

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1013317

תכנית חלוקה בגוש 8809 , חלקות 8-12 , 15-17 , 68

חיפה

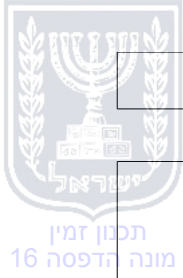
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

דברי הסבר לתוכנית החלוקה באיזור התעשייה באקה

תכנית זו יזומה ע"י בעלי הקרקע הפרטיים , מבוססת על תכנית מאושרת מס' 354-0605824 (הרחבת א.ת. באקה) ומקודמת כתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים עפ"י סימן ז סעיף 122 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה , ומגדירה שטח לאיחוד וחלוקה במספר חלקות לפי הבעלות ולפי תאי השטח שהגדירה תכנית 354-0605824.

המתחם המוגדר לאיחוד וחלוקה הינו בבעלות פרטיים + מדינה, תכנית זו תציע שני תאי שטח (מלבד שטחי הציבור) , תא שטח אחד יוקצה למדינה במלוא הזכויות המגיעות , תא שטח 2 יוקצה לשאר הבעלים הפרטיים ויהווה בסיס לתשריט חלוקה מוסכם בין הבעלים , כך שעם אישור התוכנית יתאפשר אישור התשריט והוצאת היתר לבניה מכוח תכנית זו כחוק . תשריט חלוקה זה יצורף למסמכי התכנית ויהיה מסמך מחייב .



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית 68 ,15-17 , 8-12 , חלקות , 8809 בגוש

ומספר התכנית

מספר התכנית 354-1013317

34.960 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (19)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת 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	עירון
קואורדינאטה X	205125
קואורדינאטה Y	701250

1.5.2 תיאור מקום

מזרחית לאיזור התעשייה לעיר באקה אלגרביה ובחלק הנופל בתחום שיפוט מועצה מקומית ג'ת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור התעשייה - באקה אלגרביה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8809	מוסדר	חלק	11, 16-17	8-10, 12, 15, 68

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
354-0605824	116 - 112, 110 - 108

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/07/2020		7329	8992	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' :354-0605824 ממשיכות לחול .	החלפה	354-0605824



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עלי נאטור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עלי נאטור		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלאות הקצאה	11: 52 01/03/2023	מנסור מחאמיד	21/10/2022	25	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט חלוקה חתום (לתא שטח מס' 2 בתכנית)	07: 32 07/03/2023	אוס גאנס	22/11/2022	1	1: 500	מחייב	תשריט התכנית
לא	תשריט מצב מאושר	19: 32 11/08/2023	עלי נאטור	11/08/2023	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
בעלים ומחזיקים	פרטי	נאג'ח עוויסאת (1)			באקה אל גרבייה			050-2231125		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : באקה אלגרבייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נאג'ח עוויסאת			באקה אל גרבייה		(1)	050-2231125		

(1) כתובת : באקה אלגרבייה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עלי נאטור		אדריכל	קלנסווה	קלנסווה	9	0502211612		Alinatalinat@gmail.com
	מודד	אוס גאנם	1577	באקה אלגרבייה	באקה אל גרבייה		(1)			
	שמאי	מנסור מחאמיד	11111	אום אלפחם	אום אל- פחם		(2)	04-6310154	04-6111859	mmansour@bezeqint.net

(1) כתובת : באקה אלגרבייה.

(2) כתובת : אום אלפחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

חלוקה הקרקע בין הבעלים והגדלת השטח הכולל המותר לבניה שאינה למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד חלוקה ללא הסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62(א) (1).

2. קביעת הוראות הריסה הפקעה וזיקת הנאה עפ"י סעיף 62 א(א)(19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	1, 2, 50
שטח ציבורי פתוח	40
דרך מאושרת	20, 30
דרך מוצעת	21

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	20
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	1
הנחיות מיוחדות ב	דרך מאושרת	20, 30
הנחיות מיוחדות ב	דרך מוצעת	21
הנחיות מיוחדות ב	תעשייה קלה ומלאכה	1, 2
להריסה	דרך מאושרת	20, 30
להריסה	שטח ציבורי פתוח	40
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מאושרת	20, 30
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	21
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	40
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	תעשייה קלה ומלאכה	1, 2, 50

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,084	28.86
שטח ציבורי פתוח	2,340	6.70
תעשייה קלה ומלאכה	22,522	64.45
סה"כ	34,946	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,028.75	28.70
דרך מוצעת	56.14	0.16
שטח ציבורי פתוח	2,339.4	6.69
תעשייה קלה ומלאכה	22,522.12	64.45
סה"כ	34,946.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>1-מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי מלאכה לתיקון כלים מיכניים .</p> <p>2-בניני אחסנה ושווק .</p> <p>3-אולמות שמחות .</p> <p>4-מפעלים לעיבוד חומרי גלם והפיכתם למוצרים מוגמרים .</p> <p>5-תחנות תידלוק כפוף להוראות תמ"א 18 על שינוייה .</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות ב</p> <p>* הנחיות מיוחדות ב.</p> <p>הנחיות אלו הן בכפוף לתכנית המאושרת מס' : 354-0605824</p> <p>תחום הנחיות אלו , לפי המסומן בתשריט המצב מוצב לתכנית זו.</p> <p>1- לא תותר הקמת תחנת תדלוק בתחום רדיוס של 80 מטר מתא שטח 300 (א.ב.צ. צפונית לדרך 23 מערב-מזרח) לפי תמ"א 18/4</p> <p>2- כמתחייב מהוראות תמ"א 3/ב/34 לא תותר הקמת תחנת תדלוק במרחק של 50 מ' מדרך 24</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח המיועד לכיכרות,גנים,נטיעות,מתקני משחקים לילדים,מתקני ספורט ומתקני צל .
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1- בכפוף להוראות משרד הבטחון .</p> <p>2- השצ"פים יפתחו בליווי אדריכל נוף על פי תכנית פיתוח שתאושר על ידי הוועדה המקומית .</p> <p>3- בשצ"פ יותקן מערכת ניקוז תכלול תא שאיבת מי קיץ, כולל חיבור חשמל וקו סניקה אל מערכת הניקוז, על מנת למנוע זיהום הנחל משטיפות מזוהמות וכי יתאפשר בתחום השצ"פ לבצע מובל ניקוז והסדרת הנחל על ידי רשות הניקוז.</p> <p>4- לא יותרו ירידים ומבנים זמניים בתחום השצ"פ .</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז.
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא , וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב , ניקוז , מים , חשמל</p>

4.3	דרך מאושרת
	וטלפון .
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל. תאסר כל בניה בשטח הנ"ל למעט קוי חשמל , מים, טלפון וקוי ניקוז. השבלים להולכי רגל ורכב יהיו חד סיטריים והדבר יקבע בתכנית בינוי שתאושר בוועדה המיקומית.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא ,תותר הנחת רשת ביוב , ניקוז , מים , חשמל וטלפון .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי					שרות	עיקרי	
5	5	5	5	1	2	(1) 10	75	225	75%		30%	120%	2500	1	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה
5	5	5	5	1	2	(1) 10	75	225	75%		30%	120%	20005	2	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה

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:

א. כל חריגה בגובה המותר בתכנית, עבור מתקנים נלווים, תהיה מותנית בקבלת אישור משרד הביטחון.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מקסימלי של 10 מ' מעל פני השטח..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.2	דרכים וחניות
	<p>א. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.</p> <p>ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי תקנות החניה שיהיו בתוקף בהוצאת ההיתר.</p>
6.3	איכות הסביבה
	<p>לא תאושר הקמת מפעל באזור התעשייה, אלא אם ינקטו כל האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים המיטביים למניעת מפגעים וסיכונים לסביבה ולאוכלוסייה בכפוף להנחיות הרשות הסביבתית המוסמכת .</p> <p>2- שפכים : " לא יאושר מפעל, בשטח תכנית זו, אשר השפכים המיוצרים בו אינם ניתנים לחיבור למערכת האיסוף הציבורי ולמתקן הטיפול בשפכים (מט"ש)/או אינם עומדים באיכויות השפכים הקבועים בחוק כללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב), התשע"א 2011 . במידת הצורך, על המפעל להקים בתחום המגרש מערך קדם טיפול בשפכים כדי לעמוד באיכויות אלו". טרם הוצאת היתר בניה למפעל בעל שפכים תעשייתיים יש לקבל את אישור תאגיד מי עירון.</p> <p>3- פסולת : היתר בנייה יציג פתרון לטיפול ופינוי כל סוגי הפסולת, תוך פירוט אמצעים למניעת יצירת מפגעים חזותיים, תברואתיים או סיכונים בטיחותיים .</p> <p>4- איכות אוויר :</p> <p>א- זיהום אוויר : לא תהיה פליטת של מזהמים לאוויר מתהליכי ייצור, פרט לפליטה הנובעת משימוש בגז כמקור אנרגיה ולפליטה מגנרטור לזמן חירום .</p> <p>ב- מקורות אנרגיה : יותר שימוש בחשמל, גז או אנרגיות מתחדשות בלבד .</p> <p>ג- ריח : לא יותר מטרדי ריח לסביבה כמוגדר על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או התקנות שיהיו תקפות באותה עת .</p> <p>5- חומרים מסוכנים : ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומר מסוכן או רעיל כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993-, אלא אם יוכח על פי דו"ח סיכונים, שיערך בהתאם למדיניות מרחקי ההפרדה של המשרד להגנת הסביבה, כי הסיכון מכל חומר מסוכן, לא יחרוג מתחום מגרש העסק .</p>
6.4	הפקעות ו/או רישום
	<p>א. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 .</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה היינו רישום שטחי הציבור, בתחום התכנית, על שם הרשות המקומית.</p>

חלוקה ו/ או רישום	6.5
<p>1. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצורכי הציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. ככל שחלקה מסוימת הנה בבעלות אחת, ניתן להוציא לאותה חלקה היתר בניה מכוח תכנית זו ללא צורך בתשריט חלוקה או בתכנית חלוקה.</p>	
חשמל	6.6
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה 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 הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א- ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'</p> <p>ב- בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבחים אוויריים 2.00 מ'</p> <p>ג- בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'</p> <p>ד- בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות 300 מ') - 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ה- בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) - 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו- מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ' ז- מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 3- מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך .</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל .</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ד. מערכת חשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p>	
ניהול מי נגר	6.7
<p>1. השטחים המיועדים לפיתוח, יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן :</p> <p>1.1. לפחות 15% משטח המגרשים יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>1.2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>1.3. מרבית מי הגשמים יפנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>1.4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>1.5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב .</p> <p>2. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהיה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישרים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגעים בתפקוד</p>	



<p>ניהול מי נגר</p> <p>6.7</p> <p>ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. 3.תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים. 4. יש לקיים אמצעים לשימור נגר עבור מי ניקוז שאינם חשודים בזיהום . 5. כל מוצא ניקוז לנחל יכלול תחנת שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p> <p>6.8</p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" 2- יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א.לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. ב.תנאי למתן היתר בניה כפוף להעתקה בליווי אגרונום על פי מפרט טכני מתואם. ג. תנאי למתן היתר בניה כפוף למימוש ערך חליפי - בקבלת כתב התחייבות . ד.תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"- קבלת רשיון לפי פקודת היערות. ה.תנאי למתן היתר בניה כפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ו.קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>	
<p>פסולת בניין</p> <p>6.9</p> <p>1.לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מסודר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005 , וכמפורט להלן : 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר . 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר) . 1.3..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 . 2.חובת גריסה היתר בניה למבנה יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3.חציבה ומילוי היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ובהעדד איזון 3.1. יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר בניינים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים. 3.2. מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר בניינים . 3.3. מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית . הועדה המקומית ראשית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה . 4.עבודות שאינן טעונות היתר נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	

<p>פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p>פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>א.תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית</p> <p>ב.התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג.תנאי למתן היתר בניה אישור מהנדס הוועדה המקומית לפתרון הנגר עפ"י הנחייה זו בהתאם . להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 19</p> <p>פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 קוי 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 העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיא תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מט"ש באקה-ג'ית. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחוברת למט"ש .</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות .</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.14</p>
<p>1. כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. ביוב</p> <p>1 ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.</p> <p>2. מתן היתר בניה יותנה בהבטחת חיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתכנית ביוב שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות.</p> <p>3. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית המחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.</p> <p>ב. מים</p> <p>1- אספקת מים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.</p> <p>2- יותקנו מז"חים (מונעי זרימה חוזרת) בחיבורי מבניים למערכת המים העירונית, בהתאם לדרישות תקנות בריאות העם (התקנת מכשיר מונעי זרימה חוזרת)</p> <p>" כל אביזרי ומי שתייה יעמדו בדרישות תקן ישראל 5452 : בדיקת מוצרים הבאים במגע עם מי-שתייה" .</p>	



תשתיות	6.14
<p>ג. מרחב מוגן / מקלט</p> <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ד. 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)</p> <p>המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>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 ובתיאום עם בעל התשתית</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

תנאים למתן היתרי בניה	6.15
<p>1) תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית .</p> <p>2) תנאי היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>3) תנאי להיתר בנייה אישור מתאגיד הביוב לחיבור למערכת הביוב המרכזית .</p> <p>4- תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>5) תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>6) תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>7) היתר בניה יינתן לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>111 הינו אישור משרד הגנת, 109 , 8) תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום תאי שטח 107 הסביבה .</p> <p>9- תנאי למתן היתר בניה כפוף לרישוי על פי פקודת היערות</p> <p>10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת בעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה ללא הסכמה. ככל שחלקה מסויימת הנה בבעלות אחת, ניתן להוציא לאותה חלקה היתר בניה מכוח תכנית זו ללא צורך בתשריט חלוקה או בתכנית חלוקה..</p> <p>11. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תחילת ביצוע מערכת ביוב והולכה עירונית המחברת את אזור התעשייה אל מט"ש באקה-גית. תנאי לתחילת שימוש במגרש יהיה חיבור המגרש למערכת ביוב עירוני המחוברת למט"ש .</p> <p>12 . תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה הינו רישום שטחי הציבור, בתחום התכנית, על שם הרשות המקומית.</p> <p>13 . כל בקשת בניה הכוללת חריגה בגובה המותר בתכנית עבור מתקנים נלווים, תהיה מותנית בקבלת אישור משרד הביטחון</p> <p>14 . . תנאי להוצאת היתר בניה לכבישים במסגרת התכנית יש לקבל אישור רשות הניקוז לתכנון מערכת הניקוז בכבישים הנ"ל</p> <p>15- תנאי להוצאת היתר כל מוצא ניקוז לנחל יכלול מתקני שאיבה לתשטיפים. יש לקיים אמצעים לשימור מי-נגר בשטחים הפרטיים ובשטחים הציבוריים בתחום התכנית, על מנת למזער את ספיקות המים היוצאות משטח התכנית .</p> <p>16 . גבהי אפס לבינוי ולפיתוח בתחום התכנית ייקבעו בהנחיית יועץ ניקוז ולא פחות מ +0.49</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



6.15	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>מטר הנו תנאי למתן היתר בניה.</p> <p>17. הסדרת הנחל בקטע הסמוך לשטח התכנית צריכה להתבצע במקביל להסדרת התשתיות בשטח התכנית, וזאת כתנאי לבניה בשטח התכנית</p> <p>18. תנאי למתן היתר אישור תשריט חלוקה בהסכמת הבעלים.</p>

6.16	הריסות ופינויים
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי למתן היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תנאי להיתר בניה	<p>א. תנאי להיתר בנייה אישור משרד הבריאות לחיבור כל המבנים בתחום התכנית למערכת הביוב העירונית.</p> <p>ב. הסדרת הנחל בקטע הסמוך לשטח התכנית תהיה במקביל להסדרת התשתיות בשטח התכנית, וזאת כתנאי לבניה בשטח התכנית.</p> <p>ג. תנאי להיתרי בניה יהיה אישור תשריט חלוקה בהסכמת הבעלים או תכנית לאיחוד וחלוקה.</p>
2	רישום הפקעות	<p>תנאי להיתר בניה ראשון ביעוד לתעשייה הינו רישום שטחי ציבור על שם הרשות המקומית.</p>
3	פיתוח איזור התעשייה	<p>תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום תאי שטח 107, 109, 111 הנו אישור המשרד להגנת הסביבה</p> <p>הערה :</p> <p>תאי שטח 107 ו- 111 עפ"י התכנית המאושרת 354-0605824 הינם מחוץ לגבול תכנית זו, תא שטח 109 מספרו לפי תכנית זו 1 .</p>



7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה .