

3.12.81

3-3352

מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי מחוז חיפה

מרכז תכנון מקומי השומרון

שינוי לוחנית מפורטת לפיתוח קיסריה מס' ג/322/א, ש/316

המהווה שינוי לוחנית מפורטת ג/322

אזור התעשייה - קיסריה.

1. שם ותחולה:

חכנית זו תיקרא חכנית מס' ג/322/א, ש/316 שינוי לחכנית המפורטת מס' ג/322, והיא תוול על השטח המוקף בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לחכנית זו (להלן "התשריט").

2. מסמכי החכנית:

- א. התשריט - התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית.
- ב. נספח - חשריט חה"ל לישור שטח אזור התעשייה ומערכות הניקוז וסילוק מי הגשם. נספח זה מהווה חלק בלתי נפרד מן החכנית.
- ג. דפי הוראות בכוב.

3. מקוט החכנית:

מזרח קיסריה, נפת חדרה.

4. הקרקעות הכלולות בחכנית:

חלקי חלקות	חלקות שלמות	גושים
6	-	✓ 10092 14
	35	10094 44
	40, 38, 37	10095 - 41
	44, 43, 39, 38	✓ 10122 - 200
	26, 25, 24	✓ 10124 - 29
1	-	✓ 10655 - 1
1	-	✓ 10656 - 1
	2	✓ 10657 - 4
1	-	✓ 10658 - 1
1	-	✓ 10659 - 1
	1	10661 - 1
1	-	✓ 10662 - 1
1	-	✓ 10665 - 7

5. בעלי הקרקע:

קרן קיסריה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.

6. היוזם:

החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.

7. עורכי החכנית:

ד. איתן ע. גושן אדריכלים בע"מ מזל קשח 1, יפו העתיקה

8. שטח החכנית:

כ-3,600 דונם.

9. יחס לחכניות אחרות:

- א. חכנית זו מכילה את חכנית מס' ג/322.
- ב. חכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני שהחכנית אושרה סופית ישארו בתוקף אלא אם כן נאמר במפורש אחרת ביחס לאזור זה.

ג. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' ג/400 - תכנית המתאר לשטח הגלילי לתכנון עיר, מחוז חיפה.

10. מטרת התכנית:

לעדכן תכנון של אזור התעשייה במזרח קיסריה תוך שמוש בשטח חולות; להתוות דרכים, לקבוע שימושי קרקע מפורטים, לקבוע תקנות בניה כולל קווי בניה, שטח בניה מותר וגובה מבנים ולאפשר כרייה מבוקרת של חול.

11. רשימת התכליות:

מפעלים המותרים באזורים השונים המוגדרים בתשריט יהיו כדלקמן:
1. אזור - התעשייה - אזור התעשייה מיועד להקמת מפעלי תעשייה מלאכה כדלקמן:

א. מפעלים מותרים בתחום הרצועה המסומנת על גבי התשריט במרחק של עד 500 מ' מאזורי המגורים:

- (1) תעשייה עתידת מדע ואלקטרוניקה ללא ייצור מעגלים מודפסים.
- (2) תעשייה ללא מוסכים.

ב. מפעלים מותרים במרחק של מעל ל-500 מ' מאזורי המגורים:

- (1) כמו בסעיף א' לעיל.
- (2) תעשיית טכסטיל.
- (3) תעשייה יבשה (ללא שפכים בתהליך הייצור)
- (4) מוסכים ומפעלים לחומרי בנין.

2. מרכז מסחרי - סה"כ הבניה לא תעלה על 75% משטח המגרש. חישוב השטח ייעשה לפי סעיף 2. 14 להלן. תכנית הקרקע לא תעלה על 50% הבניה לפי תכנית מפורטת שתוכן לשטח ותכלול פרטי הבנייה.

3. שטח מיועד לרכבת - מיועד למסילות ברזל, למתקני רכבות ואחסנה.

4. שטח צבורי פתוח - שטח צבורי בו אסורה בניה כלשהי.

5. שטח לבנייה ציבור - מיועד למבנים ולמתקנים צבוריים.

6. כשטח התכנית תותר כריית חול בהתאם לסעיף 13 להלן.

