

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 399-0101634

שינוי ייעוד מדרך לתעשייה בפארק תעשיות קיסריה

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מתוז חיפה
09.12.2013
בתק"כ
תיק מס' _____

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי גלילית - מחוז חיפה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חומת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' 399-0101634</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6611</p> <p>ביום 20.6.13</p> <p>חומת הועדה המקומית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>

<p>נ. שרד הפנים מחוז חיפה</p> <p>חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965</p> <p>אישור תכנית מס' 399-0101634</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה</p> <p>ביום 11.9.13 לאשר את התכנית.</p> <p>901</p> <p>יו"ר הועדה המחוזית</p> <p>חומת הועדה המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>	<p>הודעה על אישור תכנית מס' 399-0101634</p> <p>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6721</p> <p>ביום 26.12.13</p> <p>חומת רמת השרון המחוזית</p> <p>שם ותפקיד החותם</p>
--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית לשינוי ייעוד הקרקע מדרך לתעשיה. מטרת התכנית לבטל דרך קיימת המהווה דרך פנימית במתחם תעשיה, ועל ידי כך לאפשר תכנון למגרש גדול, התכנית מתואמת עם תכנית המתאר העתידית לפארק התעשייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי ייעוד מדרך לתעשייה בפארק תעשיות קיסריה
		מספר התכנית	399-0101634
1.2	שטח התכנית		3.66 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	11/11/2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית - מחוז חיפה

194900 קואורדינאטה X

709600 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשיה קיסריה, מתחם צפוני.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק התעשיה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12408	מוסדר	חלק		52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/01/2000	2380	4846	שינוי ייעוד הקרקע בתחום התכנית בלבד.	שינוי	ג/322 ב
05/06/2007	3027	5676		כפיפות	חפאג/322 ג

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אילן אלדר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			אילן אלדר		1	1:500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		19/11/2013		אלדר אילן	17/11/2013	1	1:1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
			גב-ים קיסריה בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200	04-8539445	office@gav- yam.co.il

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		גב-ים קיסריה בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200	04-8539445	office@gav- yam.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			גב-ים קיסריה בע"מ	חיפה	סחרוב אנדרה	9	04-6644200	04-8539445	office@gav- yam.co.il
חוכר			קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ באמצעות ה	קיסריה	האשל	2	04-6174416		odcdb@caesarea.co m

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אילן אלדר	7957		חיפה	הנביאים	18	04-8311191	04-8311198	office@mochly-cldar.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

ביטול דרך כדי לאפשר תכנון מתחם תעשייה המתאים לשימושים עתירי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי ייעוד מדרך לתעשייה על פי הגדרותיהם בתב"ע ג/322 ותב"ע חפא"ג/322

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.66	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר		
		+2,745	+2,745
הערות	מתארי	מפורט	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשיה	2	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	תעשיה	2
דרך/מסילה לביטול	תעשיה	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,660.72	100
סה"כ	3,660.72	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשיה	3,660.72	100
סה"כ	3,660.72	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	ע"פ האמור בתב"ע ג/322/ב' ובתב"ע חפא"ג/322/ג. בתיאום עם החברה לפיתוח קיסריה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות ע"פ האמור בתב"ע ג/322/ג' ובתב"ע חפא"ג/322/ג'.
ב	איחוד וחלוקה תא שטח 2 לא יהיה מגרש בניה עצמאי. ניצול זכויות הבניה והוצאת היתרי בניה, יתאפשרו רק לאחר איחוד עם מגרשים סמוכים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמו	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי			
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	2	תעשיה	תעשיה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

כל זכויות והוראות הבנייה ע"פ האמור בתב"ע ג/322/ב' ובתב"ע חפא"ג/322/ג.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) ע"פ האמור בתב"ע ג/322/ב' ובתב"ע חפא"ג/322/ג.

6. הוראות נוספות .6

6.1	ביוב וניקוז
	<p>נגר עילי</p> <p>1. התכנית חלה בתחום שהוגדר בתמ"א/4/ב/34 כאזור הרגיש להחדרת מי נגר עילי למי תהום. בהתאם לכך חל סעיף 26 בתמ"א 4/ב/34 ויחולו הוראות התמ"א.</p> <p>2. מי נגר עילי בכל שטח מגרש התעשייה יופנו אל מערכת הניקוז הציבורית שהינה עצמאית ונפרדת ממערכת הביוב בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>ראה סעיף 4.1.2 ב'.</p>
6.3	פסולת בניין
	<p>סילוק פסולת עפר ובניה</p> <p>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:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 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).</p> <p>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.</p> <p>2. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>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.</p>

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
יזם	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:

~~גב-ים קיסריה בע"מ~~
~~גב-ים קיסריה בע"מ~~
~~גב-ים קיסריה בע"מ~~

~~חולמית קיסריה בע"מ~~
 חולמית קיסריה בע"מ
 ח.מ. 510107374

~~חולמית קיסריה בע"מ~~
 חולמית קיסריה בע"מ
 ח.מ. 510107374