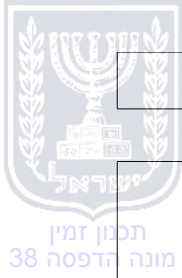


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 399-0497651

קיסריה מרכז עסקים



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

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/06/2020

לאשר את התוכנית

איתמר בן דוד

15/03/2021

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

התכנית ממוקמת בכניסה המזרחית לאיזור התעשייה - קיסריה, צפונית לכביש 651. מהצד המזרחי ישנו את רח' חלמיש, צפונית רח' שוהם ומערבה את רח' ברקת.

התכנית משנה את התכנית מאושרת ג/1199, לטובת ניצול מיטבי של שטחי הבנייה, התכנית מציעה תכנון של 5 בניינים בעלי ק.ק. + 4 וקומת שירות, במרכז המגרש מתוכנן כיכר מרכזית דמוית פארק העומדת על כ-6 דונם משטח החלקה על מנת לאפשר גמישות לעת הוצאת היתרי הבניה מכוחה. בנוסף לתכנון קובעת התכנית איחוד בהסכמת הבעלים, שינוי לקווי הבניין, שינוי להוראות הבינוי ולמערך החניה, הנגישות והתפעול שבה.

הבינוי תוחם את הפארק הירוק כך שהחזיתות שלהם פונות מצד אחד ללב הפרויקט ומהצד השני לצירים מסביב, מתחבר לפרויקט גשר עתידי מתוכנן עבור ההולכי רגל שמחבר אותו למגרשים הדרומיים בפארק, קומת הקרקע בכל הבניינים נותנת מענה למסחר לכל הציבור ומעל לקומת קרקע ישנם 4 קומות לתעסוקה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

קיסריה מרכז עסקים

399-0497651

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

31.922 דונם

1.4 סיווג 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה

195211 קואורדינאטה X

709623 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

איזור תעשיה - קיסריה

דרום : כביש 651 (חלקות 67,68)

צפון : רחוב שוהם (חלקה 54)

מזרח : רחוב חלמיש (חלקה 61)

מערב : רחוב ברקת + חלקה 47 (ייעוד תעשייה)(חלקות 52,47)

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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

נפה חדרה



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה איזור תעשיה - קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
12408	מוסדר	חלק	49-51	

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

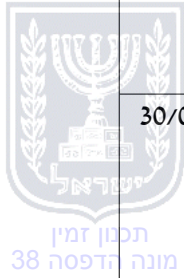
לא רלוונטי

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
30/06/2019	12298	8316	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 399-0600692. הוראות תכנית 399-0600692 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	399-0600692
31/12/1998	1508	4718	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 1199 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 1199
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



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסי סיון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסי סיון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת זכויות והוראות בניה מצב מאושר	15: 32 12/07/2018	יוסי סיון	12/07/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	גיליון 1 מתוך 2	12: 18 10/11/2020	יוסי סיון	09/11/2020	2	1: 500	מנחה	בינוי
לא	גיליון 2 מתוך 2	09: 05 17/01/2021	יוסי סיון	13/01/2021	2	1: 500	מנחה	חתכים
לא		09: 58 18/10/2020	שגיא כץ	11/08/2020	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - סקר עצים	12: 05 10/11/2020	רז מיכלוביץ	09/11/2020	1	1: 500	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח שמירה על עצים בוגרים - תשריט	12: 07 10/11/2020	רז מיכלוביץ	09/11/2020		1: 500	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח תנועה 1	12: 28 24/01/2021	רן זילברשטין	13/01/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	נספח תנועה 2	12: 28 24/01/2021	רן זילברשטין	13/01/2021	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		14: 03 11/08/2020	יוסי סיון	11/08/2020	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי		5118707 92	גב ים קיסריה בע"מ	חיפה	(1)	9	04-6644220	04-8539445	shlomit@gav-yam.co.il
	פרטי		5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה .	(2)		04-6174887	04-6174887	odedb@caesarea.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: אנדרי.

(2) כתובת: ת.ד. 4888.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי		5118707 92	גב ים קיסריה בע"מ	חיפה	(1)	9	04-6644220	04-8539445	shlomit@gav-yam.co.il
פרטי		5101073 78	החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	(2)		04-6174887	04-6174887	odedb@caesarea.com

(1) כתובת: אנדרי.

