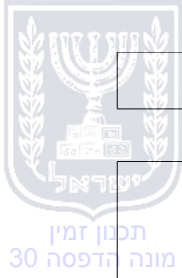


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 308-0586800

מתחם הרכבת בפארק תעשיות קיסריה



חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז חיפה  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
01/07/2019



לאשר את התוכנית  
06/10/2019  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מתחם הרכבת בפארק העסקים והתעשייה קיסריה הינו מקום אסטרטגי בפארק הודות לסמיכותו לתחנת הרכבת. התב"ע הקיימת ג/322' מגדירה את מרבית השטח כ"שטח לתכנון מיוחד" וחלק ממנו מוגדר לתעשייה. תכנית זו מבקשת לשנות את יעוד השטח לתעשייה ומסחר וליצור בכך קמפוס של תעסוקה ומסחר הכולל בתוכו מרחב ציבורי פתוח נרחב. התכנית מבקשת להוסיף זכויות בניה (מ-75% על-קרקעי לכ-200% וכן מ-100% שרות תת-קרקעי ל-150%) ו-3 קומות נוספות (סה"כ 6 קומות) למניין הקומות המותרות בתב"ע המאושרת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית

מתחם הרכבת בפארק תעשיות קיסריה

308-0586800

מספר התכנית

31.243 דונם

**1.2 שטח התכנית**

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

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**

פרדס חנה-כרכור, גלילית מחוז חיפה	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
195805	קואורדינאטה X	
710277	קואורדינאטה Y	
פארק תעשיות קיסריה	פארק תעשיות קיסריה	1.5.2 תיאור מקום

**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 קיסריה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12427	מוסדר	חלק	46-49	50, 53-54

**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**

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
22/08/1957	1214	552	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 322
11/06/1989	3240	3667	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל היתר ממשיכות לחול	שינוי	ג/ 322 / א/ ש/ 316
25/01/2000	2380	4846	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 322 / ב ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 322 / ב
05/06/2007	3027	5676	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 / ג ממשיכות לחול.	שינוי	חפאג/ 322 / ג
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
18/07/2017	7716	7546	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 6
30/06/2019	12298	8316	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	399-0600692



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			תגית קנפו כלימור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		תגית קנפו כלימור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	11: 57 04/08/2019	תגית קנפו כלימור	01/08/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח הבינוי מחייב לנושא מספר מקומות החניה הציבוריים ולנושא הכניסות והיציאות למגרש. לשאר הנושאים הוא מנחה.	14: 48 29/08/2019	תגית קנפו כלימור	28/08/2019		1: 500	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח התנועה מחייב לנושא מספר מקומות החניה הציבוריים ולנושא הכניסות והיציאות למגרש. לשאר הנושאים הוא מנחה.	13: 29 05/09/2019	אורית שירן	28/08/2019		1: 1000	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח עצים בוגרים	14: 55 29/08/2019	רון ד"ר פרומקין	27/08/2019	22	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים	14: 22 29/08/2019	רון ד"ר פרומקין	07/06/2018		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים

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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	החברה לפיתוח קיסריה	5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174872	04-6174872	Nurite@caesarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : 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	5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174872	04-6174872	nurite@caesarea.com

(1) כתובת : 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
בעלים		החברה לפיתוח קיסריה	510107378	החברה לפיתוח קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174872	04-6174872	nurite@caesarea.com

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



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	תגית קנפו כלימור	29847	קנפו כלימור אדריכלים בע"מ	חיפה	הסביונים	2	04-8243147	04-8255466	tagit@kkarc.com
מודד	מודד	רפעת שאהין	1047	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אורית שירן	79713	שילוב הנדסת כבישים ותנועה	טירת כרמל	אתגר	5	077-7090750	077-7090752	shiluv-eng@012.net.il
אקולוג	סוקר עצים	רון ד"ר פרומקין			מבשרת ציון	מבוא יערה ) (1	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin@gmail.com

(1) כתובת : ת"ד 1155.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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**

