

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965**

**הוראות התוכנית**

**תוכנית מס' חפאג/1367**

**שם תוכנית: פארק תעשיות קיסריה - דלתא**

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

מחוז: חיפה  
מרחב תכנון מקומי: מחוזי חיפה  
סוג תוכנית: מפורטת

**אישורים**

<b>מתן תוקף</b>	<b>הפקדה</b>
-----------------	--------------

<p>משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס. <u>1367/161</u> הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום <u>26.10.11</u> לאשר את התכנית. <u>906</u> יו"ר הועדה המחוזית</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>1367/161</u> פורסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6298</u> ביום <u>26.9.11</u></p>
--	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' _____ פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____ ביום _____</p>	
---	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית ממוקמת בחלקו הדרומי של פארק התעשיות קיסריה, בקצהו הדרומי ביותר. שטח התכנית כ- 28 דונם הוא כולל בתוכו את המגרש החדש המאוחד, את רצועת התשתיות, את הכביש הקיים ומגרש ובו מבנה תעשייה.

מטרת התכנית הנה הסטת קו תשתיות קיים, מגבול המגרש הקיים, לגבול המגרש החדש. הסטה זו תכלול גם הסטה פיזית של קו הניקוז הקיים ואשר מתחבר בהמשך לרצועת התשתיות ההיקפית לפארק.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

פארק תעשיות קיסריה - דלתא	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
חפאג/1367	מספר התוכנית	
28.562 דונם		1.2 שטח התוכנית
• אישור	שלב	1.3 מהדורות
2	מספר מהדורה בשלב	
6/12/11	תאריך עדכון המהדורה	
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ל.ר.	לפי סעיף בחוק	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	מחוזי חיפה
		קואורדינטה X	708,500
		קואורדינטה Y	194,850
1.5.2	תיאור מקום	פארק תעשיות קיסריה – מזרח קיסריה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	רשות מקומית מחוזית חיפה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה	חדרה
		יישוב	קיסריה
		שכונה	ל.ר.
		רחוב	ל.ר.
		מספר בית	ל.ר.

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12349	מוסדר	---	28, 29	32
12350	מוסדר	---	39	40, 43

הכל על-פי הלהב 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	• כפיפות	----	4846	25.1.2000
ג/322/ג	• כפיפות	----	5676	5.6.2007

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	3/6/10	1	----	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	3/6/10	---	23	---	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	עורא ענבר	23/11/11	1	----	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 תגברנה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
odedb@caesarea.com	04-6230870		04-6174416	ת.ד. 3001 פארק העסקים הדרומי, רח' האשל 2 קיסריה 38900	510107378	קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	-		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	

1.8.2 מגיש התוכנית										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
odedb@caesarea.com	04-6230870		04-6174416	ת.ד. 3001 פארק העסקים הדרומי, רח' האשל 2 קיסריה 38900	510107378	קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	-		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
odedb@caesarea.com	04-6230870		04-6174416	ת.ד. 3001 פארק העסקים הדרומי, רח' האשל 2 קיסריה 38900	510107378	קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	-		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	
			04-6276260	האשל ת.ד. 41 3067 איזור תעשייה קיסריה 38900	512141896	ארן מחקר ופיתוח נכסים בע"מ			ארן מחקר ופיתוח נכסים בע"מ	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מסי תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התוכנית
mail@ah-arch.com	03-5445950	050-7773545	03-5465557	ת.ד. 1122 קרית שדה העופה, נתני"ג 70189	512985144	אורבך הלוי	87976	22274583	אורבך הלוי מהנדסים אדריכלים	מהנדסים אדריכלים	עורך התוכנית
bermanb@017.net.il	04-8529411	-----	04-8523602	העצמאות 61 חיפה 31338	513997544	ב.מ. ברמן מודדים מוסמכים בע"מ	517	050770833	ברמן מאיר	מודד מוסמך	מודד

**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	כהגדרתה בסעיף 9 לתקנון תכנית ג/322/ב הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה לניהול מוניציפאלי של פארק התעשייה קיסריה עד אישור תוקף 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**

הסטת התשתיות לקצה המגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

העברת רצועת התשתיות לקצה המזרחי של השטח;



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם			28.562 דונם		
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
תעשייה	מ"ר	19,357.5	—	19,357.5	—

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית****3.1 טבלת שטחים**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
תעשייה	100	אין
רצועת תשתיות	200	אין
דרך מאושרת	101	אין

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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
90.36	25.810 דונם	תעשייה		90.36	25.810 דונם	תעשייה
1.64	0.467 דונם	רצועת תשתיות		1.64	0.467 דונם	שביל תשתיות
8.00	2.285 דונם	דרך מאושרת		8.00	2.285 דונם	דרך מאושרת
100%	28.562 דונם	סה"כ		100%	28.562 דונם	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: תעשייה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	<p>בהתאם לקבוע בסעיף 14.1 לתקנון ג/322/ב כפי ששונה בתקנון ג/322/ג, ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית ג/322/א בתוספת יעודים ישמשו למבנים לתעשייה כמוגדר בתכנית ג/322/א בתוספת ייעודים נילוויים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים (לא למטרות מסחר קמעונאי) וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את השטחים לתעשייה לרבות משרדים של המפעל. לא תותר הקמת מבנה משרדים שאינו משמש בלעדית את המפעל. לא תותר הקמת מבנה משרדים במגרש נפרד.</p>
<b>ב.</b>	<p>ביתן השומר:          ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת. שטח הביתן לא יעלה על 15 מ"ר.          ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבנין ובלבד שישולב בפיתוח כני"ל.          ביתן השומר יוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות, ויצופה באבן נסורה או אבן כורכרית דוגמת ציפוי קיר הגדר.</p>
<b>ג.</b>	<p>בריכות שחיה:          תותר הקמת בריכות שחיה בתחום מגרש לתעשייה לשימוש עובדי המפעל כפוף להוראות הבניה כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב 1.0 מ' לפחות.</li> <li>• הבריכה והמתקנים להפעלתה יהיו בתוך קווי הבנין של המגרש.</li> <li>• כל המבנים והמתקנים הקשורים לשימוש ותפעול הבריכה יענו על הנחיות הבינוי.</li> <li>• שטחי הבריכה הלא מקורים לא יכללו בחישוב שטחי הבניה. במקרה של הצמדות לקומת עמודים, יכלל השטח המקורה של הבריכה באחוזי התכנית. במקרה והבריכה גובלת עם קיר מבנה, יהיה המרחק של שפת הבריכה מהמבנה 1.5 מ' לפחות.</li> <li>• הבריכה תעמוד מתחינת תכנון ותפעול בתנאי התברואה לבריכות שחיה כפי שמופיעים בתקנות רישוי עסקים (תנאי תברואה נאותים לבריכות שחיה תשל"ג 1973).</li> <li>• יותר קירווי הבריכה בחורף בקירווי קל ונייד. קירווי קל כני"ל לא ייחשב במנין אחוזי הבניה.</li> </ul>
<b>ד.</b>	<p>שינוי שימוש מבנה של מפעל:          מבנה שהוקם למפעל מסוים ומשנה את ייעודו למפעל אחר, בשלמות או בחלקו, חייב לקבל היתר בניה חדש.</p>

<b>4.2</b>	<b>רצועת תשתיות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים והוראות</b>
<b>א.</b>	ישמש למעבר קווי מערכות תשתית

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת הקובעת					מעל הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה	שטח עיקרי			
8	5	5	5	לא מוגבל	3 מעל הקרקע	30% קומות 2-ל-40% קומות 50% לקומה 1	150%	75% עד			75%	25.810	100	תעשייה	
ללא שטח בנוי – ישמש למעבר קווי מערכת תשתית															
												467	200	רצועת תשתיות	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- תנאים למתן היתר בניה**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד וחלוקה תואם את התוכנית.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה העתקת התשתיות הקיימות במקום לשביל המוצע.
- 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.
  - ה. אישור תשריט לצרכי רישום.
  - ו. אישור תשריט הפקעות
  - ז. (בתכניות בהן אין איחוד ו/או חלוקה, אלא רק הפקעות. בתכניות למסחר ותעסוקה:
    - ח. צרוף חוות דעת סביבתית ואקוסטית כאמור בסעיף 6.4 ז' וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה בתכניות לתעסוקה עם חומרים מסוכנים:
      - קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לדו"ח הסיכונים (לפי ס' 6.4 ה.)
      - ט. לענין פנוי פסולת עפר ובנין ופנויה לאתר מוכרז – לפי סעיף 6.3.3
      - י. כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מנהלת הפארק.
    - יא. בתכנית כני"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי.
    - יב. היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

### תנאים למתן טופס 4

- א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
- ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חו"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה לענין זה.
- ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.
- (רלוונטי רק לתכניות לפיתוח חדש, שבהן התנאי להיתר הוא אישור תכנית ביוב, כאמור לעיל. בתכניות עם שטח מבונה תנאי להיתר הוא החיבור בפועל).

### 6.2 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 והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
  2. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
- ג. **חומרי גמר**
- בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אויר ורחיצים.
- ד. **חזית חמישית**
- בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו על גג המבנה בלבד והטיפול בעיצובם ובפתרון מסתורם.

- 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.
- ז. דודים  
בג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.  
בג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

### 6.3 הנחיות סביבתיות

בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התכנית וכן תנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברישיונות העסק של השימושים השונים.

הפיקוח יהיה באחריות מנהלת הפארק ולאחר שתוקם רשות מקומית ע"י הגוף הניהולי שימונה על ידה. הפיקוח יעשה על סמך תוכנית פיקוח אשר תכלול בין השאר עקרונות הפיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

#### 6.3.1 מי נגר

- א. 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. בתחום איזור זה תאסר כל פעילות הפוגעת באפשרות ההחדרה והאיגוס, בהתאם להוראות תמ"א/11.

#### 6.3.2 שפכים

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

#### 6.3.3 פסולת

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, 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.

#### 6.3.4 רמת רעש

- א. רמות הרעש באיזור הבינוי השונים ובגבול המבנה לא יעלו על המפורט בטבלה להלן ובכפוף להערה: הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך מבין המופיע בטבלה והתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התשי"ן-1990

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

- 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 מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

6.3.5 פליטות לאוויר  
בקשה להיתר בניה תלווה במסמך חתום ע"י היזם, 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 מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

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

## 6.4 תשתיות

א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ועפ"י תוכנית ג/322 א. מערכת הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.

ב. מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזומים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התוכנית יותנו בפיתרון ניקוז.

### ג. 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 לפתרון הקצה הנ"ל.

### ד. מים

אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.

### ה. הידרנטים

קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

### ו. תיקשורת וחשמל

מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.

### ז. מרחב מוגן / מקלט

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.

ח. 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 קוי 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.

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

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

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 עבודת 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.

**6.5 הפקעות**

- א. 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.
- ב. שטחים ציבוריים:  
הדרכים והשטחים הציבוריים יירשמו על שם קרן קיסריה בנאמנות עד אשר תוקם רשות מקומית.

**6.6 חניה**

- א. מקומות החניה יהיו בתחומי המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

**6.7 הוראות ניקוז**

- א. שטחים פתוחים  
תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- 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.
- ג. בתא שטח 100 יוותרו 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 וכדו').



**6.8 סילוק פסולת עפר ובניה**

1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:
  - 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת 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 אינרטיית.
4. עבודות שאינן טעונות היתר
  - 4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.

**6.9 היטל השבחה**

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

**6.10 חיזוק מבנים**

**(בתכניות הכולל תוספת בניה במבנים קיימים, ע"פ הנחיות מנהל התכנון לאור תמ"א 38)**

- 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.

**6.11 גביית הוצאות תכנית**

הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתכנית זו, כפוף לסעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

**6.12 עתיקות**

- המקרקעין שבתכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליהם ההוראות הבאות :
- א. כל עבודה בתחום שטח התכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על-ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- ה. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמה	-----

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
	<del>החברה לפיתוח קיסריה אמצע נימין דה רוטשילד בע"מ ח.פ. 510107378</del>	קרו קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	<b>מגיש התוכנית</b>
	<del>החברה לפיתוח קיסריה אמצע נימין דה רוטשילד בע"מ ח.פ. 510107378</del>	קרו קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	<b>יזם בפועל</b> (אם רלבנטי)
	<del>החברה לפיתוח קיסריה אמצע נימין דה רוטשילד בע"מ ח.פ. 510107378</del>	קרו קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	<b>בעלי עניין בקרקע</b>
	<del>ארן מחקר ופיתוח נכסים (1995) בע"מ</del>	האשל 41 ת.ד. 3067 איזור תעשייה קיסריה 38900		ארן מחקר ופיתוח נכסים בע"מ	
8.12.11	<del>אורבך הלוי ומהנדסים בע"מ ח.פ. 512985144</del>	אורבך הלוי, אדריכלים ומהנדסים בע"מ ח.פ. 512985144	022274583	אורי הלוי	<b>עורך התכנית</b>

# רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

עורך התוכנית: אורי הלוי תאריך: 8.12.11 חתימה: אורי הלוי  
 אד"ט פלים מהנדסים בע"מ

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.**

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

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה?		כללי
✓		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?		
✓		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים
✓		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי
✓		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		חיזוק מבנים בפני רעידות
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		

✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
✓		האם סומונו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		<b>שמירה על עצים בוגרים</b>

### תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה אורי הלוי, מספר זהות 22274583

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 12/מפ/1001 ששמה מתקן פוטו-וולטאי - קיבוץ סמר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 88197.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
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.
6. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
7. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אורי הלוי  
אדריכל מהנדסים בע"מ

חתימת המצהיר

8.12.11

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/1367

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

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

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 2.7.2010 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).

<u>21.12.11</u> תאריך	<b>ב.מ. ברמן,</b> <del>מודדים מוסמכים בע"מ</del> רח' המצבות 66 חיפה טל. 04-8523602	<u>517</u> מספר רשיון	<u>מ/י ברמן</u> שם המודד
--------------------------	---	--------------------------	-----------------------------

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 27.4.11 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

<u>21.12.11</u> תאריך	<b>ב.מ. ברמן,</b> <del>מודדים מוסמכים בע"מ</del> רח' המצבות 66 חיפה טל. 04-8523602	<u>517</u> מספר רשיון	<u>מ/י ברמן</u> שם המודד
--------------------------	---	--------------------------	-----------------------------