(2) כתובת: 38900 ת.ד. 4888.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
הדפסה 38תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסי סיון	7706	יסקי מור סיון שותפות מוגבלת	בני ברק	בן גוריון דוד		03-6158000		renanas@m- y-s.com
	מודד	מאיר ברמן	517	ב.מ.ברמן, מודדים מוסמכים בע"מ	חיפה	(1)	61	04-8523602	04-8529411	bermanb@ne tvision.net.il
	יועץ תחבורה	רן זילברשטין	103099	לוישטרק זילברשטין יועצים בע"מ	חיפה	(2)	145	04-8553655	04-8553654	Ran@levysht ark.co.il
	שמאי	שגיא כץ	720	אברהם כץ שמאות מקרקעין, הנדסה ויעוץ בע"מ	תל אביב- יפו	(3)		03-5441412	03-5441284	saggi@akatz. co.il
אדריכלות נוף- סוקר עצים	הנדסאי	רז מיכלוביץ	000	רז מיכלוביץ אדריכלות ויעוץ נופי	רחובות	(4)		077-5319503		info@mraz.c o.il

(1) כתובת : דרך העצמאות.

(2) כתובת : דרך יפו.

(3) כתובת : אבן גבירול 192 תל אביב.

(4) כתובת : רחובות 76343 תד. 2310.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

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**

- (1) אחד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- (2) שינוי קווי בניין.
- (3) שינוי גובה בנייה יחסי ללא שינוי במספר קומות.
- (4) שינוי הוראות הבינוי.
- (5) שינוי בשלבויות הביצוע.
- (6) שינוי ייעוד לייעוד מעורב של תעסוקה ומסחר.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1 - איחוד חלקות מס' 51,50,49 בהסכמת הבעלים למגרש אחד.
- 2 - שינוי של קווי בניין:

- א. קו בניין קדמי לדרך מס' 3 (רח' חלמיש) - 5 מ'.
- ב. קו בניין קדמי לדרך מס' 7 (רח' שוהם) - 7 מ'.
- ג. קו בניין קדמי לרח' ברקת - 5 מ'.

ד. ביטול הוראות הסעיף 14.6 בתקנון תכנית ג/1199 ובנספח בינוי ועיצוב ארכיטקטוני בתכנית ג/

1199 לעניין קווי בניין.

- 3 - שינוי גובה בנייה יחסי ל- 26.0 מ' ללא שינוי במספר הקומות.
- 4 - שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62(א) (5) לחוק, בין השאר, ביטול נספח הבינוי של תכנית ג/1199.
- 5 - שינוי מערך החנייה, הפריקה והטעינה.
- 6 קביעת שטחי בניה לשימושים למסחר בהיקף של עד 20% משטח החלקה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

		תאי שטח	יעוד
		901	מסחר ותעסוקה
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים להעתקה	מסחר ותעסוקה	901	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מסחר ותעסוקה	901	
הנחיות מיוחדות ב	מסחר ותעסוקה	901	
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעסוקה	901	
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	901	

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	31,922	100
סה"כ	31,922	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	31,857.1	100
סה"כ	31,857.1	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>שימושים לתעסוקה - תעשייה קלה, תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים רפואיים, מעבדות, בתי מרקחת, קופות חולים, מוסדות המשמשים את הנהלת הפארק, בתי דפוס, מעבדות צילום, סוכנויות של מוצרים וחנויות מפעל, עסקים לביגוד והלבשה, בנקים, מרכזי כנסים, אולמי תרבות, מעונות יום, מרכזים לקידום יזמות, מוסדות חינוך, מכללות, שירותי ספורט בתוספת ייעודים נלווים לשימוש לתעסוקה כגון חניות ומחסנים וכן שימושים נלווים לרווחת העובדים כגון חדרי אוכל, בתי כנסת וחדרי כושר וכל שימוש אחר דומה במהותו לשימושים הנ"ל אשר יאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>שימושים למסחר חנויות, סופרמרקטים, מסעדות, בתי קפה, מעדניות, שירותי קייטרינג.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(1) נספח הבינוי וכן הפיתוח המופיע בו, הינו נספח מנחה בלבד.</p> <p>(2) מפלס ה 0.00 ייקבע בהיתר בנייה.</p> <p>(3) במסגרת קומת הקרקע תותר הקמתה של קומת גלריה או קומת ביניים.</p> <p>(4) תבוטל החובה לבניית ארקדה עפ"י הוראות תכנית ג/1199.</p> <p>(5) לא תותר הקמת מגרשי חניה כלפי רחוב חלמיש.</p> <p>(6) השטח שבין המבנים שיבנו בהתאם לתכנית יפותח ככיכר מרכזית דמוית פארק. השטח הכולל של הפארק הנ"ל לא יפחת מ-6 דונם.</p> <p>(7) על גגות המבנים תותר הקמת פאנלים פוטו-וולטאים בעיצוב משתלב בגג שאינו נצפה ממפלס הקרקע.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>גבהי הקומות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.</p> <p><b>ג</b></p> <p><b>חניה</b></p> <p>(1) תותר חניה במפלס הקרקע, במבנה חניה מעל מפלס הקרקע ובמפלס תת קרקעי.</p> <p>(2) רצפת החניון התת קרקעי לא תחרוג ממפלס מי התהום בתחום המגרש.</p> <p>(2) הגישות אל החנייה במפלס הקרקע ומעל למפלס הקרקע יהיו מהרחובות הפנימיים.</p> <p>(3) תותר חנייה במתקני חנייה.</p> <p>(4) החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בנייה.</p> <p>(5) במידה והתכנית תמומש בשלבים, תותר חניה זמנית במפלס הקרקע.</p> <p>(6) ניתן לנייד עד 17 אלף מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעל הכניסה הקובעת, לטובת הקמת מבנה חניה עילי בגובה של עד 5 קומות.</p> <p>(7) עיצוב המופע והחזיתות של מבנה החניה העילי יהיה ייצוגי ויתאם את עיצוב יתר המבנים שיבנו מכוח תכנית זו.</p> <p>(8) גישת הרכב מרחוב חלמיש תהיה לחניה וחניון תת-קרקעי ולא תאפשר כניסה או חניה לרכב תפעולי.</p> <p>(9) אורך הרמפה ייקבע לפי עומק השתילה.</p> <p>(10) פריסת החנייה במרתף 1 עד 2 תיקבע לפי התקדמות שלבי הבנייה</p>

