

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' חפאג/1361/א

שם תוכנית: פארק תעשיה קיסריה, גן אירועים - "הקשתות"

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
20.03.2013
נתקבל
תיק מס'

מחוז: חיפה

מרחב תכנון מקומי: גלילית- מחוז חיפה

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

נ. שרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' חפאג/1361/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 13.2.13 לאשר את התכנית.
906
יו"ר הועדה המחוזית 10.2.13

הודעה על הפקדת תכנית מס' חפאג/1361/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6513
ביום 16.12.12

הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'
ביום

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו מבקשת להסדיר ולהרחיב שימוש קיים למרכז כנסים וארועים לאורך הציר הראשי - רחוב חלמיש, של פארק התעשיה הצפוני, על ידי שינוי יעוד קרקע ל- "מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ויעוד "חניון". כמו כן ניווד זכויות הבניה על קרקעיות מגרש 5011 ל- 5009, בתוספת 6% לצרכי שירות במגרש 5009.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

פארק תעשיה קיסריה, גן אירועים - "הקשתות"

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

יפורסם
ברשומות

חפאג/1361/א

מספר התוכנית

7.78 דונם

1.2 שטח התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 3/3/2013

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד
וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי גלילית- מחוז חיפה

קואורדינטה X 195400
קואורדינטה Y 710250

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשיה קיסריה**1.5.3 רשויות מקומיות** רשות מקומית ועדה מחוזית חיפה

התייחסות לתחום הרשות
נפה

רשמו את שם הנפה
קיסריה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכניתימורסם
ברשומות

שכונה
רחוב
מספר בית

פארק תעשיה צפוני
חלמיש
ל"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12427	מוסדר	חלק מהגוש	31, 20	54

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
ג/ 322 ב	5011, 5009

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.	3.3.2013	-	18	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.	3.3.2013	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	יוסי שראל	3.3.2013	1	ל"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי
	ועדה מחוזית	שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ.	23.05.10	2	ל"ר	1:500	מחייב (*)	נספח חניה
	ועדה מחוזית	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ.	3.3.2013	1	ל"ר	1:250	מחייב	נספח עצים בוגרים

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

* נספח החניה מחייב לגבי מספר מקומות החניה, והכניסות והיציאות ממגרש החניה.

3/3/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 6 מתוך 18

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

1.8.1 מניש התוכנית

גוש/ חלקה (י)	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	04-6268838		04-6174416	בית קיסריה, העתיקה קיסריה, 4888 העיר	ח.פ. תאגיד 510107378	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.				

1.8.2 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	04-6268838		04-6174416	בית קיסריה, העתיקה קיסריה, 4888 העיר	ח.פ. תאגיד 510107378	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
			04-6268876		ח.פ. 510370430	קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
harry@brandarchitects.co.il	03.6960431		03-6960601	בית קיסריה, ינאל אלון 120, ת"א 62009		הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים (1994) בע"מ	5732	06952351	הרי ברנד	אדריכל עורך ראשי
bermanb@netvision.co.il	04.8529411		04-8523602	דרך העצמאות 61 חפ"ה. ת.ד. 33921 מיקוד 31338		ב.מ. ברנד מורדיס מוסמכים בע"מ	517		מאיר ברנד	מורד
shiluv-eng@012.net.il	077.7090752		077-7090750	רח האתגר 5, ת.ד. 2048, טירת הכרמל 39120		שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ			אורית שרון	יועץ הנדסת כבישים
sarel@imagine.co.il	04-6277769		04-6277764	פארק תעשיה קיסריה, 38900. ת.ד. 3115		יוסי שראל אדריכלות	27851		יוסי שראל	אדריכל יועץ

3/3/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 7 מתוך 18

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

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**

הוספת שימוש "מרכז כנסים ואירועים" לתא שטח 5009 ושינוי יעודו ל"מסחר ומבנים ומוסדות ציבור" ושנוי יעוד תא שטח 5011 ליעוד "חניון".

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הוספת שימוש "מרכז כנסים ואירועים" לתא שטח 5009 שיקבע כשטח ביעוד ל"מסחר ומבנים ומוסדות ציבור".
2. שינוי יעוד תא שטח 5011 מיעוד "שירותי רווחה ומוסדות" ליעוד "חניון".
3. ניווד כל זכויות הבניה העל קרקעיות מתא שטח 5011 לתא שטח 5009.
4. הוספת שטחי שרות לתא שטח 5009.
5. קביעת הוראות בניה לתאי שטח 5009 ו- 5011

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 7.78

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מסחר	מ"ר	882	12+	894		
תעסוקה	מ"ר					
מבני ציבור	מ"ר					

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע", גובר האמור בטבלה 5.

3.1 טבלת שטחים

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.

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
38.30	2,980	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	75.58	5,880	שרותי רווחה ומוסדות
37.28	2,900	חניון	24.42	1,900	דרך מוצעת
24.52	1,900	דרך מאושרת			
100	7,780	סה"כ	100	7,780	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
א. יותרו שימושים למסעדה, אולם אירועים וכנסים, ושירותים נילווים. כמו כן ניתן יהיה להקים מרפאות, מתקנים ומבני ספורט, ומבני חניה בהתאם לנספח הבינוי המנחה המהווה חלק ממסמכי התכנית. חריגה מיעודים אלו תהווה סטיה ניכרת לפי תקנות סטיה ניכרת בחוק.	
4.1.2 הוראות	
א. פיתוח המגרש יהיה בהתאם להוראות הפיתוח הנופי של הפארק.	פיתוח
ב. על השימושים השונים לעמוד בדיני איכות הסביבה ודרישות משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.	איכות הסביבה
ג. מבני עזר של גן האירועים יהוו חלק מהמבנה העיקרי ולא כמבנים נספחים - נפרדים.	מבני עזר
ד. חומרי גמר של חזיתות גן האירועים יהיו מחומרים קשיחים כגון: קורות עץ, אבן, טיח אקרילי, לוחות אלומיניום, לבני סיליקט וזכוכית.	חומרי גמר

4.2 שם ייעוד: חניון	
4.2.1 שימושים	
א. ישמש לחניה על קרקעית ותת קרקעית כמפורט בנספח החניה המהווה חלק ממסמכי התכנית.	
4.2.2 הוראות	
א. פיתוח המגרש יהיה בהתאם להוראות הפיתוח הנופי של הפארק. החניה תהיה מגוננת. יינטע עץ בוגר רחב עלים בכמות של עץ אחד לכל 4 מקומות חניה.	פיתוח
ב. נספח החניה מחייב לגבי מספר מקומות החניה והכניסות והיציאות ממגרש החניה.	נספח חניה

4:3 שם ייעוד: דרך	
4:3:1 שימושים	
א. כבישים, מעבר קוי תשתית, טיפול נופי וכ"ד. הכל כמפורט בתוכנית הראשית.	
4.3.2 הוראות	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוזים					מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד צפיפות לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניה (מטר)	
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה כוללים (%)					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צדדי- שמאלי	אחורי
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	5009	2,980	30%	6%	0	80%	3456.8	116	לי"ר	36	20	1	1	5	5
חניון	5011	2,900	0	0	0	80%	2,320	80	לי"ר	לי"ר	לי"ר	0	1	5	5

הערות :

1. במרתף יותר קו בניה 0 בתנאי הסכמת שכן, שטח מרתף לא יכלוט מפני השטח. בליטה של עד 1.20 מ' מותרת בתחום קו הבנין מעליו.
2. הקצאת שטחי השרות במגרש 5009 תהיה כדלקמן: 38.8 מ"ר עבור ממ"ק והיתרה למחסנים וחדרים טכניים, סה"כ 178.8 מ"ר המהווים 6% משטח המגרש.
3. תיתכן גמישות בין השימושים השונים של שטח השרות ובתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ השטח המותר.

3/3/2013

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 18

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה ולטופס 4:**

1. כל בקשה להיתר בניה תאושר תחילה ע"י מינהלת הפארק.
בבקשה הנ"ל יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי וחזותי.
2. היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
3. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח 5009 יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה במרווחים.
4. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח 5009 יהיה הגשת דו"ח אקוסטי לגן האירועים.
5. **תנאים נוספים 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 ויחיד 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.
 - ה. אישור תשריט לצרכי רישום.
 - ו. לענין פנוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז - לפי סעיף 6.11.
6. **תנאים למתן טופס 4:**
 - א. רישום בפועל או הבטחת הרישום.
 - ב. התקנת האמצעים הנדרשים ע"פ חוזה"ד הסביבתית למזעור המפגעים הסביבתיים ולאחר קבלת חו"ד איגוד ערים להגנת הסביבה לענין זה.
 - ג. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.

6.2. תכנית בינוי

- לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.
- תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

6.3. עיצוב ארכיטקטוני

1. כללי
הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה ולא מטופלת עיצובית.
2. מתקנים טכניים
 - א. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאוורור במבנה כולו ועל פי יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.
 - ב. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. המתקנים הטכניים ומתקני האוורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצגו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
3. חומרי גמר
בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג אוויר וררימים.
4. 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 הבנין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר.
כמו כן יותקן קירוי מעל המתקנים שיהיה מחומרים עמידים, בגווני לא בולטים, ואשר מתאימים מבחינת עיצובם לעיצוב האדריכלי של המבנה ובאופן שהקרוי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

5. צנרת

לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחללי גגות הרעפים.

6. חצרות שרות

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.

חצרות השרות יוקפו בקירות ויכוסו בגג.

7. דודים

בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג.

בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

6.4 גידור

לא יותר גידור חיצוני מבניה קשיחה בתחומי גבול המגרש, אלא תיבחן אפשרות שתילת צמחים במרווחים שיצרו הסתרה חלקית בלבד של חצר גן האירועים ויבטיחו מופע ירוק ופתוח של מתחם גן האירועים כלפי הרחובות הגובלים, ומבלי לגרום להפרעה להולכי הרגל במדרכות הגובלות. תכנית הפיתוח תתואם עם היועצת הסביבתית של לשכת התכנון.

6.5 היטל השבחה

היטל השבחה יגבה כחוק.

6.6 חניה

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.7 העידות אדמה

1. 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:

א. 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.

ב. 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).

2. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן הישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה

6.8 תשתיות

1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.

2. ביוב:

א. מתן היתר בניה יותנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפיתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.

ב. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.

3. מים:

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

4. הידרנטים:

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

5. תקשורת וחשמל:

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

6. מרחב מוגן / מקלט:

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

7. 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 שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

8. 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 בנייה 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:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	
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.

6.9. 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.

6.10. הוראות ניקוז

בסמוך מאוד לאזור פארק התעשייה קיסריה קיים מפעל ההחדרה של נחלי מנשה ולכן חל איסור של המשרד להגנת הסביבה להחדיר מי נגר בתחום המגרשים בתחום הפארק משטחי גגות מבנים, אספלטים ומשטחי חניה (אלא רק משטחים מגוננים – בהמשך). לפיכך, הוראות ניקוז הכתובים בתמ"א 4/ב/34 אינם חלים בשטחי התכנית.

בהתאם לזאת, מי הנגר מגגות המבנים, אספלטים ומשטחי חניה בתחומי המגרשים בפארק התעשייה מובלים אל מערכת הניקוז הציבורית שהינה עצמאית ונפרדת ממערכת הביוב.

בשטח התכנית 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'). ניתן יהיה להתיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשר קליטת מי נגר עילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.11. 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:

א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשווערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.

ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג. 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 הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.

3. חציבה ומילוי

א. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.

ב. 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 אינרטי.

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.

6.12. תשתיות כלליות:

1. מערכת הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.

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.

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 עיליים 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 עיליים ובקרבת כבלים תת-קרקעיים.

מותרת חצית השטחים בדרכים, לאחר התייעצות עם חברת החשמל. בתוך ובקרבת שטחים אלה אסורים מתקנים דליקים ונפוצים (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.

13.6 הנחיות לאיכות הסביבה:

בשל רגישותו המיוחדת של האיזור מבחינה סביבתית, יתקיים בו פיקוח סביבתי וניטור לאכיפת הוראות התוכנית וכן התנאים המיוחדים שייקבעו בהיתרי הבניה וברשיונות 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.

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 מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

2. שפכים

א. בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום על ידי 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 ומדידת ספיקות, תכנון השוחה יוגש כחלק מתוכנית הביוב אשר תאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

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 מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

4. רמת רעש

1. רמות הרעש בגבול המבנה לא יעלו על רמת רעש מקסימלית של DBA60 ובכפוף להערה: הרעש לא יחרוג מהרעש הנמוך מבין המופיע בטבלת ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן-1990.
2. 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 תוכנית הבקשה להיתר בניה."

5. פליטות לאוויר

בקשה להיתר בניה תלווה במסמך, חתום ע"י היזם, 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 ו/או סכנה.
מסמך זה יאושר ע"י מנהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

6. חומרים מסוכנים

בקשה להיתר בניה תלויה 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 ו/או סכנה.
מסמך זה יאושר ע"י מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

7. שמירת זכויות :

(1) הוראות סעיף 4, ככל שהן נוגעות לשימושים בקרקע ובמבנים, לרבות הוראות בינוי (לרבות אחוזי בניה), לא יחולו בהתקיים התנאים המצטברים הבאים ;

- א. מי שיוכיח 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.

6.14. הוראות לטיפול ביצים – שימור, העתקה, עקירה :

1. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :
 - א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.
2.
 - א. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
 - ב. במקרה של העתקת עץ, בכפוף לקיום ערך חליפי.
 - ג. במקרה של העתקה, בכפוף למפרט טכני מתואם מאגרונום.
 - ד. במקרה של העתקה, בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: ... החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ. מספר תאגיד: 510107378 ח.פ.		
עורך התוכנית	שם: הרי ברנד	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ... הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים מספר תאגיד: 06952351 ת.ז.		
יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ... החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ. מספר תאגיד: 510107378 ח.פ.		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ... קרן קיסריה אדמונד בנין דה רוטשילד באמצעות חברת לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ. מספר תאגיד: 510370430 ח.פ.		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ... מספר תאגיד: ...		
בעל עניין בקרע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ... מספר תאגיד: ...		