

3998394

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 399-0088096

תוכנית למגרשים 208 ו-301 פארק תעשייה קיסריה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
מס' תכנית
05-03-2014
ת"ת מסי

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית - מחוז חיפה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	הודעה על הפקדת תכנית מס' 399-0088096 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6662 ביום 16.9.13
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

משרד הפנים מחוז חיפה חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 399-0088096 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה ביום 18.11.13 לאשר את התכנית. 9.11.13 נ"ר הועדה המחוזית	הודעה על אישור תכנית מס' 399-0088096 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6778 ביום 1.12.13
חותמת הועדה המקומית	חותמת הועדה המקומית
שם ותפקיד החותם	שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת להסדיר את השימושים והתכליות במגרשים 208 ו- 301 הקבועים בתכנית ג' 322/ב' ותכנית חפאג/1297. כמו כן הוספת קירווי חורף למסעדה והסדרת קו בנין לסגירת חורף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוכנית למגרשים 208 ו-301 פארק תעשיה קיסריה

1.1 שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 399-0088096

1.2 שטח התכנית 15.088 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית - מחוז חיפה

קואורדינטה X 195032

קואורדינטה Y 709301

1.5.2 תיאור מקום פארק תעשיה קיסריה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחב תכנון מחוזי-חיפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קיסריה	האשל	2	

שכונה פארק התעשייה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12346	מוסדר	חלק	12, 15	14

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/322 ב	301
ג/332 ב	208

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/322 א/ש/316	שינוי	תכנית זו משנה רק את	3667	3240	11/06/1989

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 322 / א / ש / 316 ממשיכות לחול.			
ג / 322 / ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/322/בי ממשיכות לחול.	4846	2380	25/01/2000
חפאג/ 1297	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/322/א' ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
חפאג/ 322 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית חפאג/322/ג' ממשיכות לחול	5676	3027	05/06/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				הרי ברנד				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		הרי ברנד			תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 500	1	02/01/2014	סתת קובי		04/01/2014	נספח תנועה וחניה - מנחה	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	02/01/2014	ברנד הרי	פקיד היערות-קק"ל	04/01/2014	נספח עצים בוגרים - מחייב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	02/01/2014	ברנד הרי		04/01/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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
			החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ.	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.com



ת.ד. 25
מונה תדפיס

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
		החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.com

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר			קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174416	04-6174416	odedb@caesarea.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד באמצעות החברה לפיתוח קיסריה בע"מ.

(1) כתובת: ת.ד. 3001, פארק התעשייה קיסריה.

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	הרי ברנד	5732	הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים	תל אביב- יפו	אלון יגאל (1)	12	03-6960601	03-6960431	harry@brand architects.co.i
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי סתת	32021	תדס הנדסה אזרחית בעמ	טירת כרמל	אתגר	1	04-8577566		kobi@tedem. co.il
מודד	מודד	סביון שחם	707	חץ הצפון - מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	יוזמה (2)	2	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il

(1) כתובת: בית קליפורניה.

(2) כתובת: ת.ד. 2054 פארק תעשיה טירת הכרמל.



מזכירות הממשלה
25



מזכירות הממשלה
25

1.9 הגדרות בתכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

מונח	הגדרת מונח
מינהלת 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 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

הסדרת השימושים והתכליות במגרשים 208 ו- 301 קבועים בתכנית ג' /322/ ב' ותכנית חפאג/1297, הוספת קרווי חורף למסעדה במגרש 301.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת תכליות, שימושים וזכויות בניה ביעוד תעשיה.
2. קביעת הוראות לקרווי חורף לטובת מסעדה קיימת בקומת הקרקע במגרש 301.

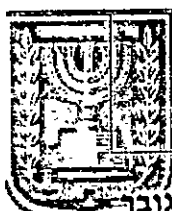


תכנון זמין
מונה הדפסה 25

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

15.088



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	9,816		9,816	

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
דרך מאושרת	4
תעשיה	3 - 1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	תעשיה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,565	17
תעשיה	12,523	83
סה"כ	15,088	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,520.05	16.70
תעשיה	12,568.66	83.30
סה"כ	15,088.71	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תעשייה	4.1
שימושים	4.1.1
שימושים לתאי שטח 1-2: א. שימושים למבנה תעשייה בכל הקומות כמוגדר בתכנית ג/322א', ג/322ב', חפאג/1297, לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, מתקנים טכניים, משרדים נלווים ותומכי תעשייה בלבד ומסחר בחלק מקומות הקרקע בלבד כמפורט בסעיף ב' להלן. ב. השימושים המסחריים הרשומים בסעיף א' לעיל יהיו בקומות הקרקע בלבד ויכללו שימושים תומכי תעשייה הבאים: מסעדות, בתי קפה, בנקים, דואר, מכון צילום תכניות, חנות מפעל בתנאי שקיים מפעל באותו המגרש והשימוש מסחרי/חנות נלווה למפעל הקיים. שימושים לתאי שטח 3: א. לתעשייה בכל הקומות כמוגדר בתכנית ג/322א', ג/322ב', לתעשייה, תעשייה עתירת ידע, מלאכה, אחסנה, מתקנים טכניים וחניה על קרקעית ו/או תת-קרקעית לבד או יחד עם התכליות האחרות. ב. לא יותר שימוש משרדים נלווים ותומכי תעשייה ומסחר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי א תא שטח 1- א. שטח הבניה המרבי הוא 84% מעל הקרקע כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן. ב. אגף שירותים וניהול הכולל יותר מקומה אחת ושכלול בגובה הקומה הראשונה של המפעל התעשייתי לא יחשב במניין הקומות של המבנה אלא יחשב כקומה אחת, ובתנאי ששטח כל מפלס בו אינו עולה על 12% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע של המפעל. הוראה זו תחול רק לגבי מיבנים שהשימוש העיקרי בהם הוא תעשייה. ג. לא תותר אחסנה פתוחה. ד. השלב השני הקבוע בסעיף 26 (א) לתכנית ג/322ב לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית באופייה. תאי שטח 2 ו- 3- א. שטח הבניה המירבי הוא 75% מעל הקרקע כמפורט בטבלת זכויות הבניה בסעיף 5 להלן. ב. אגף שירותים וניהול הכולל יותר מקומה אחת ושכלול בגובה הקומה הראשונה של המפעל התעשייתי לא יחשב במניין הקומות של המבנה אלא יחשב כקומה אחת, ובתנאי ששטח	

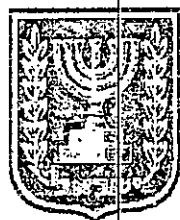
תעשייה	4.1
כל מפלס בו אינו עולה על 12% מהשטח הבנוי בקומת הקרקע שהמפעל. הוראה זו היא רק למבנים שהשימוש העיקרי בהם הוא תעשייה. ג. לא תותר אחסנה פתוחה. ד. השלב השני הקבוע בסעיף 26 (א) לתכנית ג/322/ב לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית באופייה.	
קווי בנין סימון מהתשריט: קו בנין תחת/ תת קרקעי קו הבנין התחת/ תת קרקעי לסגירת חורף לפרגולה	ב
הנחיות מיוחדות תא שטח 1: א. בקומת הקרקע בלבד יותר שימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 25% משטח קומת הקרקע. ב. בשירותי הסעדה ובבתי קפה תותר סגירת חורף. שטח זה לא ייכלל במנין השטחים המותרים לבניה. ג. קירוי החורף בקומת הקרקע בלבד יהיה בהתאם לגודל הפרגולה הקיימת בקומת הקרקע ויבנה מחומרים קלים ופריקים בלבד. ד. הקירוי יותר מיום 31 לאוקטובר עד 1 למאי שלאחריו. לאחר מועד זה יפורק הקירוי והמצב יוחזר לקדמותו. תא שטח 2: א. בקומת הקרקע בלבד יותר שימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 25% משטח קומת הקרקע. ב. בשירותי הסעדה ובבתי קפה תותר סגירת חורף. שטח זה לא ייכלל במנין השטחים המותרים לבניה. ג. קירוי החורף בקומת הקרקע בלבד יבנה מחומרים קלים ופריקים בלבד. ד. הקירוי יותר מיום 31 לאוקטובר עד 1 למאי שלאחריו. לאחר מועד זה יפורק הקירוי והמצב יוחזר לקדמותו. ה. השימוש למשרדים בתא שטח זה לא יעלה על 25% מזכויות הבניה מעל הכניסה הקובעת.	ג
דרך מאושרת	4.2
שימושים בהתאם לתוכניות ג 322/א, ג 322, מיקום הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מעבר קווי תשתית טיפול נופי וכו' כמוגדר בתכנית ג/ 322 א/ ש/ 316, ג 322.	4.2.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4.2	דרך מאושרת
4.2.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) :	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
תעשייה	1	4326	(1) 84		0	66	150	(2) 50	20	3	1	5	5	10	5 (3) תנ"ן זמין דפסה 25
תעשייה	2	5677.66	(4) 75		0	100	175	(2) 50	20	3	1	5	5	5	5' זווה
תעשייה	3	2565	(5) 75		0	100	175	(2) 50	20	3	2	10	5	5	5

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח עיקרי + שרות

שטח שרות על פי התכנית המאושרת

החלות על שטח תוכנית זו..

(2) מבנה בקומה אחת עד 50% תכנית, מבנה בשתי קומות עד 40% תכנית, מבנה בשלוש קומות עד 30% תכנית..

(3) יותר קו בנין לקירוי חורף למסעדה בקומת הקרקע כתא שטח 1 מטר 1 מגבול המגרש..

(4) עיקרי + שרות

שטח שרות על פי התכנית המאושרת

החלות על שטח תוכנית זו..

(5) עיקרי + שרות

שטח שרות על פי התכנית המאושרת

החלות על שטח תוכנית זו..

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

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 ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.

3. דודי שמש - בגג שטוח הקולטים והדודים בעיצוב הגג ויוסתרו ע"י אלמנטים שיהיו חלק מהמבנה. בגג משופע, ישולבו בקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.

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. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה

של 1.20 מ' (או קביעה אחרת לפי העניין הספציפי ומה נדרש

להסתיר על הגג) בעל עיצוב דומה לחזית הבניין,

ואשר יהיה 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 שהקירויי ישתלב בעיצוב המבנה הכולל.

ה. 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.

ו. חצרות שרות:

הבקשה להיתר תכלול חצרות השרות כחלק מעיצוב המבנה.

6.2

חניה

א. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

ב. ככל שינתן החניה תהיה בתחומי המגרשים.

ג. חלק מפתרון החניה למבנים בתאי שטח 1 ו- 2 יכול שינתן גם בתא

שטח 3.

6:3

חיזוק מבנים, תמא/ 38

היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה

6.3	חיזוק מבנים, תמא/ 38
	הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.4	שמירה על עצים בוגרים
	א. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בנספח עצים בוגרים המחייב, בסימונים של "עץ/עצים לשימור", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): 1. כל העצים בשטח הינם לשימור. 2. לא תותר כל כריתה או פגיעה בעץ/עצים המסומנים לשימור. 3. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ/עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת עץ, ככל שידרש. ב. תנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה וכן אישור לפי פקודת היערות.
6.5	פסולת בניין
	א. 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. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 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). 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. ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי: 1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 2. בהעדר איזון - - יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו 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. ד. 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.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

בשל רגישותו המיוחדת של האזור 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 פיקוח, אופן ותדירות הפיקוח.

א. מי נגר:

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 אישורתוכנית הבקשה להיתר בניה.

ב. שפכים:

1. 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.

2. 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.

ג. 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.

ד. מניעת מטרדי רעש:

1. רמות הרעש בגבול המבנים בשטח התוכנית לא יעלו על DBA55.
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 מינהלת הפארק לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה.

ה. 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.

ו. נגר עילי:



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.6

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.
2. מי נגר עילי בכל שטח מגרש התעשייה יופנו אל מערכת הניקוז הציבורית שהינה עצמאית ונפרדת ממערכת הביוב בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.
3. ניקוז שטחי דרכים ושצפיים: הניקוז יופנה למערכת ניקוז מוסדרת בתאום עם החברה לפיתוח קיסריה.



תכנון זמין

מונה הדפסה 25

תנאים למתן היתרי בניה

6.7

- א. תנאי מקדים לקליטת בקשה להיתר בניה - אישור של מנהלת הפארק.
- ב. היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. בתכנית הנ"ל יפורטו חומרי בניין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי.
- ד. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ה. ביוב: חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה.
- ו. אישור תשריט איחוד, איחוד וחלוקה, חלוקה התואם את התכנית לצרכי רישום.
- ז. צירוף חו"ד סביבתית ואקוסטית כאמור וקבלת חו"ד המשרד להגנת הסביבה.
- ח. לענין פינוי בסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.7 להלן.



תכנון זמין

מונה הדפסה 25

תשתיות

6.8

- 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 יתנקזו מים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התוכנית יותנו בפיתרון ניקוז.
- ג. הידרנטים
- קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
- ד. תיקשורת וחשמל
- מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ה. מרחב מוגן / מקלט
- כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.
- ו. 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 קווי 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 שיאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.



תכנון זמין

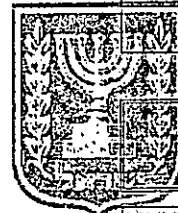
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

תשתיות	6.8
ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה): 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ואו חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. 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 וא הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו א. קו חשמל תח 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 עליו 110-160 ק"ו: 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עיון 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.	

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

ביצוע התכנית	7
--------------	---

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

מיינדי

8. חתימות

תאריך: 5/3/14	סוג:	שם:	מגיש התכנית
חתימה: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	שם ומספר תאגיד: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	510107378	
תאריך: 510107378	סוג:	שם:	זים
חתימה: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	שם ומספר תאגיד: החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	510107378	
תאריך: 3/3/14	סוג: חוכר	שם ומספר תאגיד: קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד 510370430	בעל עניין בקרקע
תאריך: 26/2/14	סוג: עורך ראשי	שם: הרי ברנד	עורך
חתימה: הרי ברנד	שם ומספר תאגיד: הרי ברנד אדריכלים ומתכנני ערים 512076217		התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25