מסחר ותעסוקה	4.1
<p><b>קווי בנין</b></p> <p>(1) קווי בניין יהיו לפי המסומן בתשריט.</p> <p>(2) על אף האמור בס"ק 1, בין קו הבניין ובין גבול המגרש כלפי כביש 651 תותר חניה במפלס הקרקע.</p>	ד



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									19684	10640		2660	6384		901	מסחר ותעסוקה	
									98427	53204		13301	31922		901	מסחר ותעסוקה	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2) 5	26	(1) 50	370	118111	63844		15961	38306	31922	901	<סך הכל>	

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- יותר ניוד של שטח עיקרי ושירות מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- תותר המרה של שטחי בניה משימוש למסחר לשימוש תעסוקה אך לא להיפך, שטחי הבניה לכל שימושי המסחר יהיו בהיקף של עד 20% משטחי החלקה, ושטחי הבנייה לכל שימושי התעסוקה יהיו בהיקף של 100% משטחי החלקה.
- יותר ניוד של עד 17 אלף מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל למפלס הכניסה הקובעת לצורך הקמת מבנה חניה עילי בגובה של עד 5 קומות.

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

- (1) לתכנית זו יתווספו 15% לגגונים ו/או ארקדה..
- (2) ניתן להוסיף קומת עליה לגג בתכנית עד 20% משטח הגג כפי שהיה מאושר בתכנית ג/ 1199..
- (3) כמופיע בתשריט בין קו הבניין ובין גבול המגרש כלפי כביש 651 תותר חניה במפלס הקרקע..

**6. הוראות נוספות**




<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הכנת תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי, שתציג אפשרות מימוש של כל שטחי הבניה, ותאושר ע"י מהנדס הועדה.

<b>6.2</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>א. קרינה אלמ"ג: תכנון לוחות החשמל בבינוי המוצע, ומרכזי השנאים יעשה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לטווחי בטיחות ורמות קרינה ממרביות מותרות לעניין קרינה אלמ"ג והנחיות המשרד להגנת הסביבה לעניין הגבלת החשיפה לשדה מגנטי כתלות במשך החשיפה.</p> <p>ב. בנייה ירוקה: בקשות להיתרי בניה לבינוי המוצע מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד') הפרדת פסולת, שימור וחסכון במשאבי מים וקרקע וכיוצא בזה, על פי ההנחיות התקפות לאותה עת, כפי שאושרו בוועדה המקומית לתכנון ולבניה.</p> <p>ג. סביבה: הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לבינוי המוצע לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה, בהתאם להנחיות ולמדיניות התקפות לאותה עת.</p> <p>ד. פסולת בניין: 1. פסולת בניין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970. 2. עודפי הקרקע יטופלו כמשאב ובמידת האפשר יעשה בהם שימוש ולא יועברו להטמנה. ה. שפכים: איכות השפכים ביציאה מהמפעלים, תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה. ו. רעש: רמת הרעש תהיה על-פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p>

<b>6.3</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<p>א. 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>ב. יש להשאיר 12% משטח המגרש פנויים לצורכי גינון ומיועדים לחלוח.</p> <p>ג. ניקוז שטחי הדרכים יפונה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה.</p> <p>ד. ישולבו פתרונות גינון ושתילת עצים בוגרים בתחום המגרש וכן פתרונות נוספים לטיפול במי נגר. מרבית מי הנגר יישארו בתחום המגרש. יינתנו הוראות לשתילת עצים וצמחיה מעל החניון התת קרקע.</p> <p>ה. בהיתר הבניה יינתנו הוראות לשתילת עצים וצמחיה מעל החניון התת קרקעי.</p>

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<b>6.5</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	1. 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

	<p><b>6.5 הנחיות מיוחדות</b></p> <p>למשרד להגנת הסביבה ולמשרד הבריאות, שייבחנו את ההשלכות הסביבתיות של הפעילות, ויקבעו האם צריך לקדם היתר לפעילות או שניתן לאשרה בשלב רישיון עסק. יובהר כי פעילות משרדית יבשה כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה. 2. הוראות הבניה וזכויות הבניה לגשר יקבעו בתכנית מפורטת נפרדת.</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 38</p>	<p><b>6.6 חשמל</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. תחנות השנאה א. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל. ב. בתכנון לאוזר מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. ג. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>-מהתיל הקיצועי / מהכבל / מהמתקן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך 0 תיל חשוף - 3 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) - 2 מ' תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 0 תיל חשוף או מצופה - 5 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ה. קו מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל י. ארון רשת - 1 מ' יא. שנאי על עמוד - 3 מ'</p> <p>-מציר הקו:</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110 160 ק"ו - 20 מ'</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>התייחסות לעצים בוגרים בתחום התכנית תהיה בהתאם לסקר עצים בוגרים המהווה חלק מתכנית זו. 1. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. 2. עץ המסומן להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי</p>	<p><b>6.7</b></p>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>הסבר בנוגע לשיטת ההעסקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום .</p> <p>3. עץ המסומן לכריתה: בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>4. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעסקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות.</p>	



פסולת בניין	6.8
<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:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>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>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 הבניין 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 אינרטיב</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>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.9
<p>א. כל תכנית בקשה להיתר בניה תאושר תחילה על ידי מנהלת הפארק.</p> <p>ב. בתכנית הנ"ל יפורטו חומרי בניין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, בעיות אקוסטיות, פליטות לאוויר, חומרים רעילים, אחסנת חוץ, גינון וטיפול נופי חזותי.</p> <p>ג. היתר בניה מותנה באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה ראשון על פי התכנית הינו בשטח עיקרי, שלא יפחת מ-7,000 מ"ר והשלמת הפיתוח הנופי, של לא פחות מ- 2000 מ"ר מהפארק.</p> <p>ה. יערך תיאום עם חב' מקורות טרם מתן היתר בניה בסמיכות לקו המים וכתנאי לתחילת העבודות בשטח.</p> <p>ו. מתקנים טכניים:</p>	







תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>6.9</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אויר והאורור במבנה כולו וע"פ יועץ מומחה לנושא, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו.</p> <p>3. דודי שמש - בגג שטוח הקולטים והדודים יטופלו בעיצוב הגג ויוסתרו על ידי אלמנטים שיהווה חלק מהמבנה. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג.</p> <p>ז. חזית חמישית:</p> <p>בבקשה להיתר הבניה יפורטו המתקנים שיוותרו 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.</p> <p>ח. צנרת:</p> <p>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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>6.10</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים הבניה תתוכנן ותבוצע באישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל חוק הקרינה</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 38

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תותר בנייה בשלבים לרבות חניה ושטחי שירות בהתאם למפורט בסעיף 6.9 ס"ק (ד)	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.		

## טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

### מצב מאושר עפ"י תכנית ג/1199

גובה בניין	קו בנין	מספר קומות	תכסית (%)		שטח שירות (%)		שטח עיקר (%)	שטח חלקה (דונם)	יעוד	חלקה	גוש
			15	50	200	50					
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	15.411	מרכז מסחרי	49	12408
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	15.121	מרכז מסחרי	50	
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						
20 מ' מעל 0.00	לפי תשריט	5 ק' + 1 ק' תכסית של 20%	15	50	200	50	120	1.39	מרכז מסחרי	51	
			סה"כ 65 %		סה"כ 370 %						

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:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר: