

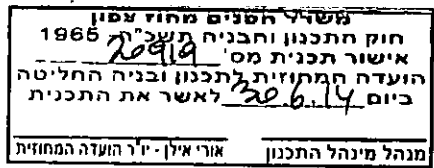
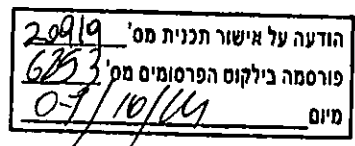
מבא"ח 2006
 משרד הבניה
 מחוז הוצפון ועדה מחוזית
 11-09-2014
 ג ת ק פ ל
 נדח עילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' ג/20919
הרחבת מפעל יוניליוור ישראל מזון בע"מ – באזור תעשייה צפת.

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: צפת
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	
	

דברי הסבר לתוכנית

מפעל "יוניליוור ישראל מזון בע"מ" מבקש להקים מפעל חדש באז"ת צפת בצמוד למפעל "ורד הגליל" הקיים. השטח שנבחר הוא בצמוד למגרש המפותח של "ורד הגליל" ומאחר ששני המפעלים הם בבעלות אחת הם גם יתפקדו במפעל אחד. לצורך כך בוטלה הרצועה המפרידה בניהם המסווגת כ"שטח צבורי פתוח" וחלק מהדרך המאושרת וצורפה למגרש. התכנית המוגשת היא חלק מתכנית הרחבה כללית של אזור התעשייה ותואמת לה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	הרחבת מפעל יוניליוור ישראל מזון בע"מ, באזור התעשייה צפת
1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	20919/ג
1.3 מהדורות	שלב	47.7 דונם
1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	מתן תוקף
	תאריך עדכון המהדורה	2
	סוג התוכנית	7.09.14
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	תוכנית מפורטת
	לפי סעיף בחוק	כן
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	לייר
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		ללא איחוד וחלוקה.
		לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	צפת
		קואורדינטה X	245.700
		קואורדינטה Y	762.900
1.5.2	תיאור מקום	אזור התעשייה צפת	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	צפת
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	צפת
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	צפת
		שכונה	אזור התעשייה
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
13602	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	108,122
13603	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	46,62,64
13604	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	29,28,27
13605	מוסדר	חלק מהגוש	לי"ר	85,84,82,36,59

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ג/6456	שינוי	שינוי מיקום שצ"פ וחלק מדרך.	3887	13.6.91
ג/4081	שינוי	שינוי מיקום שצ"פ וחלק מדרך.	3130	2.12.84
ג/4082	שינוי	שינוי תוואי דרך	3224	11.7.85
תמ"א 4/ב/34	כפיפות	אזור א 1 פגיעות מי תהום גבוהה	5704	16.8.07
תמ"א 22	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	גריעת חלק קטן מתחום היער.	4363	19.12.95
תמ"א 35	כפיפות	ללא שינוי	5474	27.12.05
תמ"א א/11/3	אישור עפ"י תכנית מתאר ארצית	הקלה מקו בניין דרך אזורית 877 מ-80 מ' ל-64 מ', עבור דרך מקומית מס' 1		19.12.95
תמ"מ 2/9	כפיפות	ללא שינוי	5696	30.7.07

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
		יעקב מאור	7.9.14	לי"ר	16	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
		יעקב מאור	29.7.14	1	לי"ר	1 : 1250	מחייב	תשריט התוכנית
		יעקב מאור	29.7.14	1	לי"ר	1 : 20,000	מנחה	נספח סטטוטורי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משרד התמי"ת באמצעות חבי דנה הנדסה בע"מ		הרכבת 28 ת"א	03-5661266	לי"ר	03-5661244	dana@danaeng.co.il	

