

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/06/2021

הוראות התכנית

לאשר את התכנית

10/08/2021

תכנית מס' 399-0785675

תארין

פארק תעשייה קיסריה-מתחם 3

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי גלילית מחוז חיפה

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כללי

פארק העסקים קיסריה הוא אזור תעסוקה מטרופוליני משתרע על פני כ- 3,500 דונם מצפון ומדרום לכביש 651, מערבית לפרדס חנה כרכור ומזרחית לכביש 4 ואור עקיבא .

מבחינה מוניציפאלית הפארק מצוי ברובו המוחלט בשטח גלילי, למעט כ- 470 דונם אשר משויכים מוניציפאלית למועצה מקומית פרדס חנה כרכור. הפארק משמש מוקד תעסוקה אזורי ל-200 חברות המעסיקות כ-10,000 איש .

מיקום הפארק בתוך שבין מטרופולין חיפה ומטרופולין ת"א, הנגישות הגבוהה למערך הכבישים הארצי ותחנת רכבת הממוקמת בתוך הפארק, והיצע מגרשים גדולים כולל שרות ותחזוקה ברמה גבוהה-מהווים יתרונות גדולים של הפארק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

הפארק מאופיין בגיוון שימושים כך שלצד תעשיה מסורתית ומבני לוגיסטיקה ניתן לראות בשנים האחרונות חברות תעשיה עתירות ידע בתחומי הטכנולוגיה, ביוטכנולוגיה, רפואה תקשורת ועוד .

חברות אלו -המאופיינות כתעשיות עתירות ידע ומספקות שירותים וטכנולוגיות במבני משרדים -מעוניינות במגרשים גדולים להקמת מתחמים ("קמפוסים") ובשירותים נלווים כגון : מסעדות, בנקים, שירותים לעובדים, משרדים של נותני שירותים וכד' .

חזון הפארק - פארק עסקים ותעשיה בעל תשתית גמישה לצמיחה אינטנסיבית. פארק חדשני ומתקדם "חכם", יפה, נקי ובטוח, השומר על איכות חיים וסביבה ומספק רמת שירותים גבוהה.

עקרונות התכנון

תכנון המאפשר גמישות לצמיחה עתידית.

שינוי יעוד הקרקע והגדלת אחוזי הבנייה.

שימוש באמת המים ובטופוגרפיה ליצירת מרכז פיזי לפארק.

תכנון מיתחם בעל תמהיל מגרשים מגוון- מצפון (ומדרום) לאמת המים- שיאפשר גמישות מירבית לפי צרכי השוק המשתנים.

פיתוח שטחי לוגיסטיקה ואחסנה ולאורך הדופן המערבית, הגובלת במסדרון החשמל.

פיתוח הנגישות בין חלקי הפארק להולכי רגל ורוכבי אופניים.

תכנון מערכת תנועה מוטה תחבורה ציבורית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

התוכנית המוצעת משתרעת בחלק הצפוני של האמה (מתחם 3) ומשלימה את התכנית שמתוכננת מצד דרום של האמה (מתחם 2) בהתאם למסמך המדיניות שאומץ ב 28/1/19 ע"י הועדה המחוזית) שטחי בניה מוצעים בשטח התוכנית :

מעל הקרקע

שטחים עיקריים :

תעשיה : כ 400,000 מ"ר

מסחר : כ 5,000 מ"ר

מתחת לקרקע

שטחים עיקריים : כ 230,000 מ"ר

התכנית כוללת הוראות לשינוי ייעוד של שטח ציבורי לייעוד סחיר לאור שינוי ייעוד עובר לתכנית זו במסגרת תכנית 399-0205922 "בית העלמין האזורי" מיעוד סחיר לבית עלמין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית פארק תעשייה קיסריה-מתחם 3

ומספר התכנית

מספר התכנית 399-0785675

1.2 שטח התכנית 357,229 דונם

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 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

195035 קואורדינאטה X

710989 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פארק התעשייה קסריה ממזרח לכביש 4**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 פארק תעשייה קיסריה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10655	מוסדר	חלק		2
10656	מוסדר	חלק		2
10659	מוסדר	חלק		2

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 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
ג/ 400	החלפה	תכנית זו מחליפה יעודי קרקע וזכויות בניה וכל יתר הוראות תכנית ג/ 400 ממשיכות לחול.	989	607	10/01/1963
399-0205922	החלפה	תכנית זו מחליפה את תואי הדרך הזמנית לבית העלמין וכל יתר הוראות תכנית 399-0205922 ממשיכות לחול.	8100	7086	05/02/2019
ג/ 322 / א / ש / 316	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות ג/ 322 / א / ש / 316 ממשיכות לחול.	3667	3240	11/06/1989
חפאג/ 322	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפאג/ 322 ממשיכות לחול.	552	1214	22/08/1957

הערה לטבלה:

* כפיפות לתמ"א 2/ג/10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דגן מושלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דגן מושלי		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 51 16/02/2021	לאה לאיתה לוטן	16/02/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	09: 43 11/07/2021	לאה לאיתה לוטן	11/07/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 35 27/07/2021	רן זילברשטיין	11/07/2021	1	1: 1250	מנחה	תנועה
לא	תוכנית שלד תנועה	10: 35 09/07/2020	רן זילברשטיין	10/05/2020	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	השתלבות תנועה	11: 26 23/02/2021	רן זילברשטיין	23/02/2021	1	1: 2500	רקע	תנועה
לא	סקר מינים פולשים	16: 48 20/12/2020	שבתאי גונן	09/12/2020	6	1: 1	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט עצים	16: 50 20/12/2020	שבתאי גונן	25/03/2020	1		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	נספח ניקוז-תשריט	09: 48 11/07/2021	איתמר הלפרין	11/07/2021	1	1: 2000	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז ומי נגר-חוברת	09: 49 11/07/2021	איתמר הלפרין	11/07/2021	17	1: 1	מנחה	ניקוז
לא	נספח ביוב	09: 51 11/07/2021	אלון שיפריס	11/07/2021	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	13: 34 27/07/2021	אלון שיפריס	11/07/2021	1	1: 1250	מנחה	מים
לא	פרשה טכנית מים ביוב	13: 33 27/07/2021	אלון שיפריס	11/07/2021	7		מנחה	ביוב
לא	נספח הגנה על מי תהום	17: 05 20/12/2020	אלדד שרוני	20/12/2020	22	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח סביבה	14: 04 11/07/2021	אלדד שרוני	11/07/2021	26	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	נספח נוף-גליון 1	15: 29 27/07/2021	אמיר בלום	11/07/2021	1	1: 1250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח נוף-גליון 2	10: 53 23/02/2021	אמיר בלום	23/02/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח

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	קיסריה .	(1)	2	04-6174872	04-6174872	Nurite@cae sarea.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' האשל 2 פארק תעשייה דרומי.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			החברה לפיתוח קיסריה	קיסריה	האשל (1)	2	04-6174872	04-6174872	Nurite@caesarea.co m

(1) כתובת: רח' האשל 2 פארק תעשייה דרומי.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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	דגן מושלי	36190	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	(1)	114	04-6438793	04-6438793	leita@mochl y-eldar.com
אדריכלית	עורך ראשי	לאה לאיתה לוטן	101856	מושלי אלדר אדריכלים	תל אביב- יפו	דרך בגין (1)	114	03-6488794	03-6488794	leita@mochl y-eldar.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289	מילר בלום תכנון סביבתי בע"מ	חיפה	התשבי (2)	14	04-8339980	04-8339070	amir@miller- blum.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	אגרונום	שבתאי גונן		גונן עצים וסביבה בע"מ	כוכב יאיר	(3)		09-5599799	09-7496374	gonen@trees.co.il
מהנדס	יועץ	איתמר הלפרין	25956131	אקולוג הנדסה בע"מ	רחובות	(4)	3	08-9485225	08-9477008	halperin@ecolog.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	רן זילברשטיין	103099	לוי שטארק -זילברשטיין מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(5)	145	04-8553655	04-8553654	ran@levyshtark.co.il
ניהול	יועץ	רוית ריכטר		סיטלינק השקעות(1994) בע"מ	קרית טבעון	המגדל (6)	23	04-9532228	04-9532229	Ravit@citylink.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	אלון שיפריס	00116699	י.שיפריס מהנדסים יועצים בע"מ	חיפה	(7)	6	04-8650396	04-8650390	alon@shitris.so.il
יועץ סביבתי	יועץ	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(8)		09-8854291	09-8854576	esharony@netvision.net.il
מהנדס	מודד	שגיא שרייבר	1070	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	טירת כרמל	(9)	3	04-8580355	04-8580377	office@hetzhazafon.co.il

