

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי השומרון

תכנית מפורטת מס' ש/729

שינוי לתכנית מפורטת לפיתוח קיסריה מס'

א/322/א ש/316

פארק תעשייה קיסריה

מגרש 206

בעל הקרקע : קרן קיסריה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה
העיר העתיקה קיסריה
טלפון: 06-6268800

היוזם : החברה לפיתוח קיסריה
העיר העתיקה קיסריה
טלפון: 06-6268800

עורך התכנית : הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
רח' יגאל אלון 120, ת"א
טלפון: 03-6960601

מאי 1998

תאריך :

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי השומרון
תכנית מפורטת מס' ש/729
שינוי לתכנית מפורטת לפיתוח קיסריה מס' ג/322/א ש/316

פארק תעשייה קיסריה מגרש 206

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מספר ג/1191 שינוי לתכנית ג/322/א, ש/316 והיא תחול על השטח המוקף בקו כחול עבה על גבי התשריט המצורף לתכנית זו (להלן "התשריט").

2. מסמכי התכנית

- א. התשריט - גיליון אחד הערוך בק.מ. 1:1250 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
- ב. 8 דפי הוראות בכתב.
- ג. נספח 1 - תכנית תחבורה.
- ד. נספח 2 - תכנית העמדה.
- ה. נספח 3 - גינון והשקיה.

3. מקום התכנית

מזרח קיסריה, נפת חדרה.

4. עורך התכנית

הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
רחוב יגאל אלון 120 ת"א 67443
טלפון : 03-6960601

5. יוזם התכנית

החברה לפיתוח קיסריה
העיר העתיקה קיסריה
טלפון : 06-272492

6. בעלי קרקע

קרן קיסריה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה.

7. הקרעות הכלולות בתכנית:

גושים	חלקי חלקות
10658	1
10661	1

8. סימון בתשריט:

קו כחול	גבול התכנית
שטח צבוע סגול	שטח מיועד לתעשייה
שטח צבוע סגול מותחם סגול מפוספס בקווים סגולים אלכסוניים שתי וערב	שטח מיועד לשרותי תעשייה
שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או מתוכננת
שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
שטח צבוע אדום - ירוק עם פסים לסירוגין	שביל שרות
קווים אדומים אלכסונים	ביטול דרך קיימת או מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
מספר בסוגריים	מספר חלקה לביטול

9. שטח התכנית:

12.930 דונם.

10. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מתקנת תכנית מס' ג/322 א, ש/316. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל עדיפות הוראות תכנית זו. מלבד זאת חלות על שטח תכנית זו כל הוראות תכנית מס' ג/322 א, ש/316 כמפורט להלן לרבות זכויות הבניה.

11. מטרת התכנית:

11.1 ליעד שטח לשרותי תעשייה.

11.2 לבטל דרך קיימת.

11.3 להתוות שביל שרות להעברת קווי תשתית.

11.4 להוסיף שטחי שרות מתחת למפלס הכניסה.

12. תכליות

11.1 שטח לשרותי תעשייה : יותרו כל השימושים המותרים לשטחי תעשייה וכן הקמת מבנים למרכזים לוגיסטיים, מסחר סיטונאי, חנויות רב מכר ושימושים דומים בתנאי פתרון תנועה וחניה לרכב תפעולי ופרטי ועמידה בהוראות המשרד לאיכות הסביבה.

11.2 **שביל שרות** : שטח המיועד למעבר קווי תשתית ואפשרות גישה לרכב תחזוקה. לא ישמש כדרך גישה למגרש.

13. הוראות התכנית :

13.1 כל ההוראות בשלמותן יהיו כמו בתכנית המקורית "שינוי לתכנית מס' ג/322 א, ש/316" אלא אם צויין במפורש אחרת.

13.2 כניסה למגרש 206 מותרת מכבישים מס' 20 ו-21 בלבד ולא תורשה גישה למגרש מכביש מס' 8.

13.3 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים תשנ"ב 1992

קווי בנין מ' (3)			גובה מ'	תכסית מירבית %	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה (2)	שטח שרות		שטח עיקרי ושטח שרות		יעוד	מספר מגרש
אחורים	צדדיים	קידמיים					מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה בכל הקומות	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה בכל הקומות (1)		
8	5	כמסומן בתשריט	20 מ'	30 40 50	3 2 1	175%	עד 100%	-----	-----	75%	שרותי תעשייה	206

הערות :

1. שטח שרות כהגדרתם עפ"י תקנות הבניה כלולים באחוזי הבניה הכוללים והיקפם ייקבע בהתאם לצורך באישור הועדה המקומית.
 2. ניצול זכויות בניה ותכסית מותנה בקיום כל הוראות התכנית לרבות חניה, קווי בנין שטחי תמרון, חצרות שרות מתקני אשפה וכו'.
 3. במרכז לשרותי תעשייה תותר בניית מרתף לחניה עד הגבולות הצדדיים והאחוריים של המגרשים. בחזיתות הגובלות עם דרכים צבוריות יהיה קו המרתף בנסיגה של 3 מ'.
- 13.4 לפני הוצאת היתר בניה תוגש תכנית בינוי שתכלול פתרון נגישות וחניה שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14. הנחיות לתכנון עסק:

(עפ"י תכנית ג/ 322 א')

14.1 לא תאושר הקמת עסק בתחום שטח התכנית 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.

14.2 בקשה להיתר בניה 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 טיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר המפעל איחסון סגור, איחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חנייה, שטח פרטי פתוח לגינון, מבנה שרותים ומנהלה;

ב. שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות;

ג. שטחי חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ב 1982.

14.3 בקשה להיתר בניה 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 עליליים 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 האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום שטח העסק.

תמלחות - באזור התכנית לא יצרו מים רכים באמצעות מחליפי יונים. 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.

למפעלי מזון ניתן יהיה להקל בערכי ה-BOD וה-COD והם יקבעו עפ"י חוק העזר לדוגמא. בעסקים בהם יש קדם טיפול יותקן ברז דגימה או אמצעי אחר ללקיחת דגימות שיפורט בהיתר הבניה.

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

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

ה. זיהום אויר וריח: אמצעים למניעת זיהום אויר וריח מעסק שהפעילות בו עלולה לגרום לזיהום אויר וריחות. בכלל זה הטיפול בסוגים ברמות מזהמי אויר וריחות שמקורם בתהליך הייצור, כגון: שריפת דלק, וזיהום אויר 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 איחסוןם 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. חזיתות המבנים לרבות כרכובים ייבנו מחומרים קשיחים דוגמת ציפוי אבן, סיליקט או חומר איכותי אחר באישור הועדה האדריכלית.
- ח. **מיכלים**: לא יהיו מיכלים טמונים בקרקע בכל מקרה שהוא למעט מיכלים המכילים גז (או נוזל ההופך לגז בלחץ אטמוספרי). למיכלים טמונים יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום (כגון: מיכול כפול ומערכת התראה) עפ"י ההנחיות.
- ט. **מערכות מיזוג אויר**: יצור מים רכים למערכות מיזוג אויר הצורכות מים רכים לא יעשה ע"י מחליפי יונים ובאופן שלא יצור מפגעי תמלחות. כמו כן לא יכילו תוספים המזיקים לסביבה.
- י. **חצרות שרות**: מתקנים בחצרות שירות יעמדו בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לאחסון חומרים על פני הקרקע או במכלים טמונים כמפורט בסעיף ח'.
- יא. **פיתוח השטח**: מיקום והיקף עבודות עפר לצורך הקמת המפעל, טיפול בסילוק עודפי עפר, הסדרת שטחים לאיחסון פתוח, גינון בתחום המפעל בחזיתו ובגבולותיו, ושלבי ביצוע של פיתוח השטח.

14.4 בקשה להיתר בנייה תלווה במסמכים הבאים:

- א. מפה טופוגרפית בקנה מידה 1:250 של השטח 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.
- 14.5 מוסד תכנון, או מהנדס הרשות המקומית, ידרוש מהיזם כל מידע נחוץ והוא רשאי לפנות לקבלת חוות דעתו של היועץ הסביבתי.
- 14.6 לא ינתן היתר בניה בתחום אזור תעשייה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכי גישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.
- 14.7 לא תינתן תעודת גמר או חיבור חשמל לפני שהושלמו עבודות הפיתוח והגינון במגרש.

15. ביתן השומר:

- 15.1 ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת. שטח הביתן לא יעלה על 15 מ"ר.
- 15.2 ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבנין ובלבד שישולב בפיתוח כנייל.
- 15.3 ביתן השומר יוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או אבן כורכרית דוגמת ציפוי קיר הגדר.

15.3 ביתן השומר יוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או אבן כורכרית דוגמת ציפוי קיר הגדר.

16. שטחים ציבוריים:

הדרכים והשטחים הציבוריים יירשמו על שם קרן קיסריה בנאמנות עד אשר תוקם רשות מקומית.

17. שינוי שימוש במבנה והיטל השבחה

17.1 מבנה שהוקם לעסק מסוים ומשנה את ייעודו לעסק אחר, בשלמות או בחלקו, חייב לקבל היתר בניה חדש.

17.2 היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.

18. הוצאת היתר בניה:

18.1 כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מנהלת הפארק.

18.2 בתכנית כני"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאויר, אחסנת חוץ, גיטון וטיפול נופי וחזותי.