7. מחקנים הנדסיים - יותרו מתקני ביוב, תחנת מעבר לפסולת אחסנת ציוד ומשרדים לצרכי תחזוקה והפעלה של אזור התעשייה.

12. הוראות מיוחדות ומגבלות שמוש:

1. בקשה להקמת מפעל או הפעלת מפעל שאיננו תואם לרשימת התכליות או בקשה לשינוי יעודו של מפעל קיים ליעוד שאיננו תואם לרשימת התכליות, תועבר לאישור הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, מחוז חיפה, אשר תתייעץ ברשויות הנוגעות בדבר לפני שתחליט בענין.

2. למרות האמור לעיל לא תורשה, אף ע"י הועדה המחוזית, הקמת מפעלים מהסוגים המפורטים להלן:

- א. מפעלים ליצור קמח נוצות וקמח דגים.
- ב. תשלוחות כימיות (כולל יצור תרכובות אורגניות גופרתיות וגומי סינתטי, כלור, חומרי הדברה, זיקוק נפט ומוצרי לוואי לנפט).
- ג. יצור חומרי נפץ או חומרים המכילים חומרי נפץ.
- ד. מפעלים ליצור מלט.
- ה. מפעלים ליצור זרופות.

- ו. מפעלים ליצור סכונ.
- ז. מפעלי ציפוי מתכות.

3. יוזמי התוכניות יגישו תכנית לניטור איכות המים הנת-קרקעיט באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות. תכנית זו חוגש לאישור נציבות המים ומשרד הכריאות. לא יוצאו היתרי כניה בתווט התוכנית לפני אישור התוכנית הנ"ל.

4. לא יוצאו היתרי כניה בתווט התוכנית לפני שתוכן ותאשר תכנית כיוכ כוללת לתווט התוכנית, באישור הועדה המחוזית. תכנית הכיוכ תכלול:

א. קריטריונים לאיכות השפכים.

ב. תוכנית לאיסוף, טיהור וסילוק השופכים אשר יעמדו בקריטריונים הנ"ל, פחרון נפרד לתמלוח ושפכים מרוכזים.

5. בקשות להחרי כניה יערכו בהתאם להנחיות לתכנון מפעל (ראה סעיף 20) ותכניה בכל מכנן, בשטח לפני תחילת עבודות הפיתוח ותכניה בכל מכנן, בשטח

13. כריית חול:

שמצפון לדרך מס' 8, וותר כריית חול לגבויים שיקבעו בתכנית פיווח מפורטות שיוכנו על דעה מינהל מקרקעי ישראל והוברה לפיווח קיסריה בע"מ, על פי מפת ההסדרה המופיעה בנספח לתכנית זו, לגבי כל מכנן ייקבע על-ידי הצדדים פרק זמן המכסימלי שבו וותר כריית חול.

14. אזורי כניה מותרים

והכסית קרקע:

1. אזור ועשיה - סה"כ שטחי כניה לא יעלו על 75% נטו. משטח המכנן (חלקה מוצעת) בכל הקומות יחד. כל המכנה לרכות מרוחף, סככה, מרפסות, חדר מדרגות מוסך וכד', למעט שטחי תנועה וחניה, ייחשבו כשטח כניה. תכסית הקרקע לא תעלה על 60% משטח המכנן. גודל מגרש לא יקטן מדרונס אחר.

2. מריכז מסחרי - סה"כ שטחי כניה יהיו 120% ברוטו משטח המכנן (חלקה מוצעת) בכל הקומות יחד. כל המכנה לרכות מרוחף, סככה, וותר מדרגות מוסך, מרפסות וכד' למעט שטחי תנועה וחניה ייחשבו כשטחי כניה. תכסית הקרקע לא תעלה על 50% משטח המכנן.

3. שטח לבניני ציבור - שטח התכניה יהיה 80% משטח המגרש המיועד לצרכי צבור. סה"כ שטח הקרקע המוקצה בתכנית לתכלית זו: 100 דונס.

באזור התעשיה ובשטח לבניני צבור יוצאו היתרי כניה על-פי תכניות כינוי למכנן שלט שתאשר ע"י הועדה המקומית. היתרי התכניה בזולק התוכנית הכלול במרווח תכנון מקומי השומרון יוצאו על-ידי הועדה המקומית לתכנון ולכניה השומרון.

מכנן לצורך תכנית זו הוא אזור תעשיה רציף המוגבל ע"י דרכים או המשכיהן ו/או שטח ציבורי פתוח ו/או גבול התוכנית. קומילים כמסומן בוש"ל.

15. קווי כנין:

צדדים: 4 מ'.

אזוריים: 8 מ'.

קו הכנין בורך מס' 8 יהיה 30 מ' כבתכנית המאושרת ג/322. במרוחק 80 מ' ממסילת הברזל יורחב קו הכנין בדרך זו כך שיווצר משולש ראוח. דאה סימון בתשריט. לאורך מסילת הברזל יהיה קו הכנין 25 מ' מציר המסילה.

16. גובה כניינים:

גובה הכלינים לא יעלה על 20 מ' נמפלס הכביש בחזית המגרש, חוץ מארובות, תרנים ומחקנים מיוחדים. מספר הקומות המותר יהיה 3.

בקשות להיתרי בניה יכללו פתרון חניה.
שיעורי החניה יהיו כהתאם לתקנות התכנון והבניה.

17. חניה:

18. מערכות התשתית:

1. מערכת הכיוב תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות
2. מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מיט כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז.
3. א. מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת הושמל לישראל בע"מ.
ב. שטחים למעבר קוי חשמל (אזור מסדרון מתח): ישמשו להקמת עמודים ומעבר לקוי חשמל עליים וכבלים תת-קרקעיים. בשטחים אלה אסורה בניה פרט לכיתנים נמוכים לשרותים שגובהם לא יעלה על 3 מטר וזאת לאחר התייעצות עם חברת הושמל לישראל בע"מ.
בשטחים יותרו גידולים חקלאיים ואזורים בכפיפות לכללי הבטיחות המקובלים לשימושים מתחת ובקרבת קוי חשמל עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים. מותרת חציית השטחים בדרכים, לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת שטחים אלה אסורים מותקנים דליקים ונפיצים (או אוסנת חומרים כאלה), וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות הושמל והעבודה, לא תתיר כריה בשטחים אלה, אלא אם כן המפלס הסופי של הכריה יתואם עם חברת הושמל לפני ואחרי הקמת העמודים וקוי החשמל האמורים. על אף האמור לעיל, לא ינתנו היתרי כריה אלא בהתאם לזכניות כחוק.
- ג. מערכת הטלפון תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד התקשורת.

תווך חלוקת משנה של המבנים שבתחום התכנית.

19. ושריט איחוד וחלוקה:

לשטח יוגש ושריט איחוד וחלוקה מודש המבוסס על זכנית זו.

20. הנחיות לתכנון מפעל:

(1). לא תאושר הקמת מפעל בתחום איזור תעשייה אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה, ובכללם:

- החוק למניעת מפגעים;
- תוספת (סעיף 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב) התשמ"ב - 1981.

(2) בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות, בין היתר, בדברים הבאים:
א. יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, כולל: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל איחסון סגור, איחסון פתוח, איזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגנון, מבנה שירותים ומנהלה;

ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות;

ג. שטחי חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (תקן חנייה) התשמ"ב - 1982;

ד. אמצעים למניעת היווצרות מזהמים.

(3) בקשה להיתר בניה למפעל תכלול הוראות או תנאים בנושאים הבאים:
א. ניקוז: השתלבות במערכת הניקוז לאיזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

ב. שפכים: דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל, והשתלבותם במערכת הביוב האיזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח המפעל.

ג. פסולת: דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשירותים הנלווים לרכות איחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל.

ד. טיפול אקוסטי: אמצעים להפחתת רעש ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום רעש בלתי סביר לסביבתו. מקורות רעש יכולים לכלול תהליך הייצור, שירותים נלווים ותנועת כלי רכב.

ה. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר ממפעל שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אוויר. בכלל זה הטיפול בסוגים ברמות מזהמי אוויר שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אוויר הנגרם מתנועת כלי רכב הבאים ויוצאים מתחום המפעל והאמצעים המוצעים למניעתם.

ו. חומרים רעילים: דרכי טיפול בחומרים רעילים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים רעילים בתחום המפעל, תנאי איחסונם וסילוקם, והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה.

ז. בינוי: מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור, שילוט ותאורה.