(1) כתובת: רח' מנחם בגין 114 תל אביב-יפו.

(2) כתובת: רח' התשבי 14, חיפה.

(3) כתובת: ת.ד. 926 כוכב יאיר.

(4) כתובת: רח' פקריס 3, כניסה אדיסון פארק תמר, רחובות.

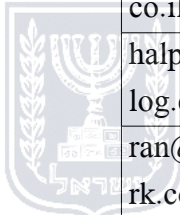
(5) כתובת: רח' יפו 145 א', ת.ד. 9833 חיפה.

(6) כתובת: המגדל 23 קריית טבעון.

(7) כתובת: רח' כיאט 6, חיפה.

(8) כתובת: רח' האומנות 9, בנין כלנית, א.ת., נתניה..

(9) כתובת: רח' הסדנה 3, פארק התעשייה טירת כרמל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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.



מונח	הגדרת מונח
אמת המים	תעלה להעברת מים לאגני שיקוע במסגרת מפעל המים נחלי מנשה.
מנהלת הפארק	הגוף המוסמך מטעם החברה לפיתוח קיסריה אדמונד דה רוטשילד בע"מ לניהול פארק התעשייה ולמתן שירותים "מוניציפליים" אשר ינתנו 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**

יצירת מסגרת תכנונית להמשך פיתוח וצמיחה של פארק התעשייה קיסריה לאור השינויים והמגמות המתפתחים בתעשייה המודרנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי וקביעת יעודי קרקע.
2. קביעת זכויות והוראות בניה ליעודי הקרקע.
3. התווית מערכת דרכים.
3. מתן הוראות בינוי ופיתוח.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	10 - 5, 3, 1
שטחים פתוחים	60, 54 - 50
שטח ציבורי פתוח	4
דרך מאושרת	21, 20
דרך מוצעת	32 - 30
רצועת תשתיות	41, 40

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטחים פתוחים	54, 52 - 50
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	10
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	21, 20
דרך / מסילה לביטול	דרך מוצעת	30
דרך / מסילה לביטול	רצועת תשתיות	40
דרך / מסילה לביטול	שטחים פתוחים	54, 52 - 50
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	10 - 5, 2, 1
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	20
הנחיות מיוחדות	תעשייה	6, 5
ציר	שטחים פתוחים	52

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
בנייני ציבור	91,370	25.58
דרך קיימת	34,590	9.68
שטח ציבורי פתוח	13,290	3.72
שטחים פתוחים	7,221	2.02
תעשייה	210,758	59
סה"כ	357,229	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	13,305.24	3.72
דרך מוצעת	22,249.81	6.23
רצועת תשתיות	12,164.26	3.41
שטח ציבורי פתוח	6,983.38	1.95
שטחים פתוחים	33,309.33	9.32
תעשייה	269,217	75.36
סה"כ	357,229.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>תאי שטח 5-10 3-1 ישמשו לתעשייה ואחסנה/מרלוגים שימושים עיקריים: תעשייה ואחסנה. שימושים נלווים: חנויות מפעל, אולמות תצוגה, וכד'.</p> <p>בתאי שטח 5-9 יותרו בנוסף לשימושים המותרים בתאי שטח 1-3 ו-10-5 גם תעשייה משולבת שימושים עיקריים: תעשיית תוכנה, שירותי מידע ותקשורת, עיבוד נתונים מכוני מחקר ופיתוח. שימושים נלווים: חנויות מפעל, אולמות תצוגה, מסחר, שרותים עסקיים וכד'.</p> <p>השימושים הנלווים יותרו בהיקף מצומצם, כשימוש נלווה ומשלים לתעשייה לסוגיה בקומות הקרקע של המבנים.</p> <p>כן יותרו משרדים פנימיים של המפעל עצמו במגרשי תעשייה ושימושים למתקנים טכניים וחניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה של יותר ממבנה אחד על המגרש. 2. תותר הקמת ביתן שומר, שישולב עם הגדר כחזית אחת. ביתן השומר יוכל לחרוג מקווי הבניין, ובלבד שישתלב בפיתוח השטח ושהמבנה החורג למרווח לא יעלה על 15 מ"ר. 3. החזית לרחוב לא תהיה מורכבת ממגרשי חניה.
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר איחסון כל חומר או כימיקל אשר מוגדרים כחומרים מסוכנים לפי חוק חומרים מסוכנים (1993) אלא באישור המשרד להגנת הסביבה ומעל הקרקע בלבד. 2. מעבר ל 50 מ' מאמת המים ניתן להקים מפעלי ייצור לפי מגבלות הפארק המפורטות בתכנית ג/322.ב. 3. ברצועה במרחק 20-50 מ' מאמת המים לא תותר הקמת מפעלי תעשייה יצרנית בתאי שטח 9-10.
ג	<p>הנחיות מיוחדות</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 5 המסומן בהנחיות מיוחדות יותרו שימושים למיתקנים טכניים לשרות הפארק כגון בריכת מים, חדר טרנספורמציה וכד' כשימוש עיקרי.
4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, אגני השהייה והחדרת מי נגר.	

<p>שטחים פתוחים</p>	<p>4.2</p>
<p>1. בתא שטח 60 יתאפשר מעבר דרך זמנית לבית העלמין האזורי. 2. תותר בנייה עבור שימושים המותרים בתחום ייעוד שטחים פתוחים של גינון, שבילים, אגני השהייה והחדרת מי נגר והתווית דרך. 3. בתאי שטח 51-52 אסורה הבניה. א. מותרת חציית שטחים אלה בדרכים לאחר התייעצות עם חברת החשמל לישראל ועם חברת מקורות. ב. בתוך ובקרבת שטחים אלה אסורים מיתקנים דליקים ונפיצים (או אחסנת חומרים כאלה), וזאת בכפיפות לחוקים ותקנות החשמל והעבודה. ג. לא תותר שהות קבע של בני אדם . ד. תתאפשר התווית מסילה עתידית, מיגונים אקוסטיים ומגבלות אלקטרומגנטיות. 3. בתאי שטח 50-53 תתאפשר התווית דרך דרך אזורית 652.</p>	
<p>שטח ציבורי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>שטחים פתוחים לצרכי גינון, שבילים, אגני השהייה והחדרת מי נגר ולהעברת דרך לחיבור הפארק עם דרך אזורית 652 העתידית.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר תשתיות (עליות ותת קרקעיות) ,גינון ונטיעות, שערים ומרכיבי בטחון ותחנות הסעה וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>דרך מוצעת</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>השטח ישמש לכבישים, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, מעבר תשתיות (עליות ותת קרקעיות) ,גינון ונטיעות, שערים ומרכיבי בטחון ותחנות הסעה וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.5.2</p>
<p>רצועת תשתיות</p>	<p>4.6</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.6.1</p>
<p>השטח ישמש לקווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים מכל הסוגים, דרכים, שערים ומרכיבי בטחון ובטיחות, משטחים מרוצפים או סלולים, מעבר כלי רכב שרות, שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, שטחי גינון, הצללות, נטיעות, וכד'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.6.2</p>
<p>תשתיות</p> <p>א</p> <p>1. יותר מעבר רכב שרות בלבד. 2. לא יותר מעבר כלי רכב כנגישות למגרשים הגובלים. 3. יתאפשר מעבר וחציית רצועת התשתיות ע"י כלי רכב תפעוליים.</p>	



רצועת תשתיות	4.6
--------------	-----



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	5	5	5	2	4	40	60	305	85	85	15	(1) 120	2000		10, 3 - 1	תעשייה
5	5	(3) 5	(3) 5	3	6	(2) 30	60	455	170	85	10	190	2000		9 - 5	תעשייה
5	5	(3) 5	(3) 5					(4) 25				(4) 25	2000	קומת קרקע	9 - 5	מסחר ומשרדים

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:

א. תותר העברת שטחים עיקריים ושטחי שרות ממעל לקרקע אל מתחת לקרקע ובלבד שסך זכויות הבניה ישמר.