18.3 היתר בניה מותנה באישור משרד חבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. תשתיות כלליות:

(עפ"י תכנית ג/ 322 א')

19.1 מערכות התשתית יתוכננו ויבוצעו באישור הרשויות המוסמכות.

19.2 מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז.

19.3 א. מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ.

ב. מערכת הטלפון תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות משרד התקשורת.

20. מעבר קווי תשתית:

החברה לפיתוח קיסריה שומרת לעצמה את הזכות להעביר קווי תשתית כללים כדוגמת ביוב, ניקוז וכבלי חשמל דרך שטח המגרשים.

21. חנייה:

חחניה תהיה בתחומי המגרשים ובהתאם לתקן החחניה שיהיה תקף בעת הוצאות היתרי הבניה.

22. חחניות להוצאת היתרי בניה למבנים רב תכליתיים להשכרה:

22.1 למבנים רב-תכליתיים להשכרה, רישוי הבנייה יתבצע בשני שלבים:

השלב הראשון:

השלב השני:

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 על האישורים והמסמכים הנדרשים ע"י מינהלת הפארק כולל שאלון השלכות סביבתיות לסיווג המפעל (ראה נספח 1), במידה ולדעת מינהלת הפארק יהווה מפעל מוצע פוטנציאל למפגע סביבתי תהיה רשאית לדחות את הבקשה.
לא יינתנו תעודות גמר וטופס 4 לשלב זה לפני שניתן טופס 4 לשלב הראשון.

- 22.2 תנאי למתן היתר הבנייה בשלב הראשון ובשלב השני יהיה הצגת פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי, להנחת דעתו של מנהל הפארק.
יותר לעניין זה כיסוי גג קל למסתור אך גובהו לא יחרוג מהמותר.
- 22.3 שטח גג מכוסה כאמור, לא ייכלל במניין שטח הבנייה המרבי.
חומר הכיסוי יהיה לוחות פוליקרבונט, קורות בטון, פלדה או עץ. לא יותר שימוש באסבסט או בבד.
- 22.4 תנאי למתן היתר בניה בשלב השני יהיה הצגת פתרון לטיפול אקוסטי במתקנים שעל הגג ומניעת מפגעי רעש.
- 22.5 בחזיתות יבנו פירים למעבר צנרת למעט צנרת לחומרים מסוכנים ולשפכי תעשייה. עיצוב הפירים יהיה באישור מהנדס הפארק.
- 22.6 יותר שילוב הצנרת האלקטרו-מכנית בחזיתות החיצוניות של הבניין. בתנאי שלא תהיה כל חריגה מתעלות ואו פירים שיועדו לכך.

23. הנחיות לאיכות הסביבה**23.1 מי נגר**

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר.
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

23.2 שפכים

- 23.2.1 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי היזם, המפרט את דרכי הטיפול בשפכים בחתום לכמויות, לסוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל לרבות מתקני קדם טיפול עד יציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב הציבורית.
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור הבקשה להיתר בניה.
- 23.2.2 בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחת יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

פסולת 23.3

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היוזם, המפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורת האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

רמת רעש 23.4

23.4.1 רמות הרעש בגבול המבנה לא יעלו על המותר על פי דין.

23.4.2 בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היוזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

פליטות לאוויר 23.5

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

חומרים מסוכנים 23.6

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היוזם, המפרט את סוגי וכמויות החומרים המסוכנים שבשימוש המפעל ובכלל זה רעלים. כמו כן יכיל המסמך פרוט של תנאי אחסון, דרכי טיפול ודרכי סילוק של החומרים המסוכנים וכן אמצעים למניעת זיהום ואו סכנה. מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

כללי 23.7

בנוסף להנחיות אלו על המפעל/עסק לעמוד בדיני איכות הסביבה, דרישות המשרד לאיכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות.

24. חתימות

החברה לפיתוח קיסריה

אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

חתימת בעל הקרקע
החברה לפיתוח קיסריה

אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ

חתימת יוזמי התכנית

ג'י ברנד

ה'תשנ"ד (1994) ג'רמ
696643

חתימת עורכי התכנית 67443

תאריך

נס. היטל השעמיה : היטל השעמיה יוטל ויגבע מחוק

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית...בהחלט...הועדה... **729/ט**

להפקדה הומלצה

בישיבה מס' 420 מיום 30.6.97

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה - השומרון

תכנית...בהחלט...הועדה... **729/ט**

לאישור הומלצה

בישיבה מס' מיום

תאריך יו"ר הועדה מנהל הועדה

הודעה על הפקדת תכנית מס. 729/ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4599
 מיום 21.12.97

משרד הפנים מהוזז חיפה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

729/ט אישור תכנית מס.

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 25.3.98 לאשר את התכנית.

סמ"כיל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 729/ט
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4697
 מיום 12.11.98