ח. פיתוח השטח: מיקום והקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

(5). בקשה להיתר בנייה למפעל תלווה במסמכים הבאים:

א. מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של שטח המפעל והשטח הגובל בו עד למרחק 50 מטר, שבו מסומנים שימושי הקרקע קיימים ומתוכננים הסמוכים למפעל.

ב. נתונים על האתר וסביבתו בהתאם להנחיות מהנדס הועדה או היועץ הסביבתי.

(6). מוסד תכנון, או מהנדס הרשות המקומית, ידרוש מהיזם כל מידע נחוץ והוא רשאי לפנות לקבלת חוות דעתו של היועץ הסביבתי.

(7) לא ינתן היתר בנייה בתחום איזור תעשייה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.

(8) לא תינתן תעודת גמר או חיבור חשמל לפני שהושלמו עבודות הפיתוח והגינון במגרש.

21. שלבי פיתוח:

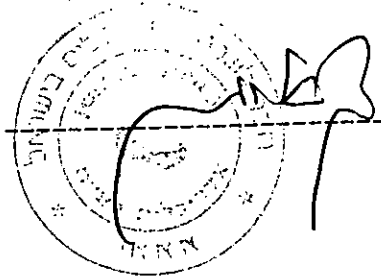
- (1). שטח התכנית יפותח בשלבים.
 בשלב א' יכללו המבנים שבהם קיימים מפעלים כיום אישור תכנית זו. (איטונג, סילבנה, כלל בטון), המבנים המותחמים בין דרך מס' 8 לבין המשכי דרך מס' 10 מזרחה ומערכה עד לגבולות התכנית והמבנים שממערב למבנן איטונג עד לגבול המערבי של איזור התעשיה - בתנאי שכריית החול בהתאם לסעיף 13 במבנים אלה תסתיים לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- (2). שלב ב' יכלול את יתרת השטח מדרום לדרך מספר 8 או לחילופין את השטח המותחם בין דרכים מספר 4, 6, 11, 13 והמשכיהן עד לגבול איזור התעשיה.
- (3) יתרת השטח תפותח בשלב ג'.
- (4). פיתוח מבנים חדשים יותר בתנאים הבאים:
 א. במבנים שמצפון לדרך מספר 8 תסתיים כריית החול לפני הגשת בקשה להיתר בנייה. (בהתאם לסעיף 13 לעיל).
 ב. השלב הקודם יפותח כשעור 70%.
 ג. המבנן יהיה צמוד למבנן שפותח בשלב קודם.
 ד. פתוח מערכת דרכים שתאפשר גישה נוחה למבנן יהווה תנאי להיתר בנייה.

חברה לפתוח קיסריה בע"מ
ת.ד. 1044 העיר העתיקה, קיסריה

חתימת בעלי הקרקע :

חברה לפתוח קיסריה בע"מ
ת.ד. 1044 העיר העתיקה, קיסריה

חתימת יוזמי התכנית:



חתימת עורכי התכנית:

תאריך: _____

המסדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס' 316/83

התאריך: 11/9/83

מס' תכנית: 199

מס' תעודת תכנון: 9/11/88

מס' תעודת תכנון: 11/9/83

מס' תעודת תכנון: 11/9/83

מס' תעודת תכנון: 11/9/83

המסדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית מס' 316/83

הומלצה להפקדה

בשיבוע מס' 182 מיום 30/5/82

מס' תעודת תכנון: 9/11/88

מס' תעודת תכנון: 9/11/88

מס' תעודת תכנון: 9/11/88

תכנית מס' 316/83 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 2880 מיום 6.1.83 עמוד 658

כא מס' 106-102

תכנית מס' 4/322 פורסמה להפקדה בילקוט הפרסומים מס' 2683 מיום 8.1.81 עמוד 892

כא מס' 68-102

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: ע"מ. רמת השרון

תכנית מס' 4/322 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 2683 מיום 8.1.81 עמוד 892

הועדה המחוזית בשיבתה ה' 16

מיום 5.2.81 החליטה לתת תוקף לתכנית הנ"ל לעיל.

מנהל כללי לתכנון

תכנית מס' 4/322 פורסמה לתחן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3667 מיום 11.6.89 עמוד 327

ג' מס' 102-106