

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפאג/1358

שם תוכנית: פארק תעשיה קיסריה - מגרש מספר 1007

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ובניה
מחוז חיפה
28-12-2011
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: מרחב תכנון מקומי מחוזי חיפה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' <u>1358/אג</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>14.9.11</u> לאשר את התכנית. <u>9.6.12</u> יו"ר הועדה המחוזית	הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1358/אג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6278</u> ביום <u>12.8.11</u>
הודעה על אישור תכנית מס' <u>1358/אג</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6374</u> ביום <u>9.6.12</u>	

דברי הסבר לתוכנית

שינוי יעוד מגרש 1007 מיעוד "תעשייה" ליעוד "מבנים ומוסדות ציבור" על מנת להסדיר את השימושים הקיימים במגרש זה (מסחריים ושירותיים) ולהתאימם ליעוד המוצע. שימושים אלו הינם שימושים נדרשים בפארק התעשייה לטובת עובדי הפארק ותואמים את הייעוד המוצע מבחינת השימוש, אופן הבינוי ופריסה בהמשך ציר רחוב חלמיש בו מרוכזים מקבצים של יעוד זה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית שם התוכנית ומספר התוכנית
פארק תעשיה קיסריה - מגרש מספר 1007

מספר התוכנית חפאג/1358

1.2 שטח התוכנית 2.69 דונם

1.3 מהדורות שלב מתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 6.12.2011

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
כן ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק ל.ר.

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מרחב תכנון מקומי מחוזי חיפה**

קואורדינטה X	195300
קואורדינטה Y	709900

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשייה קיסריה**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ועדה מחוזית חיפה בתוכנית****התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות**

כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	קיסריה
	שכונה	פארק התעשייה הצפוני
	רחוב	חלמיש
	מספר בית	5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12408	מוסדר	חלק מהגוש	38	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/322 ב'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/322/ב' ממשיכות לחול.	4846	25.1.00
ג/322 א'	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/322/א' ממשיכות לחול.	3667	11.6.89

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.	6/12/11	ל.ר.	23	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.	16/11/11	1	ל.ר.	1:1000	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.	6/12/11	1	ל.ר.	1:500	מחייב	נספח עצים בוגרים

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המוחייבים המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

16.11.2011

עמוד 6 מתוך 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	510107378	ת.ד. 3001 האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900.	04.6174416		04.6174416	odedb@caesarea.com

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	510107378	ת.ד. 3001 האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900.	04.6174416		04.6174416	odedb@caesarea.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד כאמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	ת.פ. קרן קיסריה 510370430	ת.ד. 3001 האשל 2, פארק התעשייה קיסריה 38900.	04.6174416			04.6174416

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם האגיד / שם רשות מקומית	מס' האגיד	כתובת	טלפון	נייד	פקס	דוא"ל
אדריכל	הרי ברנד	06952351	5732	-	-	בית קליפורניה, יגאל אלון 120, ת"א 62009	03.6960601		03.6960431	harry@brandarchitects.co.il
מודד	מאיר ברמן		517	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	-	דרך העצמאות 61 חיפה ת.ד. 33921 מיקוד 31338	04.8523602		04.8529411	hermanb@netvision.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

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

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

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד שטח מגרש 1007 מיעוד לתעשייה ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

קביעת שימושים לשטח מגרש 1007 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
קביעת הוראות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם	2.69 דונם.
-------------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מגורים מיוחד	מ"ר					
	מס' יח"ד					
מסחר	מ"ר					
תעסוקה	מ"ר	457.3	-	0		
מבני ציבור	מ"ר	0	+	457.3		
תיירות / מלונאות	חדרים					
	מ"ר					

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מבנים ומוסדות ציבור	1007	ל.ר. ל.ר.

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4. יעודי קרקע ושימושים

על השימושים השונים לעמוד בדיני איכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות ואיכות הסביבה. יעודים ושימושים כמוגדר בתכניות מאושרות מספר ג/ 322 א' ותכנית מספר ג/ 322 ב'.

