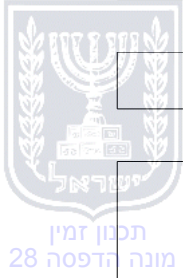


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0642926

מבואת הפארק הדרומי- קיסריה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית ג'322/ב' החלה בשטח קובעת כתנאי למתן היתרי בניה את אישורה של תכנית מפורטת. תכנית 399-0642926 "מבואת הפארק הדרומי" משנה את ייעוד השטח משטח לתכנון מיוחד לשטח לתעשייה ואחסנה. ומאפשרת הוצאת היתרי בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מבואת הפארק הדרומי- קיסריה

399-0642926

מספר התכנית

54.552 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

194541 קואורדינאטה X

708620 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום החלק הדרום מערבי בפארק תעשייה קיסריה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שטח גלילי- מחוז חיפה - חלק מתחום הרשות: קיסריה.

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה פארק קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12350	מוסדר	חלק	30-38, 41-42, 46-47	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/11/2005	492	5458	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1. הוראות תכנית תמא/10/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/1/10
30/06/2019	12298	8316	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	399-0600692
11/06/1989	3240	3667	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/322/א/ש/316 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
17/01/1980		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/א/1. הוראות תכנית תמא/10/א/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/א/1/1



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורון הוק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורון הוק		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מספר 1	13: 51 12/02/2020	דורון הוק	10/02/2020	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		08: 06 18/07/2018	רון פרומקין	30/04/2018		1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 3	17: 35 03/03/2020	רון פרומקין	12/02/2020	1	1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח מספר 2	17: 33 03/03/2020	ליאת אסרף	03/03/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		17: 42 03/03/2020	שגיא שרייבר חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	02/05/2018	1	1: 500	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה .	(1)		04-6174872	04-6174416	nurite@caesarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק עסקים דרומי, קיסריה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	החברה לפיתוח קיסריה		החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה .	(1)		04-6174872	04-6174416	nurite@caesarea.com

(1) כתובת: פארק עסקים דרומי, קיסריה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		באמצעות החברה לפיתוח קיסריה		קרן קיסריה אדמונד בנימין דה רוטשילד בע"מ	קיסריה .	(1)		04-6174872	04-6174416	nurite@caesarea.com

(1) כתובת: החברה לפיתוח 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	דורון הוק		הוק אדריכלים	תל אביב- יפו	הרוגי מלכות	9	073-2223636		doron@hoek. co.il
כבישים ופיתוח, תנועה ותחבורה	מהנדס	ליאת אסרף	2995458	שילוב הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	טירת כרמל	(1)	5	077-7090750	077-7090752	shiluv- l@012.net.il
מודד	מודד	שגיא שרייבר חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	1070		טירת כרמל	הסדנא	3	04-8580355	04-8580377	office@hetz- hazafon.co.il
אקולוג	סוקר עצים	רון פרומקין			מבשרת ציון	(2)	17	02-5332028	073-7432028	ron.frumkin @gmail.com

(1) כתובת: האתגר 5 (ת.ד. 2048), טירת הכרמל, 3912001.

(2) כתובת: מבוא יערה 17, מבשרת ציון.



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 28



משרד תכנון ומבוא  
מונה הדפסה 28



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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