תכנית זו מבקשת להסדיר שימושים, תכליות וזכויות בניה בתחום המסומן בקו הכחול בתשריט, מתחם הרכבת.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי בהסדרי התנועה הבא לידי ביטוי בביטול דרך רחוב הבזלת בקטע שבין הרחובות תרשיש והטוחן וחיבורם עם חניית הרכבת.
2. איחוד חלקות 49-46, חלק מחלקה 50 וחלק מחלקה 53 שהיא זכות הדרך המבוטלת של רחוב הבזלת.
3. שינוי ייעוד תאי השטח מתעשייה לתעסוקה.
4. שינוי ייעוד תא שטח 50 מייעוד לתכנון מיוחד לייעוד תעסוקה ומסחר.
5. קביעת אחוזי הבנייה לייעוד מסחר תעסוקה.
6. קביעת הוראות בנייה בנוגע למס' קומות וגובה מקסימאלי בתאי השטח בייעוד מסחר תעסוקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	502, 501
דרך מוצעת	503
מסחר ותעסוקה	801

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	801
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	502, 501
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	503
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעסוקה	801
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	801
חורשה לעקירה	דרך מאושרת	501
חורשה לעקירה	מסחר ותעסוקה	801
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	501
קו מים 4" ומעלה	דרך מוצעת	503
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעסוקה	801

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,601	33.93
שטח לתכנון מיוחד	12,044	38.55
תעשייה	8,598	27.52
<b>סה"כ</b>	<b>31,243</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	6,545.55	20.95
דרך מוצעת	1,917.26	6.14
מסחר ותעסוקה	22,780.05	72.91
<b>סה"כ</b>	<b>31,242.86</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים לתעשייה (ללא מוסכים), תעשיית עתירת ידע ואלקטרוניקה, תעשייה יבשה, בתוספת יעודים נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים (לא למטרות מסחר קמעוני) וכל תכלית אחרת שמטרתה לשרת את השטחים לתעשייה לרבות משרדים של המפעל. כמו כן, שימוש לתעסוקה לרבות משרדים, בנקים, מכוני כושר, מסעדות, בתי קפה, מכון צילום תכניות, חנויות ומסחר וכד'.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	השימושים המסחריים (מסעדות, בתי קפה וחנויות מסחר) יהיו בקומת הקרקע בלבד. שימושים לתעסוקה מותרים בכל הקומות. השימוש המסחרי יהיה בקטע הצמוד לרכבת בהיקף של עד 10% משטח המגרש שיקוזז מסה"כ השטח המותר.
<b>4.2</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעברי קווי תשתית, טיפול נופי וכו'.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיקום ורוחב הדרכים יהיה כמסומן בתשריט. השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעברי קווי תשתית, טיפול נופי וכו'.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		עיקרי				
							מתחת לכניסה הקובעת	שרות		שרות	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	26 (3)	50	150	5 (2)	195 (1)	22800	801	מסחר ותעסוקה
(5)	(6)	(5)	(4)	2	6								

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





### הערה ברמת הטבלה:

- במרתף יותר קו בנין 0 באישור הועדה המקומית, פרט למרווח מזרחי שישמר לצורך העברת רצועת המים. שטח המרתף במגרשים לא יבלוט מעל פני השטח. בליטה של עד 1.20 מ' מותרת בתחום קווי הבניין בלבד.
- הערה לשטחי שירות מעל הקרקע: שטחי שירות כהגדרתם ע"פ תקנות התכנון והבניה, כלולים באחוזי הבניה.
- הערה למספר הקומות מעל הקרקע: מספר הקומות מתייחס למס' הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מפלס הקומה הקובעת ניתן שיהיה בגובה עד 1.2 מ' מעל מפלס ממוצע של הכביש בחזית המגרש.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- בתא שטח 801 בקומות הקרקע בקטע הצמוד לרכבת, מלבד שימושי תעסוקה כהגדרתם, יותר גם שימוש מסחרי בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש שיקוזז מסה"כ שטח הבניה המותר..
- ניוד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, לא ייחשבו כהקלה ובלבד שסך השטחים עיקרי + שירות לא יחרגו מסך השטחים המותרים מעל הכניסה הקובעת.
- מעל גובה זה יותרו מתקני גג, גרמי מדרגות לגג, מעקות ומתקנים טכניים.
- כמסומן בתשריט. מבנה טרפו וחדר אשפה מותר שיהיו מחוץ לקווי בנין. כל שינוי בקו בניין מעבר ל-10 מ' לכיוון מסילת הברזל מהווה סטייה ניכרת.
- כמסומן בתשריט. מבנה טרפו וחדר אשפה מותר שיהיו מחוץ לקווי בנין.
- קו בנין אחורי לא רלוונטי.

## 6. הוראות נוספות

	<p><b>6.1 הוראות בינוי</b></p> <p>השלב השני הקבוע בסעיף 26(א') לתכנית ג/322ב' 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 רשיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. כללי: הבקשה להיתר תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג ב. חזית חמישית: בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיותרו על גג המבנה והטיפול בעיצובם. המתקנים יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של 1.2 (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. שטחי גגות אשר אינם נדרשים לשירות המבנה ישמשו לתאים פוטוולטאים או גגות ירוקים. ג. צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים ביוב ומיזוג אויר וכו' על קירות המבנה החיצוניים. כל צנרת ומערכות אלקטרו מכניות יוסתרו ויוצבו בתוך פירים ייעודיים או בחלל גגות הרעפים.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>1. החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה. 2. תנאי להיתר בניה הינו הקצאת מקומות חניה ציבוריים למשתמשי תחנת רכבת ישראל בהיקף של לפחות 100 מקומות חניה, כפי שמופיע בנספח התנועה ונספח הבינוי המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי "עצים לשימור" וייעודי "עצים לכריתה" 1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתר בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ ע"י אגרונום מומחה לעצים. 2. "עצים לכריתה" - יש לקבל רשיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רשיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החליפי. 3. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p> <p>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</p>	<p><b>6.5</b></p>

פסולת בניין	6.5
<p>ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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).</p> <p>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>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי:</p> <p>1. בעל ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון- 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 אינרטי</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>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.</p>	
קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.6
<p>א. מי נגר:</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.</p> <p>2. יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ומיועדים לחלחול.</p> <p>3. ניקוז שטחי דרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p> <p>ב. שפכים:</p> <p>1. איכות השפכים ביציאה מהמגרשים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>ג. פסולת:</p> <p>הבקשה להיתר תפרט 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 מוסד התכנון הרלוונטי לפני אישור תוכנית הבקשה להיתר בניה</p> <p>ד. רעש:</p> <p>רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, גינון וטיפול נופי וחזותי.</p> <p>ב. הבטחת ביצוע תשתיות.</p> <p>ג. חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>ד. פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז בהתאם לסעיף 6.5 לעיל.</p> <p>ה. היתר בניה מותנה באישור הבקשה ע"י המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה הינו ביצוע כל המיגוונים הנדרשים כתוצאה מקירבה למסילות רכבת</p>	

<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>קיימות ועתידיות לרבות מיגונים אקוסטיים, אלקטרומגנטים, רעידות וכיוצ"ב.</p>	
<p align="center"><b>תשתיות</b></p> <p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ועפ"י תוכנית ג/322 א. מערכת הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מערכת הניקוז המתוכננת תבוצע בתיאום עם רשויות הניקוז, כך שלא יתנקזו מים כלשהם אל מפעל נחלי מנשה. היתרי בניה בשטח התכנית יותנו בפתרון ניקוז. בשום מקרה לא יופנה ניקוז לתחום המסילה.</p> <p>ג. הידרנטים - קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ה. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>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 קו 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.</p> <p>ז. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה)</p> <p>1. 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.</p> <p>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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל תח נמוך- תיל חשוף 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליו 110-160 ק"ו: 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עיון 400 ק"ו 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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.</p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>





<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>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.</p>

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
	היטל השבחה יוטל וייגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים	
-------------------------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30