ב. יותר להמיר שטח עיקרי לשטח שרות (מעל הכניסה הקובעת) ללא שייחשב הדבר להקלה או סטייה ניכרת.

ג. תותר הקמת מרתף בשני קווי בניין 0

ד. תתאפשר הקמת מתקנים טכניים כולל: חדר טרנספורמציה, מאגרי מים עיליים ותת קרקעיים, וחצר אשפה בקווי בניין 0 בתוך המגרשים.

ה. ביעודים תעשייה, רצועת תשתיות, שטחים פתוחים ושטח ציבורי פתוח, תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ומתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף 6.13 בתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תאפשר שימוש משני עבור אולמות תצוגה מפעליים/חנות מפעל בלבד בהיקף של עד-10% מזכויות הבניה בקומת הקרקע.

(2) במקרה של מרלוי"ג גובה מחסן טכני יהיה 40 מ'.

(3) יתאפשרו קווי בניין של 0 מ' בין מגרשים 2-3 5-6 7-8-9.

(4) 25% מקומת הקרקע. סה"כ 5000 מ"ר בכל המיגרשים במצטבר.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>עיצוב אדריכלי</p>
	<p>הנחיות עיצוביות הנחיות עיצוביות יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של פארק התעשייה.</p> <p>א. 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 הבניין, ואשר יהווה המשך עיצובי לחזית המבנה בקומות הנמוכות יותר. שטחי גגות אשר אינם נדרשים לשירות המבנה ישמשו לתאים פוטוולטאים או גגות ירוקים.</p> <p>ב. 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>ג. מרתפים 1. תתאפשר חריגת קונטור המרתף בשני קווי בניין 0. 2. תתאפשר חזית מרתף הפונה לכביש ראשי שאינה אטומה ובעלת פתחים מעוצבים. 3. תתאפשר בליטה בגובה של 1.2 מ' מעל הקרקע כלפי חזית קדמית בלבד. 4. שטח המרתף לא ייחשב במניין התכסית ובלבד שבמפלס הקרקע שמעליו יהיה גינון משולב בחניות.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p>
	<p>1. כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. 2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p>
	<p>1. החניה לטובת המבנים תהיה בתחום המגרש, במפלס הקרקע ותחתיו - עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

1. תימנע כל היקוות מים ו/או שופכין בשטח האתר לאורך כל משך העבודות. בסיום העבודות תפונה כל הפסולת משטחי המגרש ויישמר ניקיונו. פסולת הבניין תפונה מהאתר לאתר מורשה המשרד להגנת הסביבה לטיפול ומחזור בפסולת בנייה.

2. העיצוב והפיתוח של מתקן הפסולת יהיה לפי ההנחיות המרחביות של הפארק.

3. תאורה:

א. גופי תאורה הפונים לכיוון השטחים הפתוחים יהוו בעלי פיזור מוגבל (cut off).
ב. גוף התאורה יותקן לכיוון פנים ובזווית של 90 מעלות כדי למנוע "זליגת אור" כלפי השמיים.

4. בשטחים הגובלים בשטח הפתוח עבודות הלילה והתאורה יוגבלו למניעת הפרעה לפעילות בע"ח באזור. תאורה תוכווון לאזור העבודות בלבד ולא לשטח הפתוח.

5. עבודות פיתוח:

א. לעת הגשת היתר בשטחים הגובלים ביעוד שטחים פתוחים יסומנו, בהתאם לקווי דיקור מצומצמים ככל הניתן, השטחים הרגישים הטבעיים הכוללים ביעוד שטחים פתוחים, העשויים להיפגע בזמן העבודות. לא תותר תחילת ביצוע בטרם גידור/סימון תחום העבודות באופן שימנע פגיעה בשטחים אלה מעבודות עפר, השלכת פסולת וכיוצא ב.