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	ישמש למעונות יום פרטיים, מרפאות, מתקנים, מבני ספורט, מסעדות, מבנה דואר ומבני חניה בהתאם לתכנית המפורטת בהיתרי בניה מס' קיסריה 3379 ב' ו-13/17/41/042 לפיהם ניבנו המבנים.
4.1.2	הוראות (ע"פ תכנית ג/ 322 ב')
הוצאת היתר בניה	- כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מנהלת הפארק. - בתכנית כנ"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי. - היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
תשתיות כלליות	- מערכת הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות. - מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מים כל שהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז. א. מערכת החשמל תתוכנן ותבוצע בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל בע"מ. ב. 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.
הנחיות לאיכות הסביבה	בשל רגישותו המיוחדת של האזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישונות העסק של השימושים השונים. הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית, ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה. הפיקוח יעשה על סמך תכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח. - מי נגר בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היוזם, המפרט את התנאים האמצעים והפעולות למניעת זיהום מי הנגר. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה. בתחום אזור זה תאסר כל פעילות הפוגעת באפשרויות ההחדרה והאיגוס, בהתאם להוראות תמא/11. - שפכים א. בתחום המגרש ולפני התחברות מערכת הביוב למערכת הביוב הציבורית יש לתכנן שוחת בקרה וניטור אשר תאפשר לקיחת דגימות ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.

3. רמת רעש א. רמות הרעש באזורי הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יעלו על רמת רעש מקסימלית של 55 d BA ובכפוף להערה: הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך מבין המופיע בטבלה והתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990. ב. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, המפרט את האמצעים ודרכי הטיפול להפחתת רעש כך שלא יחרוג מרמת הרעש המותרת. מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.	
--	--

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מבנים ומוסדות ציבור	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים					אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד מספר צמיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קדמי צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחוזי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ					שרות	עיקרי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	1007	2,690	17%	30%	-	75%	-	95%	ל.ר.	20	10	1	-	5	5	5

הערה: זכויות הבניה הקיימות מעבר ל-20% ישמרו לזכות בעלי החלקה וניתן יהיה ליידיס במסגרת תכנית מאושרת.

6. הוראות נוספות**6.1. היטל השבחה**

א. היטל השבחה יגבה כחוק.

6.2. חניה

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

6.3. רעידות אדמה

א. היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א/38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א/38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.4. תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4**6.4.1. תנאים למתן היתר בניה**

- א. בתכניות לשטח לפיתוח חדש:
- תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי, פיתוח ותשתיות שתיערך לכל שטח התוכנית ואשר תכלול גם את פיתוח השטחים הציבוריים.
- ב. אישור תכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחסי במגרש.
- ג. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ד. ביוב:
- בתכניות לפיתוח חדש:
- אישור משרד הבריאות לתכנית ביוב שתיערך לכל שטח התכנית, שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
- במקרים של תכנית לשטח בנוי כבר:
- חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה.
- אישור תשריט לצרכי רישום.
- ה. לענין פנוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז - לפי סעיף 6.9.

6.4.2. תנאים למתן טופס 4

- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
- ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חוה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים לאיכות הסביבה לענין זה.
- ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

6.5. עיצוב ארכיטקטוני

- א. כללי
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
- ב. מתקנים טכניים
1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ג. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר ורחיצים.
- ד. חזית חמישית
בבקשה להיתר הבנייה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגוונים לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקירוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.
- ה. צנרת
לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.
כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.
- ו. חצרות שרות
הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.
חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.
- ז. דודים
בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.
בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.6. תשתיות

- א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
- ב. ביוב
1. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.
2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפיתרון הקצה הנ"ל.
- ג. מים
אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
- ד. הידרנטים
קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ה. תקשורת וחשמל
מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. מרחב מוגן / מקלט
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ז. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ח. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):

א. 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 בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. 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/א הקרוב ביותר של המבנה.

מאתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	
א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף	3 מ'	
ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד	2 מ'	
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	
ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	-	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת החשמל	
י. ארון רשת	1 מ'	
יא. שנאי על עמוד	3 מ'	

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם 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. במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7. הפקעות

השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.

6.8. הוראות ניקוז

א. בתא שטח 1007 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').

ב. דרכים וחניות/מגרשי חניה
בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9. נספח עצים בוגרים

העצים המסומנים בנספח עצים בוגרים מחייב, ישמרו במקומם כפי שהם ולא יועתקו.

6.10. סילוק פסולת עפר ובניה

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התקנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
 - 1.1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
 - 1.2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).
 - 1.3. 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.

2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.
3. חציבה ומילוי
- 3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.
- 3.2. בהעדר איזון -
- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.
 - מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.
 - מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטית.
- הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
- נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 10 שנים.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות/ מספר חברה	שם פרטי ומשפחה	
	החברה לפיתוח קיסריה אגודת בנימין דה רוטשילד בע"מ 510107378	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	510107378	-	יזם ומגיש
	החברה לפיתוח קיסריה אגודת בנימין דה רוטשילד בע"מ 510107378	קרן קיסריה אדמונד בנין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	510370430	-	בעלי עניין בקרקע
11/12/11	הרי ברנד אגודת בנימין דה רוטשילד בע"מ 6950431 יגאל אלון 120 חל-אביב 67443	-	069523512	הרי ברנד	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב !** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: נספח תנועה		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יוזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יוזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾		✓
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		✓
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		✓
		• שמירת מקומות קדושים		✓
		• בתי קברות		✓
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		✓
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
	פרק 12	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	✓	
	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

נספח הליכים סטטוטוריים

הרץ ברנד

אדריכלים ותכנון ערים 1994 בע"מ
 טל. 6960601 חלח 6960601
 ינאל אלון 120 חל-אמ"ב 67443

עורך התוכנית: אדר' הרץ ברנד תאריך: 16.11.11 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפו ל.ר.ל.	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל.ר.		ל.ר.	ל.ר.

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק- ל.ר.		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

רשיון מהדפס(ת) // אזוריכל(ית)

בהתאם לחוק המהגורים והאזרחים החדשים" (ה-1950) (סעיף 10) ניתן בזה רשיון

הררי ברנד
אדמיניסטרציה לחקנות ערים (1994) בע"מ
טל. 6960601 פקס. 6960431
יגאל אלון 120 תל-אביב 67443

ענף: ארכיטקטורה

כמדור: ארכיטקטורה

שם: ברנד הרי

5732
כּוֹסֵפֶר רֶשִׁינ

069523512
7.7 7500

15/02/2012

בית דין



120654

שם המהדרים והגדולי' - השו"ד והלשונות והפסוקים והפסוקים
הי' במקורם. מה שיש להעלות בזה שיש להעלות בזה

תצהיר עורך התוכנית

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' חפאג/1358 ששמה פארק תעשיה קיסריה - מגרש 1007 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות ותכנון ערים מספר רשיון. 5732
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
ב. _____
ג. _____
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אדווינליס וינצ'נצ'ו גריס (1994) בע"מ
טל. 6960601 פקס 6960431
גאָלד אַלון 120 חל-ארץ 69443
חתימת המצהיף

11/12/11
תאריך

בהתאם לחוק המהגרים והאזרחים החדשים (כס"ז)
 ביתן בזה רשיון בעוף -

ארכיטקטורה

שם משפחה ופרט

00005732

מספר ת.ת.

מספר רש"י

רש"י ז' ב' חנוכה לאמר התשלום כבוק או באישור התשלום מייבאנו וצמוד
למנהג של בעל הרשיין דכאים לפטור מתשלום האגרה יחדתם רש"יין בהחמת
דאס המהדרים.

חוק המנדטים והאדריכלים תשי"ח-1958

לא יושא אדם את קהונו "מזהבד רשוי"
או "מזהבד רשוי" או תואר דומה לאלה
עד כדי להטעות ולא יתחזה אדם
מזהבד רשוי או מזהבד רשוי ולא אם
יחזיק לו רשיון כאמור.

יחוד התואר:
[בעיני 11 (7) 2]

(כע"פ 11(ג') בחוק)

1000

השיר נחשב לאחד מהמקצות המועדפים לילד
בתקופת פעילות ההנחנה ויש לו לאדיכל
דושי, משימורה פעולה בן, לא יבנינה
אדם אלא אם הוא בעל רשון דבי סעיר וו.

ה"ח פה"ח:
(1999, 12 במרץ)

(רמזי 12 במסגרת)

[illegible]

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' חפאג/1358 ששמה **פארק תעשיה קיסריה - מגרש 1007** (להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : **חפאג/1358**

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר :

- ☐ מדידה גרפית.
☒ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הרני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 17.4.11 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר : מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

21.12.11
תאריך

ב.מ. ברמן,
מודדים מוסמכים בע"מ
רח' העצמאות 61 חיפה
טל. 04-8523600
חתימה

517
מספר רשיון

א/נ חלון
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

תאריך

חתימה

מספר רשיון

שם המודד