מטרת התכנית יישום אישור תכנית מפורטת על פי הוראות סעיף 14.6 לתכנית ג/322/ב'.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד השטח, משטח לתכנון מיוחד לשטח לתעשייה ואחסנה.
2. קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים למתן היתר בניה בשטח.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	5
שטח פרטי פתוח	9
דרך מאושרת	8
דרך מוצעת	7, 6
תעשייה ואחסנה	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	שטח פרטי פתוח	9
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין עילי	שטח פרטי פתוח	9
קו בנין עילי	תעשייה ואחסנה	4 - 1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח פרטי פתוח	9
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שטח ציבורי פתוח	5
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תעשייה ואחסנה	4 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	585.05	1.07
שטח לתכנון מיוחד	49,737.89	91.17
שטח ציבורי פתוח	4,229.84	7.75
<b>סה"כ</b>	<b>54,552.78</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	107.91	0.20
דרך מוצעת	1,095.69	2.01
שטח פרטי פתוח	356.41	0.65
שטח ציבורי פתוח	3,607.15	6.61
תעשייה ואחסנה	49,385.71	90.53
<b>סה"כ</b>	<b>54,552.86</b>	<b>100</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה ואחסנה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>4.1.1.1 אחסנה ולוגיסטיקה</p> <p>4.1.1.2 תעשיה קלה, שטחים לתעשיה, תעשיה עתירת ידע, מלאכה, מתקנים טכניים בתוספת יעודים נלווים לשימוש התעשייתי כגון חניות, מחסנים, שטחי רווחה, משרדים לצורך המפעל/מחסן בלבד וחנות מפעל</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	<p>4.1.2.1 כל ההוראות שנקבעו בתכנית ג'/322/א', תכנית ג'/322/ב' ותכנית 399-0600692 אשר לא שונו במפורש בתכנית זו ממשיכות לחול ללא שינוי.</p> <p>4.1.2.2 מותרת התקנת מתקנים פוטו- וולטאים על חזיתות וגגות המבנים.</p> <p>4.1.2.3 ניתן כי המרתף התת קרקעי יחרוג מקונטור המבנה בקומת הקרקע. 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.</p> <p>4.1.2.4 ביתן שומר</p> <p>4.1.2.4.1 ביתן השומר ישולב עם הגדר כחזית אחת.</p> <p>4.1.2.4.2 ביתן השומר יכול לחרוג מקווי הבניין ובלבד שישולב בפיתוח הנ"ל, במקרה זה שטח מבנה השומר החורג למרווח לא יעלה על 15 מ"ר.</p> <p>4.1.2.4.3 ביתן השומר יוגש כחלק מתוכנית הבקשה להיתר בניה כולל חזיתות.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, מעבר לקווי מים, ביוב, חשמל וטלפון, קווי גז, אגני שהיית והחדרת מי נגר, מצללות, מסך של שלט פרסום לשימוש פנימי להודעות ולפרסומים מסחריים, מתקני פנאי, נופש, ספורט לרווחת עובדי פארק התעשייה. יאושרו מתקני ספורט פתוחים ציבוריים בלבד ובשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש. שלט הפרסום לשימוש פנימי להודעות ולפרסומים מסחריים יותר בתנאי שלא יופנה לשטחים הפתוחים למערב או לדרום.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, אגני שהיית והחדרת מי נגר.</p>
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>קווי תשתית</b>
	<p>בשטחים אלה אסורה בנייה. מותרת חציית שטחים אלה בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל לישראל. בתוך ובקרבת שטחים אלה אסורים מתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה), וזאת בכפיפות לחוקי ותקנות החשמל והעבודה.</p>
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>4.3.1.1 כל השימושים המותרים בדרך עפ"י חוק.</p>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
	4.3.1.2 מיקום ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר קווי תשתית, טיפול נופי וכו'.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	4.4.1.1 כל השימושים המותרים בדרך עפ"י חוק.
	4.4.1.2 מיקום ורוחב הדרכים יהיו כמסומן בתשריט, השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר קווי תשתית, טיפול נופי וכו'.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח) (שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										עיקרי	שרות					עיקרי	שרות	
10	5	5	5	2	4	(2) 20	55	150	75	0	(1) 5	70	11204	1	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		
10	5	5	5	2	4	(2) 20	55	150	75	0	(1) 5	70	13538	2	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		
10	5	5	5	2	4	(2) 20	55	150	75	0	(1) 5	70	13727	3	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		
10	(4) 5	(3) 0	5	2	4	20	55	150	75	0	(1) 5	70	10916	4	תעשייה ואחסנה	תעשייה ואחסנה		

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

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

- (1) אחוזי הבניה המופיעים בטבלה בסעיף- שרות, במידה וידרשו שטחי שרות גדולים מהמפורט בטבלה ניתן יהיה להגדילם על חשבון השטחים העיקריים והדבר לא יחשב בגדר הקלה.
- (2) מותרת הקמת מבנה אחסנה אוטומטי גבוה ובתנאי שחלל האחסנה יהיה חד קומתי, גובהו לא יעלה על 34 מטר וסכום תכניתם של מבנים חריגים אלו בתאי שטח 1 עד 3 לא יעלה על 9,000 מ"ר.
- (3) בצמוד לשטח ציבורי פתוח.
- (4) בקטע הצפוני של קו הבניין האחורי בחלק הגובל בשטח הפרטי הפתוח יהיה קו בניין אפס כמצויין בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>6.1.1 במגרש מספר 4 בחזית הצפונית הפונה לשטח הפתוח לא תותר פעילות לוגיסטית וטיפול באשפה. החזית הצפונית תטופל אדריכלית להבטחת חזית אסטטית ונקיה.</p> <p>6.1.2 יש להקפיד על הממשק בין המגרש כלפי השטחים הפתוחים הגובלים בשטח התכנית מצד מערב ודרום- מערב:</p> <p>א. גידור: חובת ביצוע גדר קבועה בגבול האחורי של המגרשים לבין השטחים הפתוחים ממערב ומדרום לתכנית.</p> <p>ב. תאורה: התאורה לא תזלוג לאופק ולרקיע ובכל מקרה אין להפנותה לשטח הפתוח הגובל בתכנית.</p> <p>תאורה שאין לכלול בתכנון: תאורה מכוונת כלפי מעלה, תאורת זרקור תצומצם למינימום הנדרש, תאורת לייזר, תאורת כספית ותאורה מהבהבת בקביעות.</p> <p>ג. צמחים פולשים: בשטח התכנית (רצועות ושטחי הגינון בהיקף המגרש הגובל בשטחים הפתוחים) יבוצע גינון בצמחיה מקומית בלבד. בכל מקרה חל איסור לשתול בשטח התכנית דקלי וושינגטוניה.</p> <p>ד. מכולות האשפה: ימוקמו בתוך חצרות אשפה בנויות מקירות קשיחים מ-3 צדדים בגובה כ-1.80 מ' בהתאם לפרט של החברה לפיתוח קיסריה. מכולות האשפה יהיו סגורות ולא יאפשרו פתיחתם ע"י בעלי חיים.</p> <p>ה. מניעת פגיעה בשטח הפתוח בעת עבודות ההקמה: בתקופת עבודות ההקמה לא תהיה כל זליגה לצד המערבי והדרום-מערבי בו קיים ממשק עם שטח פתוח. הדבר כולל, בין היתר, נסיעת כלים כבדים, מחנה קבלן, שפוכת עפר וכו'. בכל מקרה הכניסה לרכבי עבודה תהיה מתוך כביש הפארק ממזרח ומצפון לשטח התכנית. במידה ויש צורך במתחמים מוארים בלילה למחנה קבלן ואבטחת כלים, יש למקמם הרחק ככל שניתן מהשטח הטבעי.</p>
6.2	איחוד וחלוקה
	<p>6.2.1 כל הוראות לגבי "איחוד וחלוקה" אשר בתכנית ג/322' נותרות על כנן.</p> <p>6.2.2 במקרה של איחוד מגרשים יבוטלו קווי הבניין הצדדים לאורך גבול המגרש.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>6.4.1 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>6.4.2 יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ומיועדים לחלוח.</p> <p>6.4.3 ניקוז שטחי דרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>6.5.1 בבקשה להיתר בניה בה תבוקש כריתת עצים בשטח התכנית תוצענה נטיעות עצים בוגרים חדשים במתחם התכנית.</p> <p>6.5.2 התכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל ייעודי "עצים לשימור" וייעודי "עצים לכריתה".</p> <p>6.5.2.1 "עצים לשימור" יש לשלבם בתכנון בהיתרי בניה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לעץ בו לא תותר בניה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור עץ ע"י אגרונום מומחה לעצים.</p>

<p align="center"><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	<p align="center"><b>6.5</b></p>
<p>6.5.2.2 "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות. תנאי לקבלת רישיון הכריתה הינה התחייבות בכתב למימוש הערך החילופי.</p> <p>6.5.2.3 במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	
<p align="center"><b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b></p>	<p align="center"><b>6.6</b></p>
<p>שפכים : איכות השפכים ביציאה מהמפעלים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>רעש : רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>קרינה : במגרשים 3 ו-4 באזורים המיועדים לשהיית אדם ממושכת יוגש כתנאי להיתר סקר סיכונים מקווי החשמל אשר יציג עמידה בספי הקרינה המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה, ובהתאם לשימושים המוצעים בשלב ההיתר ופריסתם.</p>	
<p align="center"><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>6.7.1 תנאי למתן היתר בניה במגרש מספר 1 הינו העתקת העצים שבתחומו אל השטח הציבורי הפתוח שבתחום התכנית לשביעות רצון הוועדה המקומית.</p> <p>6.7.2 חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>6.7.3 לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן :</p> <p>6.7.3.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>6.7.3.2 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>6.7.3.3 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>6.7.4 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>6.7.5 חציבה ומילוי.</p> <p>6.7.5.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה למילוי.</p> <p>6.7.5.2 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 אינרטית. הוועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6.7.6 עבודות שאינן טעונות היתר : נוהל כאמור בסעיף (6.6.2) יחול על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p> <p>6.7.7 השלב השני הקבוע בסעיף 26(א') לתכנית ג/322' 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</p>	





<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.7</b>
<p>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>6.7.8 מבנים קיימים- היתר בניה לתוספת לבנין קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי התקן לעמידה בפני רעידות אדמה התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>	
<b>עתיקות</b>	<b>6.8</b>
<p>תאי שטח 2-4 המצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז ולכן יחולו עליהם ההוראות הבאות :</p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח ; חיתוכי בדיקה ; חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית ; חפירת הצלה), יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.9</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ניתן לבצע את התכנית בשלבים לפי מגרשים/ חלקות.	

### 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.