדות הוא דרך לביטול והוא ישמש לדרך כל עוד לא בוצעה הסטת הדרך המוצעת בתכנית לתוואי החדש שלה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
5	5	(4)	5	(4)	3	6	(2) 30	60	250	10	40	10	(1) 190	1200	1 - 4, 6 - 18	תעשייה
5	0	0	0	1	3	(5)	(5)	125	10	40	0	75	2000	5		תעשייה
5	0	0	0	3	6	(2) 30	65	185	10	40	15	120	1200	110		תעסוקה ותחבורה
0	0	0	0		1	(6) 5	100	100				100	100			מתקנים הנדסיים
				1			15	15	15	15			150			רצועת תשתיות

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:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר.
ב. יותר להמיר שטח עיקרי לשטח שרות (מעל הכניסה הקובעת) ללא שייחשב הדבר להקלה או סטייה ניכרת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 10% מקומת הקרקע יהיה עבור שימושים נלווים, סה"כ 2000 מ"ר בכל המגרשים במצטבר.

(2) גובה מחסן אוטומטי עבור מרלוי"ג 40 מ'.

(3) בתאי שטח 2 ו-3 קווי בניין 3 מ' כלפי ייעוד רצועת תשתיות לפי תשריט. בתאי שטח 4-1 יותר קו בנין 0 כלפי יעוד שצ"פ לפי תשריט.

(4) בתאי שטח 2 ו-3 קווי בניין 3 מ' כלפי ייעוד רצועת תשתיות לפי תשריט. בתאי שטח 4-1 יותר קו בנין 0 כלפי יעוד שצ"פ לפי תשריט.

(5) עבור 3 קומות 30%, עבור 2 קומות 40% ועבור קומה 1 50%.

(6) 5 מ' מעל קו עליון של מעקה האמה.

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

א. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח התכנית, שתתייחס לממשקים עם שטחים גובלים, תקבע את מפלסי הפיתוח של המגרשים והדרכים וככל הניתן תוך צמצום עבודות עפר ומילוי מגרשים. וכן התכנית תקבע את פתרונות התשתיות ובכלל זה הביוב והניקוז, תקבע את הכניסות הראשיות למגרשים ועוד.

ב. התכנית תציג עמידה בשמירת מרחק של לפחות 20 מ' מאמת המים אל קווי הביוב של המגרשים הקרובים לאמה ובהנחיות להגשת תכנית להנחת קווי מי שתיה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל) - פתרונות התשתיות בתכנית זו יאושרו ע"י עם משרד הבריאות וחב' מקורות לעניין הממשק עם התעלה ובהתאם לכל הוראות תכנית זו. תכנית הביוב תכלול קריטריונים לאיכות השפכים ותכנית לאיסוף טיהור וסילוק השפכים אשר יעמדו בקריטריונים הנ"ל ופתרון נפרד לתמלחות ושפכים מרוכזים.

ג. בתכנית הבינוי והתשתיות שתערך לכל שטח התכנית, ובהיתר הבניה במגרש עצמו, יש להציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי. סעיף זה יחול גם על עבודות שאינן טעונות היתר. רשות הרישוי רשאית לפטור מחובת איזון רק כאשר הפרת האיזון כתוצאה ממילוי מצומצמת ואינה משמעותית, ובתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור רשות המים ומשרד הבריאות לתכנית לניטור איכות המים התת קרקעיים באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות.
2. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור הנחיות מרחביות לפארק התעשייה.
3. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה הצגת תכנית בינוי שתציג מיצוי זכויות בניה ושימושים במגרש.
4. תנאי להיתר בניה במגרש לשימושים נלווים (משרדים ומסחר וכו') יהיה שילוב בהקמת השימושים העיקריים.
5. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.
6. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה חיבור הביוב של המגרש למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.
7. תנאי להיתר בניה במגרש למימוש שטח בניה מעבר להיקף השטח המאושר בתכנית ג/322/ב בסך 172,405 מ"ר יהיה הרחבת שדרוג מטי"ש חדרה.
8. תנאי להיתר הבניה במגרש יהיה אישור הבקשה ע"י המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית, לפי העניין.
9. תנאי להיתר הבניה במגרש יהיה אישור הבקשה ע"י משרד הבריאות.
10. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה אישור תצ"ר.
11. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה אישור מוסמך ככל הניתן לפי תקן לבניה ירוקה להתאמת הבניה לכוכב אחד לפי התקן (בחלקים בהם שוהים מועסקים או בני אדם אחרים).
12. תנאי למתן היתר עבודה לחלוקת גז טבעי בתחום התכנית, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון לחלוקת הגז הטבעי בהתאם.
13. תנאי להיתר בניה במגרש יהיה 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.
14. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנון האוורור של הבניין.

תנאים בהליך הרישוי	6.2
<p>15. תנאי להיתר בנייה במגרש בתחום התוכנית הינו בדיקת הצורך בסקר קרקע ובאישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לפי העניין..</p> <p>16. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות הרישוי בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>17. תנאי לקבלת היתר בניה במגרש יהיה אישור תכנית ארגון אתר בשלב העבודות - שתכלול את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.</p>	



איכות הסביבה	6.3
<p>1. רעש :</p> <p>א. בקשה להיתר תלווה במסך המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת.</p> <p>ב. מפלסי הרעש יעמדו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשן 1990 ועדכוניהן מעת לעת. במידת הצורך יותקן מיגון אקוסטי למערכות העלולות להוות מטרד אקוסטי.</p> <p>ג. על כל מפעל חלה חובה להגיש מידע בכל עת שיידרש על מקורות פוטנציאליים בשל רעש מתהליכי הייצור או מכל גורם אחר.</p> <p>2. איכות אוויר :</p> <p>א. בקשה להיתר תלווה במסמך המפרט את המצעים ודרכי הטיפול הננקטים למניעת זיהום אוויר וריח בהתאם לסוג וכמות הפליטה, בכלל זה הטיפול בפליטות שמקורם בתהליך הייצור כדוגמת ממיסים ושרפת דלק.</p> <p>ב. תכניות אוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ומיקום פליטת מזהמים מפעילות ייצור, אנרגיה, פינוי אוויר מחניון, בתי אוכל ומערכות חירום (כגון גנרטור).</p> <p>ג. תידרש התקנת אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים הטובים ביותר למניעת פליטה לאוויר של מזהמים, ומניעת מטרדי ריח, עמידה בתקנים ובהוראות הקיימים ואשר יעודכנו מעת לעת. יקבעו נוהלי תפעול ובקרה ע"י רשות מוסמכת להבטחת פעילותם התקינה של אמצעים אלו.</p> <p>ד. פליטת מזהמים מתהליכי ייצור עפ"י חוק אוויר נקי או תקנים רלוונטיים אחרים או עפ"י פליטה שייקבעו ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.</p> <p>3. קרינה :</p> <p>א. אזורים בהם קיימים מתקנים בעלי פוטנציאל קרינה ימוקמו כך שאין בצמידות לקירותיהם ומעליהם חדרי משרדים או חללים בהם צפויה שהות עובדים רציפה.</p> <p>ב. לוחות החשמל ונקודות הטענת המלגוזות החשמליות יוצבו באופן שימנע חשיפה לקרינה אלקטרומגנטית ובמרחקים המומלצים ממתקני חשמל מעל הערכים המומלצים על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה באזורים הסמוכים.</p> <p>ג. תותר הקמת מתקני שידור קטנים בלבד, לצורך תקשורת סלולרית, בהתאם לתמ"א 36 א/א- מתקנים קטנים.</p> <p>ד. הקמת תחנות שידור סלולארי תיעשה בהתאם לתקנים הקיימים ולמרחקי הבטיחות המומלצים.</p> <p>4. תאורה :</p>	



<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.3</p>
<p>א. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. התאורה תתוכנן עם אמצעים למניעת זיהום אור, מבחינת זווית התאורה, עצמת התאורה, פיזור התאורה וכו'.</p> <p>5. חומ"ס :</p> <p>א. בקשה להיתר תלווה במסמך המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה חומרים רעילים, דליקים ונפיצים.</p> <p>ב. לא יתבצע אחסון חומ"ס בכל כמות שהיא למניעת זיהום תשטיפי גשם.</p> <p>ג. לא יותרו מיכלי סולר/ דלקים תת קרקעיים.</p> <p>ד. מיכלי דלק/ סולר/ נפט/ שמנים (שמני מדחסים, שמנים הידראוליים) עיליים יוצבו בתוך מאצרה אטומה בפני חלחול פחמימנים ובנפח של 110% לפחות מנפח המכל הגדול ביותר המאוכסן בתוכה.</p>	
<p align="center">בניה ירוקה</p>	<p align="center">6.4</p>
<p>הקמת בניין תיעשה לפי הוראות תקן לבניה ירוקה, כך שהבניין יעמוד ככל הניתן לכל הפחות בדירוג של בניין ירוק כוכב אחד בחלקים בהם שוהים מועסקים או בני אדם אחרים.</p>	
<p align="center">חניה</p>	<p align="center">6.5</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן התקף ביום מסירת המידע להיתר</p>	
<p align="center">ניהול מי נגר</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>1. בקשה להיתר תלווה במסמך המפרט את התנאים, האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי נגר. מערכת הניקוז של המגרשים תשתלב במערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p> <p>2. תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב.</p> <p>3. יינקטו אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. נגר עילי העלול להכיל חומרים מזהמים, ממשטחי תפעול בהם פוטנציאל להימצאות מזהמים יוזרם למערך הביוב לאחר קדם טיפול. בקשה להיתר בנייה במקרה זה תכלול את מרכיבי פיתוח השטח הנדרשים לאצירת הנגר, לטיפול בחומרים אלה ומניעת הסעתם אל מחוץ לתחום המגרש.</p> <p>4. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ולחלחול מים.</p> <p>5. ניקוז שטחי הדרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה. הניקוז במתחם יוסדר תת קרקעית במובל סגור, יתוכנן, יתוחזק ויטופל לשם מניעת היווצרות מקורות מים עומדים ומטרדים הנלווים לכך כגון: יתושים, ריחות וכד'.</p> <p>6. לאור רגישות האזור אין להחדיר את מי הגגות בתחום התכנית. נגר ממשטחים "נקיים" (ניקוז גגות, רחבות חנייה וכבישים וכד') לא יוזרם למערכת הביוב אלא ינוקז באמצעות מערכות הניקוז.</p> <p>7. יש לוודא כי הניקוז לא יופנה למפעל נחלי מנשה.</p>	
<p align="center">חשמל</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>1. 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>2. 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</p>	



חשמל	6.7
<p>הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל החיצוני</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :- 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו- 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מהכבל</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מהכבל</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ' מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ' מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישם 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.</p> <p>חדרי שנאים</p> <p>חדרי שנאים יותרו במגרשים המיועדים לתעשייה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש. ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.</p> <p>תחנות טרנספורמציה לא תהיינה חלק מהשימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח. על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית לתאם עם חברת חשמל 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 הפיתוח. תנאי להיתר בניה לתחנות טרנספורמציה יהיה העברת הבקשה להיתר להתייחסות המשדר להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לפי העניין בנושא עמידה בחוק הקרינה הבלתי מייננת.</p>	

תשתיות	6.8
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>שפכים:</p> <p>א. בבקשה להיתר תלווה במסמך המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.</p> <p>ב. קווי ביוב מאספים לא יתוכננו ברצועה הירוקה שלאורך התעלה, חיבורי ביוב של המגרשים הצמודים לרצועה הירוקה, יתוכננו ככל שניתן בכיוון זרימה הפוך מהתעלה.</p> <p>ג. פתרון הביוב יקבע במדוייק טרם מתן היתרי בניה לתכנית, בשלב תכנית הבינוי והפיתוח.</p> <p>ד. שפכים סניטריים יופנו למערכת הביוב הציבורית בגרביטציה בלבד. מכיוון שכך לא יותרו תחנות שאיבה לשפכים סניטריים בתת הקרקע.</p> <p>ה. שפכים סניטריים יחוברו ישירות למאסף מרכזי.</p> <p>ו. שפכים תהליכיים יחוברו למאסף מרכזי לאחר קדם טיפול.</p> <p>ז. איכות השפכים ורמתם תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות.</p>	

6.8

תשתיות

ח. שפכים מחדרי אשפה של בנייני משרדים ובתי אוכל (בתי קפה מסעדות וחדרי אוכל לשירות עובדים) ינוקזו דרך מפריד שומנים ומוצקים לפני הזרמתם למערכת הביוב האזורית. נפחי מפרידי השומן יקבעו בהתאם למס' הסועדים בכל בית עסק.

ט. תמלחות באזור התעשייה לא ייצרו מים רכים באמצעות מחליפי יונים.

י. הטיפול בשפכים לפני הזרמתם למערכת הביוב יהיה לפחות עד לרמה של שפכים ביתיים או לרמה הנדרשת בחוק עזר רשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) העדכני במידה והוא מחמיר יותר.

מים:

א. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.

ב. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.

ג. הגנה מפני זרימת מים חוזרת ממפעלים ועסקים הנדרשים בכך תיעשה על פי תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימת מים חוזרת).

אשפה ופסולת:

בבקשה להיתר בניה יפרטו את פתרונות האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

א. המבנים יתוכננו כך, שייכלל בהם אזור לריכוז ופינוי פסולת ביתית מופרדת במקור, לרבות הסדרת הנגישות אליהם לצורך פינוי.

ב. אתרי אחסון פסולת לסוגיהן ינוקזו למערך קדם טיפול בתשטיפים. משטחי איסוף הפסולת יהיו מקורים, תשטיפיהם ינוקזו אל מערכת הביוב בלבד.

הצגת אומדן הפסולת הצפויה לפסולת יבשה ואורגנית ותיאור חדרי הפסולת ומכלי האצירה, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לפי העניין.

יש לוודא כי מכלי האצירה יהיו בעלי איטום למניעת ריחות וכניסת חרקים, ובע"ח אחרים עם כושר ניידות גבוה ונוח בתחזוקה שוטפת. מכלי האצירה יוצבו בחדר אשפה סגור, לא מחלחל ורחיץ. הגישה לחדרי האשפה תתואם עם יועץ התנועה של הפרויקט. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.

6.9

קווי תשתית

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד:

מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן:

א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים

בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים: במגרש המסומן בתשריט.

ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים.

ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים: תעשייה ורצועות תשתיות תותר בניית המתקנים הנלווים בין

קו בניין לבין גבול מגרש.

ד. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מסחר, תעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות.

ה. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו

הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.

ו. סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.

6.10

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה

ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

ג. עץ המסומן לשימור יגודר בגידור קשיח עם שילוט להגנה על גזע העץ.

2. עצים המסומנים להעתקה :

א. לעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה יש לפנות בבקשה לרישיון העתקה מפקיד היערות האזורי.

3. עצים המסומנים לכריתה :

א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה יש לפנות בבקשה לרישיון כריתה מפקיד היערות אזורי.

ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.

4. נטיעת עצים חדשים :

א. נטיעות חדשות יתבצעו בעצים בריאים בוגרים.

ב. נטיעת עצים במדרכות ורחבות ושטחים מרוצפים תתבצע תוך מתן פתרון מלא לבית הגידול התת קרקעי לשורשי העץ שיבטיח נפח מינימלי אפקטיבי לקיומו של עץ בוגר.

ג. נטיעות מעל שימושים בתת הקרקע (חניונים , שטחי אחסון , מקלטים , מרתפים) יבוצעו בבית גידול וגודלו מספיקים לקיומם של עצים בוגרים בעל פרטי איטום וניקוז מדויקים

ד. חל איסור לשתול בשטח התכנית דקלי וושינגטוניה.

5. מגרשי חנייה :

בכל חניון עילי לפחות עץ סוככני אחד לכל חמש חניות. כל חניון עילי יתוכנן כך שכ 50% משטחו יוצלל בתוך 3 שנים באמצעות נטיעת עצים סוככנים.

6.11

עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) "ח' חידות (1656/0)" לפי י"פ: 1091 עמ"מ 1404 מיום: 18/05/1964 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978.

3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בד"ן ועל פי תנאי רשות העתיקות.

4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא

עתיקות	6.11
<p>יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה. זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
הוראות פיתוח	6.12
<p>א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים על ידי היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה. קבלת היתר בניה מותנית בהגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים, שירותים כימיים, מיקום ריכוז ציוד מכני הנדסי, מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות, וכל האמצעים למניעת מפגעי אבק ורעש ופגיעה בסביבה.</p> <p>ב. כדי למנוע זיהום אל התעלה במהלך עבודות הפיתוח והבניה, יש לתכנן את העבודות במגרשים שבמרחק 50 מ' מהאמה לחודשי הקיץ בהם אין זרימה בתעלה. תימנע כל היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. במידה ומים נקוו באתר, היקוות המים תחוסל.</p> <p>ג. בסיום העבודות יפוננו כל הפסולות משטחי המגרש ויישמר ניקיונו.</p> <p>ד. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת וגריסה, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר מחוץ לשטח זה.</p> <p>ה. כל מיכל דלק/ שמן באזור העבודה יצויד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו. 2. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק 3. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף. 4. המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד. 5. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות. <p>עבודות עפר:</p> <p>א. עירום עודפי עפר יבוצע בתוך אזור הפיתוח ומשך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט. יש לקבוע ולסמן מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר.</p> <p>ב. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזורו, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.</p> <p>ג. תנועת כלי רכב תוגבל לדרכים קיימות ו/או מתוכננות בתחום התכנית בלבד.</p> <p>עבודות שאינן טעונות היתר - נוהל כאמור לעיל יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>ניצול חומרי גלם:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח התכנית מצוי מרבץ חול. 2. לעת הוצאת היתר תיבדק האפשרות לניצול החול וליצירת עודפים של חול. <p>5. פסולת:</p> <p>א. בשלב ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח מכסה שנסגר אוטומטית.</p> <p>ב. יש להרחיק ככל האפשר מתקני אשפה מגבול דופן הבינוי. מתקני אשפה ימוקמו בייעודי</p>	

<p>הוראות פיתוח</p> <p>6.12</p> <p>קרקעי אינטנסיביים. מיקום ותכנון מתקני האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. ג. יוקם מערך פסולת חסין נבירה (מכסים שאינם נתינים לפתיחה ע"י בעלי חיים ומקובעים כך שבע"ח לא יוכלו להפוך אותם).</p> <p>פסולת בניין:</p> <p>א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה), התשע"ו 2016, וכמפורט להלן:</p> <p>1. פסולת הבניין תפונה אל אתר מורשה על פי כל דין לסילוק פסולת בניין או לטיפול בה במהלך העבודה או מיד לאחר השלמתה</p> <p>2. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>3. 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>4. 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>ב. חובת גריסה היתר בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>6.13</p> <p>הקרקע המיועדת לצרכי ציבור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית. לעניין ההפקעה בקרקע שהינה בבעלות רמ"י - ככל שלא תוכר הקרקע לרשות המקומית על ידי רמ"י, תופקע הקרקע, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההפקעה המתוכננת לפחות 90 יום לפני תחילת הליכי ההפקעה.</p>	



תכנון זמין
מזכירות הממשלה
104



תכנון זמין
מזכירות הממשלה
104



תכנון זמין
מזכירות הממשלה
104

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית