

הוראות התכנית

תכנית מס' 1101518-201

פארק התעשייה בר-לב, מתחם היי טק: עדכון זכויות והוראות במגרשים 2 ו-4

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

26/11/2024

לאשר את התוכנית

28/01/2025

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005232790/310>

דברי הסבר לתכנית

מתחם ההיי טק הינו חלק מפארק התעשייה בר לב. התכנית המאושרת למתחם מגדירה הוראות ומקצה זכויות באופן שאינו מתאים לדרישות התכנוניות העכשוויות.

במגרש מס' 2 הושלם הבניין הראשון של המתחם. במגרש מס' 4 ישנם שלושה בניינים בשלבים שונים: בניין שנמצא בבניה, בניין שקיבל היתר ובנייתו תתחיל בקרוב, ובניין נוסף בשלבי תכנון. בשל התב"ע המאושרת המיושנת, במהלך התכנון לביצוע עולים קשיים במתן מענה הולם וישים לפרוגרמה ולדרישות השונות.

לאור המסקנות במהלך התכנון, תכנית זו מציעה עדכון להוראות ולזכויות כך שיתאימו לתכנון מיטבי ולשימושים שיאכלסו את המתחם:

במגרש מס' 4 ומס' 2 מוצע שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות בלי שינוי בסה"כ זכויות. הזכויות המוקצות עפ"י תכנית זו כוללות 141 מ"ר שטח עיקרי שהועבר ממגרש מס' 4 למגרש מס' 2 במסגרת התכנית המאושרת 201-0881045.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית
פארק התעשייה בר-לב, מתחם היי טק: עדכון זכויות
והוראות במגרשים 2 ו-4

מספר התכנית 201-1101518

1.2 שטח התכנית 37.312 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

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

חבל אשר

קואורדינאטה X 217813

קואורדינאטה Y 756720

1.5.2 תיאור מקום

פארק התעשייה בר לב, מתחם היי טק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

פארק התעשייה בר לב, מתחם היי טק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18508	מוסדר	חלק	108, 110, 116	112

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>201-0702043</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 201-0702043 בתחומה של תכנית זו.	9582	5752		03/05/2021
<u>201-0881045</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 201-0881045 בתחומה של תכנית זו	11599	9089		29/08/2023
<u>ג/ בת/ 214</u>	שינוי	תכנית זו מחליפה הוראות ותשריט של התכנית ג/בת/ 214 וכפופה לנספחים שלה.	4454	400		05/11/1996

הערה לטבלה:

חא/מק/2007/33 : שינוי, מחליפה תשריט והוראות וכפופה לנספחים שלה.



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				דורית שפינט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דורית שפינט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	01/11/2023	דורית שפינט	15: 11 08/11/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	23/05/2022	דורית שפינט	14: 29 23/05/2022		לא
תנועה	רקע	1: 500	1	15/02/2024	אלי מילר אבוזגלו	14: 45 04/03/2024		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

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	דוא"ל
	פרטי	(1)		פארק הייטק צפון בע"מ	.			1-700-555-080	ram@nhp.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פארק תעשייה בר-לב, ד.נ. משגב 20156.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
חברה עירונית	חברה עירונית		פארק הייטק צפון בע"מ	.	(1)		1-700-555-080	ram@nhp.co.il

(1) כתובת: פארק תעשייה בר-לב, ד.נ. משגב 20156.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים ב	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077	office@gordon-ltd.co.il
	מודד	יוחאי בן גרא	1198	ניב מדידות	חיפה	דרך בר יהודה	300	04-8202860	niveng@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102	נעם ליבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	eli@noameng.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.עדכון זכויות והוראות למגרש מס' 2 ומגרש מס' 4, עדכון שימושים מותרים למגרש מס' 35.
- 2.שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירות במגרש מס' 4 ובמגרש מס' 2 ללא שינוי בסה"כ זכויות מאושרות.
- 3.התאמת שימושים והוראות למתחם, הוספת גובה ומספר קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- עדכון השימושים
- הגדרת שטחי בניה
- הוספת גובה ומספר קומות מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת
- הגדלת תכסית
- קביעת הוראות
- עדכון הוראה לדירוג קירות תמך
- תקן חניה ייחודי לאופנועים