ב. עירום עודפי עפר יבוצע בתוך אזור הפיח ומשך עירום זמני לא יתארך מעבר למשך ביצוע הפרויקט. יש לקבוע ולסמן מתחמים לאתר אגירה זמני של עודפי עפר.

ג. יינקטו כל האמצעים הנדרשים לשם מניעת מפגעי אבק ופיזור, כולל: הרטבה ו/או כיסוי של מקומות מועדים כגון שטחי עבודה, דרכי עפר, ערמות עפר ומשאיות עפר.

ד. תנועת כלי רכב תוגבל לדרכים קיימות ו/או מתוכננות בתחום התכנית בלבד. החל איסור על חסימת צירי ניקוז טבעיים.

6. מינים פולשים:

א. יבוצע סקר מינים פולשים וטיפול בפרטים פולשים קיימים.
ב. הטיפול השוטף למיגור מינים פולשים יבוצע למשך 3 שנים מגמר ביצוע העבודות לפיתוח.

7. פסולת:

א. בשלב ההקמה והפיתוח אין להשתמש במכולות אשפה פתוחות וללא מיגון אשר מונע נבירת בע"ח מכסה שנסגר אוטומטית.

ב. יש להרחיק ככל האפשר מתקני אשפה מגבול דופן הבינוי. מתקני אשפה ימוקמו בייעודי קרקעי אינטנסיביים. מיקום ותכנון מתקני האשפה יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

ג. יוקם מערך פסולת חסין נבירה (מכסים שאינם נתינים לפתיחה ע"י בעלי חיים ומקובעים כך שבע"ח לא יוכלו להפוך אותם).

8. תנאים להיתר:

א. הכנת תכנית לתאורה בקו המגע עם השטחים הפתוחים בתיאום עם רט"ג.

ב. הכנת תכנית למניעת התבססות של מינים פולשים בתיאום עם רט"ג.

ג. תנאי להיתר במגרשים הסמוכים לרצועת קווי המתח יהיה הגשת סקר קרינה לאישור המשרד להגנת הסביבה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>9. הוצאת היתר לפעילות ללא השפעה סביבתית. שוכר או רוכש אשר פעילותו משרדית ללא השפעה סביבתית לא ידרש להוציא היתר לפעילותו. שוכר או רוכש אשר תחום פעילותו איננה משרדית ללא השפעה סביבתית, 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 ללא השפעה סביבתית כוללת גם תעשייה עתירת ידע יבשה</p>	
<p>בניה ירוקה</p>	<p>6.5</p>
<p>המבנים בתחום התכנית יהיו לפחות ברמה של כוכב אחד לפי תקן 5138 או כל תקן שיחליף אותו.</p>	
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>6.6</p>
<p>1. ניתן לאחד מספר מגרשים למגרש אחד ע"י תשריט איחוד כאמור בסעיף 137 לחוק. 2. ניתן לחלק מגרש למספר מגרשים ע"י תשריט חלוקה, כאמור בסעיף 137 לחוק ובלבד ששטח המגרש הקטן לא יקטן מ 2000 מ"ר ותהיה אליו דרך גישה.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.7</p>
<p>1. מערכת הניקוז של המגרשים תשתלב במערכת הניקוז של אזור התעשייה. 2. תעשה הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב. 3. ינקטו אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. 4. יש להשאיר 15% משטח המגרש פנויים לצורך גינון ולחלוחל מים. 5. ניקוז שטחי הדרכים יופנה למערכת ניקוז מסודרת של פארק התעשייה. 6. לאור רגישות האזור, אין להחדיר את מי הגוות בתחום התכנית. 7. יש להפנות את הניקוז לנחל עדה. יש לוודא כי הניקוז לא יופנה למפעל המנשה</p>	
<p>פסולת בניין</p>	<p>6.8</p>
<p>א. לא יאושר היתר בניה אלא לפי נוהל המבטיח סילוק 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 מבבל 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 בניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. ג. חציבה ומילוי: 1. בעל ההיתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. 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 אינרטי.</p>	






תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

	<p align="center">פסולת בניין</p> <p>6.8</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחוברת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 70</p>	<p align="center">קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>6.9</p> <p>א. שפכים :</p> <p>1. איכות השפכים ביציאה מהמגרשים תעמוד בתקן שיהיה תקף באתר בעת עריכת היתר בניה. תכנון זמין מונה הדפסה 70</p> <p>ב. פסולת :</p> <p>הבקשה להיתר תפרט את דרכי הטיפול בפסולת בהתאם לסוג ולכמות. דרכי הטיפול יפרטו את צורך האיסוף, הטיפול, האחסון והסילוק של הפסולת והמתקנים לטיפול בתחום שטח המפעל. מסמך זה יאושר ע"י מוסד התכנון הרלוונטי לפני אישור תכנית הבקשה להיתר בניה.</p> <p>ג. רעש :</p> <p>רמת הרעש תהיה על פי התקן התקף בעת עריכת היתר בניה.</p> <p>ד. ממשק עם שטחים פתוחים :</p> <p>יש להקפיד על הממשק בין המגרשים כלפי השטחים הפתוחים הגובלים בשטח התכנית מצד צפון וצפון-מערב :</p> <p>1. גידור : חובת ביצוע גדר קבועה בגבול האחורי של המגרשים לבין השטחים הפתוחים מצד צפון וצפון-מערב.</p> <p>2. תאורה : התאורה לא תזלוג לאופק ולרקיע ובכל מקרה אין להפנותה לשטח הפתוח הגובל בתכנית. תאורה שאין לכלול בתכנון : תאורה מכוונת כלפי מעלה, תאורת זרקור תצומצם למינימום הנדרש, תאורת לייזר, תאורת כספית, ותאורה מהבהבת בקביעות.</p> <p>3. 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>4. מכולת האשפה : ימוקמו בתוך חצרות אשפה בנויות מקירות קשיחות מ 3 צדדים בגובה כ 1.80 מ' בהתאם לפרט של החברה לפיתוח קיסריה. מכולת האשפה יהיו סגורות ולא יאפשרו פתיחתם ע"י בעלי חיים.</p> <p>5. מניעת פגיעה בשטח הפתוח ובאמת המים בעת עבודות ההקמה : בתקופת עבודות ההקמה לא תהיה כל זליגה לצד הצפוני והצפון-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 ומדרום לשטח התכנית. במידה ויש צורך במתחמים מוארים בלילה למחנה קבלן ואבטחת כלים, יש למקמם הרחק ככל שניתן מהשטח הטבעי.</p> <p>6. בהתאם להנחיות משרד הבריאות-יש לתכנן את עבודות הפיתוח לחודשי הקיץ.</p> <p>ה. מיוגונים ממסילת הרכבת</p> <p>כל מטרד הנובע מן הקרבה למסילת הברזל, הכולל לרבות ובלי למעט, מטרדי רעש רעידות, קרינה אלקטרומגנטית וכיוצ"ב לא יהווה עילה לתביעה כנגד רכבת ישראל. במידה וידרשו מיוגונים אקוסטיים ו/או מקרינה אלמ"ג, המיוגונים הנדרשים יבוצעו באחריות הזים.</p>	

6.10

תנאים למתן היתרי בניה

א. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי בנין ופתרונות לטיפול בשפכים, פסולת, גינון וטיפול נופי וחזותי.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות.

ג. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור הביוב למערכת הביוב הציבורית המחוברת לפתרון קצה.

ד. תנאי להיתר בניה יהיה פינוי פסולת עפר ובנין ופינויה לאתר מוכרז .

ה. היתר בניה מותנה באישור הבקשה ע"י המשרד להגנה"ס ומשרד הבריאות.

ו. תנאי למתן היתר עבודה לחלוקת גז טבעי בתחום התכנית, יהיה אישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות ותיאום עם בעל הרשיון לחלוקת הגז הטבעי בהתאם.

ז. תנאי להיתר בניה השימושים למשרדים ומסחר לא יוקמו ללא הקמת השימושים הראשיים.

ח. תנאי למימוש שטח מעבר להיקף השטח המאושר בתכניות כיום לפי ג/322/א בסך 230,930 מ"ר יהיה הרחבת שדרוג המט"ש וביצוע דרך 652.

ט. תנאי להגשת בקשה ראשונה להיתר יהיה אישור משרד הבריאות לתכנית תשתיות מים, ניקוז וביוב של המיתחם כולו, אשר תציג עמידה בשמירת מרחק של לפחות 20 מ' מאמת המים אל קוי הביוב של המגרשים הקרובים לאמה ובהנחיות להגשת תכנית להנחת קוי מי שתיה וקוי מים שאינם לשתייה (מש"ל)

י. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הגשת תכנית הכוללת את האזורים המיועדים לעובדים,

שירותים כימיים, ריכוז כלי צמ"ה (ציוד מכני הנדסי), מיקום מכולות ומערומים לריכוז פסולת בניין ומערומי עפר, מיקום הגדר גובהה וסוג הגדר, פתחי כניסה ויציאה למשאיות וכל האמצעים למניעת מפגעי אבר ורעש ופגיעה בסביבה וכל הנדרש לאישור היחידה הסביבתית

יא. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי בדבר תכנון ואופן ביצוע כל העבודות הנדרשות להקמת קווי חלוקת הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד והמתקנים הנלווים להם.

6.11

תשתיות

א. כל קווי התשתית החדשים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים ועפ"י תכנית 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 התכנית יותנו בפתרון ניקוז. בשום מקרה לא יופנה ניקוז לתחום המסילה.

ג. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

ד. תקשורת וחשמל מערכת קווי התקשורת והחשמל החדשים 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.

ז. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים.

במידה ונדרש: במגרשים הפרטיים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש.

כל קווי התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח על ומתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ח.ההוראה על תשתיות חשמל תת קרקעיות תחול על קווים חדשים במתח גבוה ומתח נמוך בלבד ולא על תשתיות מתח על או מתח עליון.

ט.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 ו/או 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 ו/או הקרוב ביותר של המבנה. מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו:

א.קו חשמל מתח 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 6.00 מ'.

ד.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי 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 חברות החשמל.

י.ארון רשת 1 מ'.

יא.שנאי על עמוד 3 מ'.

הערה: במידה ובאזור הבניה ישם 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.

חדרי שנאים

חדרי שנאים יותרו ביעודים הבאים על פי סדר העדפה כדלקמן: בשצ"פים ובשטחים הפתוחים, בתחום מגרשי ייעודי הבניה השונים לרבות תעשיה. במגרשים אלו בניית חדרי חשמל ושנאים תותר כמבנה עצמאי בין קו הבניין לגבול המגרש.

ניתן לאשר חדרי שנאים המשולבים במבנה ככל שעקב מגבלות טכניות לא ניתן למקמם כמבנה עצמאי.

על מבקשי היתרי הבניה במגרשים השונים בתחום התכנית לתאם עם חברת חשמל את אופן ההזנה ואת מיקום חדר השנאים. כל קווי ההזנה של ח"חי (מתח גבוה ומתח נמוך) יהיו תת



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.11	תשתיות
<p>קרקעיים. יחד העם זאת תותר הקמת קווי חשמל עיליים באופן זמני בשילוב הפיתוח וכמו כן תותר הקמת עמודים סופיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.12	קווי תשתית
<p>גז טבעי בלחץ נמוך א. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : 1. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : א. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים או במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. במידה וסומן סימבול ע"ג יעוד מסוים : במגרש המסומן בתשריט. ב. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. ג. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח, תעשייה, רצועת תשתיות, שטחים פתוחים, תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו בניין לבין גבול מגרש. ב. לא יוקם או יאושר מתקן גז טבעי בקרבת שימושים, כגון מסחר, תעסוקה, אלא במרחקים הנדרשים בהתאם לצו הבטיחות. ג. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי. ד. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי בלחץ נמוך מאוד, תוגש מפת עדות עפ"י דין ותועבר למוסדות התכנון הרלוונטיים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 70

6.13	היטל השבחה
<p>היטל השבחה יוטל וייגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 70