

מחוז חיפה
 מרחב תכנון מקומי/מחוזי חיפה
 מרחב תכנון מקומי השומרון
 תכנית מסג' 322 ב....
 שינוי לתכנית מפורטת לפיתוח קיסריה מס' ג/322/א, ש/316
 המהווה שינוי לתכנית מפורטת ג/322/1985

אזור התעשייה קיסריה
 שלב א + ב
 (25.11.97)

1. שם ותחולה

תכנית זו תקרא תכנית מס ג/322 ב' 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. 1:2500 מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית.
 ב. התקנון - 12 דפי הוראות בכתב.

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 : 06-6360712

6. בעלי הקרקע :

קרן קיסריה באמצעות החברה לפיתוח קיסריה.

7. הקרקעות הכלולות בתכנית :

גושים	חלקי חלקות	חלקות שלמות
10092	6,7	
10094		35,36
10095		3,36,37,38,39,40
10122	36,41,124	38,39,43,44
10124	4	3,24,25,26,27
10655	1	
10656	1	
10657		1,2,3,4
10658	1	
10659	1	
10661		1
10662	1	
10665	1	

8. שטח התכנית

2,715.967 דונם

9. הגדרות

"מינהלת הפארק" - הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה לניהול מוניציפלי של פארק התעשייה קיסריה עד אשר תוקם רשות מקומית.

10. איחוד וחלוקה

- 10.1 ניתן לאחד מספר מגרשי בניה למגרש בניה אחד.
- 10.2 ניתן לחלק מגרש בניה אחד למספר מגרשי בניה ובלבד ששטח מגרש לא יקטן מ- 950 מ"ר.
- 10.3 במקרה של איחוד מגרשים כאמור בסעיף 10.1 לעיל יותר צרוף דרך פרטית לשטח המגרשים באישור הועדה המקומית.
- 10.4 בכל מקרה של איחוד ו/או חלוקה יחולו כל הוראות התכנית.

11. ביאור הסימון בתשריט :

11.1	קו כחול	גבול התכנית
11.2	שטח צבוע סגול	שטח מיועד לתעשייה
11.3	שטח צבוע אפור מותחם שחור	שטח מיועד למרכז מסחרי
11.4	שטח צבוע סגול מותחם סגול עם קווים סגולים אלכסוניים שתי וערב	שטח לשירותי תעשייה
11.5	שטח צבוע ירוק	שטח ציבורי פתוח
11.6	שטח צבוע אפור	שטח למסילת ברזל תחנת רכבת ושירותי רכבת
11.7	שטח צבוע אפור מותחם סגול	שטח פרטי למסילת ברזל תחנת רכבת ושירותי רכבת
11.8	שטח צבוע חום	דרך קיימת או מאושרת
11.9	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת או הרחבת דרך קיימת
11.10	קווים אדומים אלכסוניים	ביטול דרך קיימת או מאושרת
11.11	שטח צבוע אפור עם קווים שחורים אלכסוניים שתי וערב	שטח לתכנון מיוחד
11.12	שטח צבוע ירוק מפוספס בקווים שחורים אלכסוניים	שטח לשירותי רווחה ומוסדות
11.13	שטח צבוע סגול מותחם שחור מפוספס בקווים שחורים אלכסוניים	מתקנים הנדסיים
11.14	שטח לבן מפוספס בקווים שחורים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד
11.15	שטח מפוספס בקווים ירוקים אלכסוניים על דקע היעוד	שטח מסדרון מתח
11.16	שטח צבוע עם פסים אדום - ירוק לסירוגין	שביל שרות
11.17	שטח צבוע חום מותחם חום כהה	שטח לבנין ציבורי

12. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו מתקנת את תכנית מסי 322ג א/ש/ 316. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הנ"ל עדיפות הוראות תכנית זו.

13. מטרת התכנית :

- 13.1 לקבוע גבולות ושטח מגרשים לצרכי רישום, עפ"י תכנית מודד מוסמך.
- 13.2 לקבוע דרכים חדשות, להרחיב ו/או לבטל דרכים קיימות.
- 13.3 לקבוע שטחים ציבוריים פתוחים.
- 13.4 לקבוע שטחים לשרותי תעשיה.
- 13.5 להגדיר שטחי בניה למטרות עיקריות ולמטרות שרות בהתאם לתקנות הבניה.
- 13.6 לעדכן הגדרת התכליות למגרשים לתעשיה.
- 13.7 לקבוע תנאים להקמת מעונות יום, בריכות שחיה וביתני שומר בתחום המגרשים לתעשיה.
- 13.8 לקבוע הוראות בדבר חניה תת קרקעית במבנן 9 ובמרכז מסחרי.
- 13.9 לקבוע תנאים למניעת סיכון ופגיעה במפעלי מנשה.

14. תכליות :**שימושים מותרים :**

על השימושים השונים לעמוד בדיני איכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

- 14.1 **שטחים לתעשיה :** ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית הקיימת מספר ג/ 322 א' בתוספת יעודים כגון משרדים, חנויות, מחסנים (לא למטרות מסחר קמעוני) וכל תכלית דומה אחרת, שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
שטחי תעשיה מתחת לקווי מתח חשמליים ישמשו לחניה אחסנה פתוחה ושימושים אחרים ובהתאם להוראות תמ"א 10.
- 14.2 **שטח למרכז מסחרי :** ישמש למבנים למסחר, כולל חנויות, סופרמרקט, ובנקים, משרדים, מרכזי כנסים, חדרי אוכל, ומסעדות, מרפאות, אולמי תרבות ומעון יום וכן מרכזים לקידום יזמות. כל בניה תעשה עפ"י תכנית מאושרת למגרש כולו. היתר הבניה יהיה מותנה באישור תכנית מפורטת.
- 14.3 **שטח לשרותי תעשיה :** יותרו כל השימושים המותרים לשטחי תעשיה וכן הקמת מבנים למרכזים לוגיסטיים, מסחר סיטונאי, חנויות רב מכר ושימושים דומים בתנאי פתרון תנועה וחניה לרכב תפעולי ופרטי. היתרי הבניה יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת ותכנית בינוי.
- 14.4 **שטח ציבורי פתוח :** ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, ביוב, חשמל וטלפון, מתקני טרנספורמציה, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, חנייה מגוננת וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי התעשיה בשעות הפנאי.
יאושרו מתקני ספורט פתוחים ציבוריים בלבד בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש. היתרים יוצאו בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 14.5 **שטח למסילת ברזל, תחנת רכבת ושרותי רכבת (ציבורי ופרטי):** ישמש למסילת ברזל, כהגדרתה בתמ"א 23, למבנים ומתקנים הנדסיים הדרושים לתפעול המסילה ותחנת הרכבת או בקשר אליהן ומהווים חלק בלתי נפרד מהן. בתחום התחנה יותרו כל אלה: שטחים, מבנים ומתקנים להעלאת נוסעים ולהורדתם (בכלל זה רציפים, תאורה, קרוי להגנה מפני שמש, גשם ורוח, ספסלים, מעברים עיליים ותת-קרקעיים להולכי רגל, קופות למכירת כרטיסי נסיעה, מודיעין, בתי שימוש ציבוריים), שטחים לטעינה ופריקה של מטענים, ולאחסון מטענים, משרדים, מסחר, משטחים לעצירה, המתנה ולחניה של רכב פרטי ו/או ציבורי, מתקנים לשילוב הרכבת עם אמצעי הסעה אחרים, וכל בניה או שימוש אחר הקשור לתחנת הרכבת.

- 14.6 שטח לתכנון מיוחד: ישמש למסחר, משרדים, חניה מבונה, תעשייה קלה ונקיה ומחסנים. היתרי בניה יוצאו לאחר אישור תכנית מפורטת.
- 14.7 שטח לשרותי רווחה ומוסדות: ישמש למעונות יום פרטיים באתרים שיסומנו בתשריט התכנית. כמו כן ניתן יהיה להקים מרפאות, מתקנים ומבני ספורט מסעדות ומבני חניה וכל זה בהתאם לתכנית הבינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 14.8 שטח מסדרון מתח: ישמש לתעשייה בהתאם להוראות תמ"א 10.
- 14.9 שביל שרות: ישמש למעבר קווי מערכות תשתית.
- 14.10 דרכים: מיקומן ורוכבן של הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מעבר קווי תשתית טיפול נופי וכו' כמוגדר בתכנית ג/ 322 א/ וש/ 316. בכבישים מס' 1, 6, 7, ו- 26 הרחב המצויין ברוזטה הוא הרחב המינימלי. השטחים הנוספים מעבר לרוחב זה הינם חלק מרצועת הדרך ומיועדים לחניה, גינון, מעבר תשתיות וכו' כמוגדר לעיל.
- 14.11 אתר לבנין ציבורי: ישמש למוסדות חינוך, מעון יום, מוסדות דת שרותי חרום כגון: מכבי אש, מגן דוד אדום, מחסנים ובתי מלאכה של הרשות המקומית עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

14.12 הוראות מיוחדות ומגבלות שמוש:
(עפ"י תכנית ג/322/א')

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 תתייץ ברשויות הנוגעות בדבר לפני שתחליט בענין.
2. למרות האמור לעיל לא תורשה, אף ע"י הועדה המחוזית, הקמת מפעלים מסוגים המפורטים להלן:
 - א. מפעלים ליצור קמח נוצות, קמח דגים ועיבוד פסדים.
 - ב. תשלובות 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 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 לייצור לבידים.
 - טו. מפעלים לייצור מלאנין.
 - טז. מפעלים לאימפרגנציה של עץ.
 - יז. מפעלים לייצור 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 מטבחים, משחטות עופות ומפעלים לעיבוד בשר, עופות ודגים הכוללים תהליכי המלחה.
 - כב. מפעלים לייצור סוללות ומצברים.
 - כג. בתי בד.
 - כד. מחלבות מסחריות.

בשטח התביע תותר הקמת תחנת מעבר לאשפה, מיון ועבוד פסולת לשמוש הפארק בלבד (שמוש לגורמי חוץ יותר באישור המשרד לאיכות הסביבה).

3. יוזמי התכנית יגישו תכנית לניטור איכות המים התת-קרקעיים באמצעות קידוחי בקרה ובדיקות.
תכנית זו תוגש לאישור נציבות המים ומשרד הבריאות.
פעילות הניטור תבוצע באופן שוטף עפ"י העקרונות והדרישות של נציבות המים ומשרד הבריאות (ועדת ההגוי).
לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני אישור התכנית הנ"ל.
4. לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית לפני שתוכן ותאושר תכנית ביוב כוללת לתחום התכנית, באישור הועדה המחוזית.
תכנית הביוב תכלול:
א. קרטיונים לאיכות השפכים.
ב. תכנית לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים אשר יעמדו בקריטריונים הנ"ל, פתרון נפרד לתמלחות ושפכים מרוכזים.
5. בקשות להיתרי בניה יערכו בהתאם להנחיות לתכנון מפעל (ראה סעיף 14.13).

14.13 הנחיות לתכנון מפעל:

(עפ"י תכנית ג/ 322 א')

1. לא תאושר הקמת מפעל בתחום אזור תעשייה אלא אם ינקטו בכל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע יעמוד בהוראות דיני איכות הסביבה ובמקרים שאין תקנות עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
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 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 חנייה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תקן חניה) התשמ"ב 1982.
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 עלילים 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 המפעל.
תמלחות - באזור התעשייה 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.
במפעלים 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 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 אויר וריח:** אמצעים למניעת זיהום אויר וריח ממפעל 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.
- 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 הנחיות הרשות המוסמכת.
- 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.
4. 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.
5. מוסד תכנון, או מהנדס הרשות המקומית, ידרוש מהיזם כל מידע נחוץ והוא רשאי לפנות לקבלת חוות דעתו של היועץ הסביבתי.
6. לא ינתן היתר בניה בתחום אזור תעשייה למפעל אלא אם קיימות בפועל דרכיגישה ותשתיות לסילוק שפכים ופסולת מוצקה וניקוז.
7. לא תינתן תעודת גמר או חיבור חשמל לפני שהושלמו עבודות הפיתוח והגינון במגרש.

15. טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנון ובהיתרים תשנ"ב 1992

גובה מ'	תכנית מירבית %	מס' קומות	סה"כ שטחי בניה	שטח שרות		שטח עיקרי ושטח שרות		יעוד	מספר
				מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה בכל הקומות *	מתחת מפלס הכניסה	מעל מפלס הכניסה בכל הקומות *		
20 מ'	30 40 50	3 2 1	150%	עד 75%	-----	-----	75%	תעשייה	1.
20 מ'	50	5	370%	200%	50%	-----	120%	מרכז מסחרי	2.
20 מ'	30 40 50	3 2 1	175%	עד 100%	-----	-----	75%	שרותי תעשייה	3.
20 מ'	30 40 50	3 2 1	175%	עד 100%	-----	-----	75%	תכנון מיוחד	4.
20 מ'	15	1	95%	80%	-----	-----	15%	רווחה ומוסדות	5.
20 מ'	50	3 2 1	50%	-----	-----	-----	50%	רכבת פרטי 14.6	6.
20 מ'	50	3 2 1	75%	-----	-----	-----	75%	מסילות ברזל סעיף 14.5	7.
10 מ'	15	1	15%	-----	-----	-----	15%	שטח ציבורי פתוח	8.
10 מ'	30	2	140%	80%	-----	-----	60%	אתר לבנין ציבורי	9.

הערות :

1. שטח מרתף במגרשים לתעשייה לא יעבור את קווי הבנין.
2. במרכז המסחרי תותר בנית מרתף לחניה עד הגבולות הצדדיים והאחוריים של המגרשים. בחזיתות הגבולות עם דרכים צבוריות יהיה קו המרתף בנסיגה של 3 מ'.
3. במבנן 9 תותר בנית מרתף חניה עד גבולות המגרשים.
- * שטח שרות כהגדרתם עפ"י תקנות הבניה כלולים באחוזי הבניה הכוללים והיקפם ייקבע בהתאם לצורך באישור הועדה המקומית.
- + תותר הקמת מתקני תעשייתיים בגובה העולה על 20 מ' כגון: סילוסים, ארובות מגדלי קירור ואנטנות וכו' באישור הועדה המקומית.

16. קווי בנין :

- 16.1 קדמיים : כמסומן בתשריט. *שטח היצק כ.ק.*
- 16.2 צדדיים : 5 מ'.
- 16.3 אחוריים : 8 מ'.
- 16.4 קוי בנין צדדי ממזרח למערב במבן 9 הינן קו מגרש.
- 16.5 במבנים 26,27,28 יהיו קווי הבנין בהתאם לתכנית הפיתוח שתוגש בנפרד.

17. ביתן השומר :

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

18. בריקות שחיה

ותר הקמת בריכות שחיה בתחום מגרש לתעשייה לשימוש עובדי המפעל כפוף להוראות הבניה כדלקמן :

- 18.1 שפת הבריקה תרוצף ברצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.
- 18.2 הבריקה והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קוי הבנין של המגרש.
- 18.3 כל המבנים והמתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריקה יענו על הנחיות הבינוי.
- 18.4 שטחי הבריקה הלא מקורים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה. במקרה של הצמדות לקומת עמודים, יכלל השטח המקורה של הבריקה באחוזי התכנית. במקרה והבריקה גובלת עם קיר מבנה, יהיה המרחק של שפת הבריקה מהמבנה 1.5 מ' לפחות.
- 18.5 הבריקה תעמוד מבחינת תכנון ותפעול בתנאי התברואה לבריכות שחיה כפי שמופיעים בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה תשלי"ג (1973).
- 18.6 יותר קירוי הבריקה בחורף בקירוי קל ונייד. קירוי קל כנייל לא ייחשב במנין אחוזי הבניה.

19. תשריט איחוד וחלוקה :

לאחר אישור התכנית תוכן תכנית איחוד וחלוקה בהתאם למסומן בתשריט, עיי מודד מוסמך ובלבד שהוראות התכנית יחולו על המגרשים החדשים ושטח מגרש מזערי לא יקטן מ- 950 מ"ר, ובהתאם להוראות סעיף 10.

20. שטחים ציבוריים :

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

21. הנחיות למבנה רב תכליתי :

כל מפעל במבנה רב תכליתי יחוייב בהיתר בניה.

22. שינוי שימוש מבנה של מפעל :

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

23. הוצאת היתר בניה :

- 23.1 כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מנהלת הפארק.
- 23.2 בתכנית כנ"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי.
- 23.3 היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

24. תשתיות כלליות :
(עפ"י תכנית ג/ 322 א')

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

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

25. חניה :

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

ב. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

27.3 פסולת

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 מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

27.4 רמת רעש

א. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יעלו על המפורט בטבלה להלן ובכפוף להערה (18)

המתרעש מקסימלית בגבול המבנה	אזור בינוי
55 dBA	א
60 dBA	ב
65 dBA	ג
55 dBA	מסחרי

(18) הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך מבין המופיע בטבלה והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן - 1990.

ב. 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 מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

27.5 פליטות לאוויר

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 ושרפת דלק. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

27.6 חומרים מסוכנים

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 /או סכנה. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

27.7 הנחיות של משרד הבריאות (המחלקה לבריאות הסביבה)

א. ברדיוס של 150 מ' מקידוח מנשה 12 לא יהיה מפעל הצורך מים לתעשייה בתהליכי הייצור ובפעילויות עזר כלשהן. כמו כן לא יהיו מפעלים העלולים לגרום לזרימת מזהמים כלשהם, תוך כדי פעילות תקינה או כתוצאה מתקלה כלשהי.

ב. ברדיוס של 150 מ' מקידוח מנשה 12 לא יהיה שימוש או אחסון של חמרים מסוכנים.

ג. לגבי השטח המיועד למפעל "מרכבים": לא תהיה בשטח התכנית הכנה או צביעת מתכת בשיטה רטובה ולא תהיה כל פעילות העלולה לגרום לזרימות של מזהמים.

הנחיות אלו עשויות להשתנות אם יהיה שינוי במעמד קידוח מנשה 12.

27.8 שמירת זכויות:

(1) הוראות סעיפים 14.1-14.13 (כולל), ככל שהן נוגעות לשימושים בקרקע ובמבנים, לרבות הוראות בינוי (לרבות אחוזי בניה), לא יחולו בהתקיים התנאים המצטברים הבאים;

א. מי שיוכח זכויות במקרקעין באזור התעשייה עובר למועד הפקדתה של תכנית זו.

"זכויות במקרקעין" לענין סעיף זה: הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה חתום עם החברה לפיתוח קיסריה.

ב. בעל הזכויות יוכיח פגיעה בזכויותיו במקרקעין עקב הוראות סעיפים אלה בתקנון זה.

28. חתימות

הודעה על המקדת תכנית מס. 322/ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4601
מיום 31.12.97

חתימת בעלי הקרקע

חתימת יוזמי התכנית

חתימת עורכי התכנית

תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשי"ח-1965
אישור תכנית מס. 322/ב
הודעה המחויבת לתכנון ולבניה ההלטה
ביום 21.4.98 לאשר את התכנית.
סמ"ל (תכנון) י"ר העיר הפתוח

הודעה על אישור תכנית מס. 322/ב
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4876
מיום 25.1.2000

27.7 הנחיות של משרד הבריאות (המחלקה לבריאות הסביבה)

א. ברדיוס של 150 מ' מקידוח מנשה 12 לא יהיה מפעל הצורך מים לתעשייה בתהליכי הייצור ובפעילויות עזר כלשהן. כמו כן לא יהיו מפעלים העלולים לגרום לזרימת מזהמים כלשהם, תוך כדי פעילות תקינה או כתוצאה מתקלה כלשהי.

ב. ברדיוס של 150 מ' מקידוח מנשה 12 לא יהיה שימוש או אחסון של חמרים מסוכנים.

ג. לגבי השטח המיועד למפעל "מרכבים" : לא תהיה בשטח התכנית הכנה או צביעת מתכת בשיטה רטובה ולא תהיה כל פעילות העלולה לגרום לזרימות של מזהמים.

הנחיות אלו עשויות להשתנות אם יהיה שינוי במעמד קידוח מנשה 12.

27.8 שמירת זכויות :

(1) הוראות סעיפים 14.1-14.13 (כולל), ככל שהן נוגעות לשימושים בקרקע ובמבנים, לרבות הוראות בינוי (לרבות אחוזי בניה), לא יחולו בהתקיים התנאים המצטברים הבאים;

א. מי שיוכח זכויות במקרקעין באזור התעשייה עובר למועד הפקדתה של תכנית זו.

"זכויות במקרקעין" לענין סעיף זה :
הסכם פיתוח ו/או הסכם חכירה חתום עם החברה לפיתוח קיסריה.

ב. בעל הזכויות יוכיח פגיעה בזכויותיו במקרקעין עקב הוראות סעיפים אלה בתקנון זה.

28. חתימות

החברה לפתוח קיסריה בע"מ
ת.ד. 1044 העיר השנייה קיסריה

חתימת בעלי הקרקע

החברה לפתוח קיסריה בע"מ
ת.ד. 1044 העיר השנייה קיסריה

חתימת יוזמי התכנית

הרל בקנד

אזדיכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ
חתימת עורכי התכנית

26/11/97

תאריך

משרד הפנים מחוז חיפה

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1065

הפקדת תכנית מס. 322/2

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 15.1.97 להפקיד את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס.

פורסמה בילקוט הפרסומים מס.

מיום