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
תעשייה	4, 2	גבול מגבלות בניה
שטח פרטי פתוח	35	גבול מגבלות בניה
דרך מאושרת	100	

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100	דרך מאושרת	גבול מגבלות בניה
4, 2	תעשייה	גבול מגבלות בניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,052.59	2.82
שטח פרטי פתוח	2,685.85	7.20
תעשייה	33,573.91	89.98
סה"כ	37,312.35	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,052.59	2.82
שטח פרטי פתוח	2,685.85	7.20
תעשייה	33,573.93	89.98
סה"כ	37,312.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	תעשייה נקיה על כל סוגיה, תעסוקה, מעבדות. תשתיות לרבות תשתית לגז טבעי, תחנת טרנספורמציה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. שטחים ואחוזי בנייה במגרש 4 השטח הכולל לצורך חישוב זכויות יכלול את השטח של מגרש מס' 35 ביעוד "שטח פרטי פתוח" כמפורט בהוראות סעיף "שטח פרטי פתוח" לעיל. ב. פיתוח המגרש - בתא שטח 4 תותר בניית עד 6 מבנים נפרדים בתא השטח. - המרחק המינימאלי בין שני מבנים בתא שטח יהיה לפחות 6 מ'. מבנים טכניים נלווים יוכלו להיות צמודים למבנים הראשיים. - סה"כ שטח הגינון בכל המגרש יהיה לפחות 10% משטח המגרש כולו. - ניקוז שטח המגרשים יהיה לכיוון הדרכים הגובלות ו/או לשטחים פתוחים בלבד. - תהיה חובת פיתוח רצועה מגוננת בחזית המגרש הפונה לדרך ברוחב שלא יפחת מ-2 מ'. - בתחום הרצועה המגוננת יינטעו עצים בוגרים בכמות של עץ אחד לכל 10 מ"א. - תותר העברת תשתיות דרך המגרשים. - תחנת טרנספורמציה תותר גם בגבול המגרש באופן שבו תובטח הגישה אליו. ג. חזיתות וגדרות חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים. לא תותר העברת צנרת גלויה על קירות החוץ של המבנים, הצנרת תוסתר בפירים שיהוו חלק מחזיתות הבנינים. בחזית כל בניין הפונה לרחוב והפונה לכיוון ממנו נראה המגרש, תוקם גינה ותותר גדר בגובה מקסימלי של 2 מ'. לעניין זה "חזית מגרש" פירושה החזית הפונה לרחוב ו/או החזית הפונה לנוף (חזית קדמית ו/או אחורית). ד. גגות הגג יטופל בחלקו כחזית חמישית ויכלול טיפול נופי. חלק אחר של הגג ישמש למערכות טכניות ויבוצע מסתור מערכות. גובה מתקני גג ייקבע תוך התייחסות לשילובם בנוף. יוצג פתרון ארכיטקטוני המונע ממתקני הגג להפוך למפגע חזותי. שטח גג לא יכלל במנין שטח הבנייה המרבי ויותר מעל גובה הבנייה המירבי הקבוע להלן. יותרו לוחות פוטו וולטאיים על גבי מבנים וכקירוי למגרשי חניה. ה. אחסנת חוץ וחצרות משק אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות עם צמחייה או קירות אטומים, כך שלא ייראו לעין

	האדם העומד על הקרקע.
4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	טיפול במדרונות, קירות תמך, גינון, חניה ומעבר מערכות תשתית תת"ק, לרבות תשתית לגז טבעי.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר כל בניה בשטח יעוד קרקע זה. שטח מגרש מס' 35 ביעוד שטח פרטי פתוח נכלל בשטח מגרש מס' 4 ביעוד תעשייה לצורך חישוב אחוזי בניה ותכסית.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך, למעט מסילות ברזל. תשתיות לגז טבעי.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות									
שטח פרטי תוח		35	2686			120	35	24	5	2	(4)	(4)	(4)	(4)
תעשייה	תעשייה	2	(1) 2000	(2) 9314	(3) 2840	120	50	24	5	4 (8)	(4)	(4)	(4)	(4)

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

הוראות טבלה 5:

- מפלס הכניסה הקובעת למבנים יהיה מפלס הכניסה הראשית לבניין.
- גובה הבניין יימדד ממפלס הכניסה הקובעת (0.00) של כל בניין עד פני גג הקומה האחרונה.
- תותר העברת שטחי בניה ממפלסים שמעל מפלס הכניסה אל מפלסים שמתחתיה.
- יותר קו בניין אפס לחלקי בניין תת קרקעיים ולחניה שחלקה תת קרקעית.
- במרווח שבין קווי הבניין לבין גבול המגרש, יותר למקם מתקני עזר ומתקנים הנדסיים כגון חדרי טרנספורמציה, מתקני אשפה, וכו'.
- שטח גלריות עד 50% מששטח קומה כלול באחוזי הבניה.
- במקרה ותבנה חניה מקורה או תת קרקעית, יתווסף השטח המקורה לשטח השירות המותר ויותר קו בניין 0.
- קומת עמודים מפולשת המנצלת הפרשי גובה במגרש ייחשב במנין הקומות ואחוזי הבניה.
- מתקני חשמל משניים כגון: עמודי חשמל פורטלים ומתקני מים לא ייחשבו במנין זכויות הבניה.
- ניתן להמיר שטח עיקרי לשטח שרות.
- בייעוד שפ"פ תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיף "תשתיות" בפרק 6 לתכנית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש בפועל: 10143 מ"ר.
- (2) כ-92% משטח המגרש.
- (3) 28% משטח המגרש.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) גודל מגרש בפועל: 23430 מ"ר + 2686 מ"ר מגרש 35 ביעוד שפ"פ.

(6) 100% משטח המגרש + 100% משטח תא שטח מס' 35 ביעוד שטח פרטי פתוח שמצטרף למגרש 4 לצורך חישוב אחוזי בניה ותכסית.

(7) 20% משטח המגרש + 20% משטח תא שטח מס' 35 ביעוד שטח פרטי פתוח שמצטרף למגרש 4 לצורך חישוב אחוזי בניה ותכסית.

(8) קומת מסד + 3 קומות לחניה תת קרקעיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****פיתוח ונוף**

תכנון קירות תומכים ישולב בתכנית הבינוי והפיתוח ויוצג בחתכים לאורך ולרוחב.
קירות תומכים שגובהם יעלה על 6 מ' ייבנו מדורגים בנסיגות של 2 מ' לפחות. מפלסי הדירוג וסוג הנטיעות יוצגו במסגרת הליך הרישוי בבקשה להיתר בנייה. מערכת השקיה תהיה ממוחשבת.

קירות תמך שבתחום תא שטח 35 ביעוד "שטח פרטי פתוח" ייבנו כקירות ניקיון אשר יבטיחו אי גלישת חומרי עפר ומילוי. לאורך הקירות תינטע צמחייה להסתרת הקיר.

6.2**הנחיות מיוחדות**

תחום השפעת רדיוס מגן לקידוח:
במגרשים הנמצאים בתחום השפעת אזור ג' לקידוח יבור הזרע,
אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולות לגרום לזיהום חמור בקידוח, כגון מתקן ביוב, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או השקיה בקולחים, איחסון של חומרים רעילים, דשנים, דלקים וכד'.

6.3**חניה**

א. תקן חניה לאופנועים יהיה חניה אחת לכל 400 מ"ר שטח עיקרי.
ג. נטיעת עצים במגרשי חניה:
לאורך הצלעות של מגרשי חניה הגובלות בכבישים תתוכנן רצועת שתילה ברוחב מינימלי של 2 מ'. בנוסף יישתלו עצים בין החניות.
סוגי העצים והצמחים שייבחרו יהיו עצים באוריינטציה ים תיכונית מקומית.

6.4**ניהול מי נגר**

תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה.
ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
מוצאי הניקוז של מי הנגר הנקיים יתוכננו לעורקי הניקוז הטבעיים בהתאם לטופוגרפיה הקיימת. יש לוודא שמירה וקיום של עורקי הניקוז וקווי הגיא הטבעיים, למנוע שפיכת פסולת עפר או עודפי מילוי בקווי הגיא הטבעיים. במתקני המוצא יותקנו מתקנים לפיזור אנרגיה.

בתאי שטח המיעודים לבניה יתוכננו המגרשים ע"פ המפורט להלן:

1. הוראות לשימור מי נגר:

א. מי נגר עילי נקיים מגגות המבנים יופנו לבניה משמרת מים באזור שאין חשש לזיהום קרקע, כגון שצ"פ מרכזי או שטח מחוץ לתכנית.
ב. מי נגר מחצרות תפעוליות יופרדו ממי הנגר הנקיים ויופנו לפתרון קצה מתאים.
ג. העברת מי הנגר מחצרות המפעלים לבניה משמרת מים מותנה בהפעלת תכנית ניטור ובקרה, שתוודא כי מי הנגר אינם מזוהמים.

2. ככל שבהתאם לדו"ח קרקע ואישור יועץ הביסוס לא ניתן לשמר נגר, יחולו ההוראות הבאות



לוויסות מי נגר : א. נדרש לתכנן וויסות נגר / שימור נגר כחלק מתכנון מגרש הבודד לפני החיבור לניקוז העירוני. ב. וויסות הנגר יבוצע עבור מהלך גאות של סופה בהסתברות של 2% למשך של שעה. ג. הספיקה המקסימאלית שיוצאת מתחום המגרש בחיבור למערכת התיעול העירונית לפי מודל CIA (הנוסחה הרציונאלית) בזמן ריכוז 10 דקות ועוצמת גשם של 1:5 שנים. ד. הספיקה המווסתת היוצאת מהמגרש מחושבת למקדם נגר של שטח פתוח ($C=0.25$). ה. יש לדאוג לוויסות נגר בהתאם לאמצעים הנדסיים מקובלים (כגון גג ירוק או כחול, בשטחי הגינון, במגרשי החניה) שיאגרו את עודפי הנגר מהסופה עד השחרור המבוקר למערכת התיעול העירונית. ו. יעד נגר לתכנון יהיה : 2.33 מ"ק.	
--	--



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.	6.5
--	-------------------



תשתיות א. העברת תשתיות ציבוריות, לרבות תשתית לגז טבעי, תתאפשר בדרכים ובמגרשים ציבוריים. ב. במגרשים שאינם ציבוריים תתאפשר העברת קווי תשתית ציבוריים בין קו הבניין לגבול המגרש. ג. קווי התשתית שבתחום התכנית תהיינה תת-קרקעיות, ככל הניתן. ד. מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי בלחץ נמוך מאוד : מתקנים נלווים לחלוקת גז טבעי יותרו במיקומים הבאים ובמידת האפשר עפ"י סדר העדיפות כדלקמן : 1. במגרש עצמאי המיועד למתקני תשתית ו/או למתקנים הנדסיים. 2. בתחום רצועות תשתיות ודרכים. 3. בתחום מגרשי הייעודים הבאים : שטח פרטי פתוח ; חניון, תעשייה, מסחר, תעסוקה, מלאכה. תותר בניית המתקנים הנלווים בין קו הבניין לבין גבול מגרש. 4. במבנים עצמאיים בשטחים ציבוריים פתוחים. ה. יש להבטיח שמתקן גז טבעי ימוקם במרחק בטוח משימושי מגורים, מסחר, תעסוקה. ו. על אף האמור לעיל ניתן לצמצם את קווי הבניין של קווי ומתקני הגז הטבעי בכפוף לצו הבטיחות ובאישור רשות הגז הטבעי.	6.6
--	-------------------

היוועצות במסגרת מידע להיתר היוועצות עם המשרד להגנת הסביבה לסיווג וקליטת מפעלים במתחם.	6.7
--	-------------------

חומרי חפירה ומילוי הליך הרישוי יכלול הצגת פתרון לטיפול בחומרי חפירה, הצגת שלבי הביצוע לעבודות עפר, הצגת דרכי הובלה לשינוע וקביעת אתר סילוק מועדף.	6.8
--	-------------------

7. ביצוע התכנית	7.1 שלבי ביצוע
-------------------------------	------------------------------

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14