

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0600692

פארק תעשייה קיסריה - שינוי לתכנית ג/ 322 ב'



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לספק הבהרות וכלים תכנוניים שייצרו שפה אחידה בהתאם למאושר בהוראות תכנית ג/322/ב' משנת 2000.  
בנוסף התכנית תייצר מכלול תכנוני שיסייע בהכשרה ופישוט נושאים להם נדרש חידוד והעמקה בהוצאתם אל הפועל כגון :  
מרתפים, חניות תת קרקעיות, אגף ניהול ושליטה במבני תעשייה ולוגיסטיקה ועוד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פארק תעשייה קיסריה - שינוי לתכנית ג/ 322 ב'	שם התכנית	1.1 שם התכנית
		ומספר התכנית
	מספר התכנית	
	399-0600692	
	2,719 דונם	1.2 שטח התכנית
	תכנית מתאר מקומית	1.4 סיווג התכנית
	סוג התכנית	
	האם מכילה הוראות	
	של תכנית מפורטת	
	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת	
	להפקיד את התכנית	
	מחוזית	
	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	



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

195385 קואורדינאטה X

709815 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק התעשייה קיסריה, מזרחית לכביש 4.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

פרדס חנה-כרכור - חלק מתחום הרשות: פרדס חנה-כרכור  
שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות: קיסריה.

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק תעשייה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10095	מוסדר	חלק	41	
12346	מוסדר	כל הגוש	5-24	
12347	מוסדר	כל הגוש	2, 6-31	
12348	מוסדר	כל הגוש	3, 7-21	
12349	מוסדר	כל הגוש	1, 7-21, 23, 25-33, 35-36	
12350	מוסדר	כל הגוש	9-11, 13-17, 20, 23, 28-48, 56-59	
12408	מוסדר	כל הגוש	5-59, 61-70	
12409	מוסדר	כל הגוש	2-3, 6-9, 14-15, 17-22	
12424	מוסדר	כל הגוש	6-110	
12425	מוסדר	כל הגוש	2, 6, 9, 11-55	
12426	מוסדר	כל הגוש	5-13, 16-18, 22-39, 42-43, 47-56	
12427	מוסדר	כל הגוש	3, 7-54	

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

יישובי הברון



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
399-0111880	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0111880. הוראות תכנית 399-0111880 תחולנה על תכנית זו.	6884	8216	21/09/2014
399-0128850	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0128850. הוראות תכנית 399-0128850 תחולנה על תכנית זו.	6871	7901	07/09/2014
399-0088096	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 399-0088096 ממשיכות לחול.	6778	4681	01/04/2014
399-0101634	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0101634. הוראות תכנית 399-0101634 תחולנה על תכנית זו.	6721	2539	26/12/2013
חפאג/ 1361 / א	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1361 / א. הוראות תכנית חפאג/ 1361 / א תחולנה על תכנית זו.	6593	4691	19/05/2013
חפאג/ 1332 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1332 / ב. הוראות תכנית חפאג/ 1332 / ב תחולנה על תכנית זו.	6460	5846	16/08/2012
חפאג/ 1358	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1358. הוראות תכנית חפאג/ 1358 תחולנה על תכנית זו.	6374	2495	09/02/2012



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1367 / חפאג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1367. הוראות תכנית חפאג/ 1367 תחולנה על תכנית זו.	6374	2496	09/02/2012
1346 / חפאג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 1346. הוראות תכנית חפאג/ 1346 תחולנה על תכנית זו.	6163	1222	25/11/2010
חפאג/ 322 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפאג/ 322 ג. הוראות תכנית חפאג/ 322 ג תחולנה על תכנית זו.	5676	3027	05/06/2007
1282 / חפאג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 1282 ממשיכות לחול.	5441	4304	27/09/2005
1297 / חפאג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 1297 ממשיכות לחול.	5384	2170	29/03/2005
ג/ 322 ב	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 322 ב' ממשיכות לחול.	4846	2380	25/01/2000
ג/ 322 א/ ש/ 316	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ג/ 322 א/ ש/ 316 ממשיכות לחול.	3667	3240	11/06/1989
1199 ג	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 1199. הוראות תכנית ג/ 1199 תחולנה על תכנית זו.	4718	1508	31/12/1998
ש/ 729	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ 729 ממשיכות לחול.	4697	445	12/11/1998

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ג/ 1192	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1192 ממשיכות לחול.	4635	3125	05/04/1998

**הערה לטבלה:**

1. תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' ג/ 322 א'+ב'. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית הנ"ל, גוברות הוראות תכנית זו.
2. הוראות תכנית זו לא יגברו על תכניות נקודתיות מפורטת שאושרו טרם אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



## 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				הרי ברנד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 5000	1		הרי ברנד		תשריט מצב מוצע	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

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

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה 38900..

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: ת.ד. 3001 פארק התעשייה קיסריה 38900..

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	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	rano@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	120	03-6960601	03-6960431	harry@brand architects.co.i



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 9

מונח	הגדרת מונח
מינהלת הפארק	הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ לניהול פארק התעשייה ולמתן שירותים "מוניציפליים" 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 הוראות תכנית ג/322 א ו- ג/322 ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת הוראות בנושאים הבאים :

1. כניסה למגרשים דרך רצועת שצ"פ
2. מרתפים
3. אגף מנהלה במבנה תעשייה
4. רישוי עסקים מתחלפים במבנה רב תכליתי
5. ניקוז נגר עילי
6. שפכים
7. רעש
8. חיזוק מבנים קיימים לפי תמ"א 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,718,744.25	100
סה"כ	2,718,744.25	100



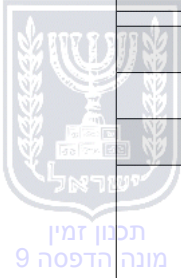
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	שימושי הקרקע יהיו ללא שינוי מהוראות התכניות התקפות.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי ליעוד שצ"פ:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטח ציבורי פתוח: ישמש לצורך ייעור, גינון, שבילים, מעבר לקווי ומתקני מים, קווי ביוב, חשמל, טלפון וגז טבעי, מתקני טרנספורמציה לרשות רשת החשמל, תחנות שאיבה, מתקני ספורט ומשחק, מצללות, חניה מגוננת, מסך של שלט פרסום לשימוש פנימי להודעות ולפרסומים מסחריים, כניסה למגרשים דרך רצועת שצ"פ, וכל שימוש אחר שמטרתו לשמש את עובדי התעשייה בשעות הפנאי.</li> <li>מעבר כלי רכב למגרשים תתאפשר רק במידה ולא קיימת גישה אחרת ישירה מהדרך.</li> <li>יאושרו מתקני ספורט פתוחים ציבוריים בלבד בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש.</li> <li>לענין מסך של שלט פרסום לשימוש פנימי להודעות ולפרסומים מסחריים, יותר בשצ"פ ובתנאי שלא יפגע השימוש בשצ"פ לטובת ולרווחת משתמשי פארק התעשייה. כמו כן, לא תותר הקמת מסך פרסום כאמור בשצ"פ לאורך וכלפי כביש 651, והוא יותר להצבה רק בשצ"פים כלפי כבישים פנימיים.</li> </ol>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>הוראות בינוי למרתפים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מרתף תת-קרקעי לחניה ושטח שרות ביעוד תעשייה יותר בהיקף עד 75% בהתאם לסעיף 15 בהוראות תב"ע ג/322.</li> <li>במרתף או בשטח מתחת למפלס הכניסה יותרו רק שימושים יבשים למעט מאגרי מים תת-קרקעיים.</li> <li>המרתף ביעוד תעשייה יהיה בתחומי קווי הבנין, פרט למבנן 9 בו ניתן למקמו עד לגבול המגרש.</li> <li>ניתן כי המרתף התת-קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע.</li> <li>ניתן כי המרתף לא יהיה אטום מכל צדדיו צד המרתף הפונה לכביש ראשי יהיה אטום או לחילופין יכיל פתחים מעוצבים.</li> <li>המרתף לא יבלוט יותר מ-1.2 מ' מעל פני הקרקע כלפי חזיתות קדמיות בלבד (במגרש פינתי, כלפי כל החזיתות הקדמיות).</li> <li>שטח המרתף התת-קרקעי לא יחשב במניין התכסית העל-קרקעית ובתנאי שבמפלס הפיתוח מעל המרתף בשטח הפנוי ממבנה/ים יהיו שטחים משולבים בגינון כולל חניה.</li> </ol>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

לא רלוונטי







תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.2 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. במבני תעשייה, אחסנה ולוגיסטיקה בלבד, תותר הקמת אגף מנהלה בגובה עד 3 קומות בחלל המבנה. באגף המנהלה ירוכזו משרדי המפעל, חדר ישיבות, מלתחות, שירותים, מרחבים מוגנים, מטבח, חדר אוכל, חדרים טכניים וכד'. סה"כ שטח אגף המנהלה בכל קומותיו יהיה עד 20% משטח קומת הקרקע ובמקרה זה קומות אלו לא יחשבו כקומות נפרדות לצורך חישוב תכסית המבנה. מרחבים מוגנים ושירותים יתכנו גם מחוץ לאגף המנהלה. 2. השלב השני הקבוע בסעיף 26(א') לתכנית ג/322 ב' לא יחול על שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית יבשה. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית יבשה, יעביר דו"ח פעילות למשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות שיבחן את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות ויקבע האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב של רישיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.3 ניהול מי נגר</b></p> <p>1. מערכת הניקוז של המגרשים תשתלב במערכת הניקוז של אזור התעשייה, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתונים. 2. יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ומיועדים לחלחול. הוראה זו אינה חלה במגרשים בהם אושרו היתרי בניה כחוק לפני תוקפה של תכנית זו, או שאושרו בהם שטחים מגוננים/שטחי חלחול בהיקף קטן מ-12%, או שאושר בהם בינוי ופיתוח באופן שאינו מאפשר גינון/חלחול בהיקף של לפחות 12%. 3. ניקוז שטחי דרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p> <p>1. שפכים: איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה. 2. רעש: רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.5 מבנים קיימים</b></p> <p>היתר בניה לתוספת לבנין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן לעמידה בפני רעידות אדמה התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 9</p>	<p><b>6.6 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. בבקשה להיתר בניה בתחום או בסמוך לתשתית הנדסית כגון קו גז טבעי, חשמל, מים, ביוב וכיו', ידרש לתיאום עם חברת התשתית הרלוונטית, בכפוף לכל הסדרי הבטיחות הנדרשים. 2. תנאי למתן היתר בניה בתחום תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרישיון לחלוקת גז טבעי בהתאם.</p>	<p><b>6.6</b></p>

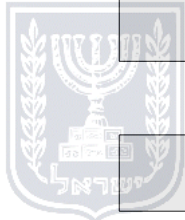


**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

עם אישור תכנית זו



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9