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משרד התמי"ת באמצעות חבי דנה הנדסה בע"מ		הרכבת 28 ת"א	03-5661266	לי"ר	03-5661244	dana@danaeng.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל		קירית הממשלה, נצרת עילית	04-6558211	לי"ר	04-6558266	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	יעקב מאור	05698832	לי"ר	לי"ר	לי"ר	קדיש לוו 6, ק. מוצקין	04-8753836	052-4285648	04-8753462	taba@taba.co.il
מו"ד	אלדבנטוביץ'		1004	חץ הצפון מיפוי והנדסה בע"מ	לי"ר	היוזמה 3 טירת כרמל	04-8580355		04-8580377	office@hetz-hazafon.co.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הקמת מפעל באזור תעשייה, בצמידות למפעל קיים ובאותה בעלות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הרחבת שטח לתעשייה על חשבון "שטח פרטי פתוח".
2. שינוי יעוד מ"דרך" ל"דרך משולבת" בצמידות לקו חשמל מתח גבוה.
3. שינוי ושיפור תוואי דרכים מאושרות המחברות את המגרש הכלול בתכנית עם הדרכים הראשיות של אזור התעשייה.
4. הגדלת גובה המבנים מ- 14 מ' ל- 19 מ' והגדרת מספר הקומות.
5. הגדלת שטחי שרות ב 50%.
6. קביעת זכויות והוראות בניה למבנה התעשייה.
7. הקלה מתמ"א 11/3 א/ מקו בניין מדרך אזורית 877 מ- 80 מ' ל- 64 מ' עבור דרך מקומית מס' 1.
8. הקלה מתמ"א 22- גריעה של כ- 8 דונם משטח יער עפ"י תמ"א 22.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 47.7 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50,165		15,495 +	34,670	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	מגבלת בנייה מקו חשמל.	100	תעשייה
	מגבלת בנייה מקו חשמל.	201, 200	שטח ציבורי פתוח
	מגבלת בנייה מקו חשמל.	301, 300	דרך מאושרת
	מגבלת בנייה מקו חשמל.	400, 401, 403, 402	דרך מוצעת
	מגבלת בנייה מקו חשמל.	500	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			!	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
70.11	33,443	תעשייה	48.46	23,113	תעשייה	
6.47	3,085	שטח ציבורי פתוח	2.21	1,053	שטח ציבורי פתוח	
11.52	5,496	דרך מאושרת	11.86	5,666	שטח פרטי פתוח	
5.57	2,659	דרך מוצעת	35.32	16,841	דרכים	
6.32	3,017	דרך משולבת	2.15	1,027	שטח ללא יעוד מפורט	
100	47,700	סה"כ	100	47,700	סה"כ	

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
.א	מפעל תעשייה עפ"י האמור בתכנית ג/6456.
4.1.2	הוראות
.א	עפ"י תכנית ג/6456, למעט נושאים המשתנים במפורש בתכנית זו.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
.א	שטחי הפרדה ומסלעות מגוננות, שטחי גינון ונוי, שטחים למעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
.א	פיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

4.3	שם ייעוד: דרכים
4.3.1	שימושים
.ב	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ולמעבר קווי תשתית.
4.3.2	הוראות
.ב	הקמת מתקני דרך וקווי תשתית יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר ובאישורו.

4.4	שם ייעוד: דרך משולבת
4.4.1	שימושים
.א	גישה ברכב לצורך טיפול בקו חשמל מתח גבוה.
4.4.2	הוראות
.א	רוחב הדרך יהיה 6 מטר. הדרך תהיה ציבורית ופתוחה למעבר בכל עת.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מעל מפלס לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' תאי שטח	יעוד
	צד ימני	צד שמאלי		מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				
5	3	3	(3)5	1	3	28 מ' (2)	80	לי"ר	לי"ר	200%	לי"ר	לי"ר (1)	לי"ר (1)	50%	150%	1000	100	תעשייה

הערות:

- בסמכות הועדה המקומית לאפשר העברת זכויות בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת מפלס הכניסה הקובעת, כל עוד יישמר סה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- גובה הבניה המקסימלי ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, זה הנמוך מבין השניים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- קו הבנין כלפי דרך משולבת יהיה 3 מטרים.

6. הוראות נוספות**6.1. הוראות הנשארות בתוקפן**

כל הוראות הבניה של תכנית ג/6456 אשר אינן משתנות ע"י תכנית זו ישארו בתוקפן.

6.2. הפקעה לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

6.3. תנאים למתן היתר בניה

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח בינוי ועיצוב אדריכלי שיאושר ע"י הועדה המקומית. הנספח יכלול, בין השאר, הנחיות נופיות הכוללות הוראות לעניין קירות תמך וטיפול נופי.

6.4. מי נגר עילי והגנה על מי תהום

התכנית חלה בתחום אזור א 1 עפ"י תמ"א 34/ב/4 וחלות עליה הוראות סעיפים 24.2 כלהלן:
 א. מי הנגר העילי יעברו טיפול קדם, במידת הצורך, לפני הפנייתם למערכת הניקוז.
 ב. ייאסר כל שימוש או פעילות העלולים לזהם את מי התהום ובכלל זה מפעלים או מתקנים כמפורט בסעיף 29 בתמ"א 34/ב/4.
 ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5. טיפול בשפכים ומניעת זיהום קרקע ומים**א. ביוב -**

1. איכות השפכים המותרת לחיבור למערכת הציבורית תהיה בהתאם לתקן עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקניו.
 - 1.2. יובטח חיבור וקליטה השפכים במערכת הביוב המרכזית ובתנאי שיובטח חיבורו וקליטתו במערכת האזורית, באחריות היזם ובתאום עם המנהלת, הרשות המקומית, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות. איכות השפכים תעמוד בכללי שפכי מפעלים 2011.
 3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל יעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת טרם חיבור למערכת הציבורית.
 4. במידה ובתהליך הטיפול בשפכים במתקן הקדם ייוצרו תמלחות, יש לכלול בבקשה להיתר בניה הוראות לטיפול וסילוק התמלחות העלולים לסכן את יעילות הטיפול בשפכים וזאת לאחר התייעצות עם המשרד להגני"ס או הועדה המקצועית לביוב. לא יוצא היתר בניה למפעל טרם אישור רשויות אלו.
 5. כל האמור לעיל יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.
- ב. תנאי למתן היתר בניה והיתר איכלוס**
1. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 2. תנאי לקבלת היתר איכלוס, השלמת חיבור למערכת טיפול וסילוק שפכים אזורית פעילה.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה.
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככול האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. אל אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון: מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

סוג הקו/המתקן	מהתייל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	מציר הקו
א. קו חשמל מתך נמוך - תיל חשוף	3 מ'	-----
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	-----
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל חשוף או מצופה	5 מ'	-----
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ)	2 מ'	-----
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	-----	20 מ'
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו	-----	35 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	-----
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3 מ'	-----
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חב' החשמל	-----
י. ארון רשת	1 מ'	-----
י"א. שנאי על עמוד	3 מ'	-----

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות החפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע, לפי העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר מקומית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קוי מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.7 חלוקה ורישום

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט איחוד/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק.

6.8 כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

6.9 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.10 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.11 עודפי עפר ופסולת בניין

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.12 עצים בוגרים

על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בתשריט בסימונים של עץ לעקירה או עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות, וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן) :

- יותר שינוי באופן הטיפול המוצע בעצים הבוגרים, כפי שהוא מסומן בתשריט, באישור פקיד היערות.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
- תנאי למתן היתר בניה בתא שטח שבו מסומן עץ לעקירה – קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ שנקבע לשימור.
- קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

6.13 עתיקות

- כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.
- במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין על פי תנאי רשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית לפי סמכותה שבדין רשאית להתיר שינויים בתכנית הבנייה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת תכנית חדשה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

6.14 היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15. פיתוח תשתיות

בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל לוכדומה (להלן: "עבודות תשתית") המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי ע"י מהנדס הועדה המקומית.

כל מערכות התשתית שבתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצ"ב תהיינה תת קרקעיות.

6.16. מים

אספקת המים תהייה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.17. ניקוז

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

6.18. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היוזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר.

6.19. תנאים לביצוע התכנית

תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכך.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

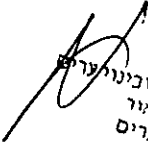
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	התכנית תבוצע בשלבים עפ"י שלבי פיתוח המפעל.	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	
10.9.14		משרד התמ"ת ע"י דנה הנדסה בע"מ	מגיש התוכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	
10.9.14	 ת.ב.ע. - תיכנון וכינון ערים יעקב מאור מתכנן ערים	יעקב מאור	עורך התכנית

תאריך:	חתימה:	שם:	
		מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע