

262-0838888 אישור תכנית מס'

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

הוראות התכנית

ביום 06/12/2021

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

תכנית מס' 262-0838888

מ"מ יו"ר הוועדה המחוזית

ג/25570 שינוי יעוד לתעשייה קלה ומלאכה במערב דירחנא

מ"מ יו"ר
מונה הדפסה 17



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית, שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח תעשייה קלה ומלאכה בצמוד לשטח מאושר לתעשייה ומלאכה זעירה.
גוש 19427 חלקה 37 בדרום מערב דירחנא, דרומית לכביש 805 וליד כביש מסי 2.
יחד עם הגדלת זכויות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25570 שינוי יעוד לתעשייה קלה ומלאכה במערב דירחנא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

262-0838888

מספר התכנית

3.954 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

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 לב הגליל

234375 קואורדינאטה X

751500 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מערב-דרום דירחנא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דיר חנא - חלק מתחום הרשות: דיר חנא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מערב-דרום דירחנא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19427	מוסדר	חלק		37

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
262-0491605	100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
23/08/2006		4684	5568	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/18/ 4. הוראות תכנית תמא/18/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/18 /4
20/09/2018		271	7943	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0491605 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	262-0491605
22/12/2011		1583	6346	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 15132 בתחומה של תכנית זו	החלפה	ג/ 15132
03/05/2001		2569	4983	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/7826 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 7826



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הגנה על מי תהום	22: 21 25/04/2021	עמית טל	25/04/2021	25	1: 1	מנחה	איכות הסביבה
לא	חתך לאורך	09: 09 05/04/2022	חביב חדאד	05/04/2022	1	1: 250	מנחה	חתכים
לא	נספח תנועה וחניה	14: 19 09/06/2022	חביב חדאד	09/06/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	14: 10 25/04/2021	פאלח גנאים	25/04/2021	1	1: 500	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	נביל חמוד (1)			דיר חנא			04-6743466	04-6743466	adnaniso66@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 80.

1.8.2 יזם

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
מהנדס	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(2)		04-6743466	04-6743466	bdarne1972@gmail.com
	יועץ תחבורה	חביב חדאד	21091		נצרת	(3)		04-6555769	04-6555769	haddad@haddad-h.com
	יועץ	עמית טל			רמת גן	(4)		03-7369972	03-5212175	karen@amphibio.co.il

(1) כתובת : ת.ד 2386.

(2) כתובת : ת.ד 1711.

(3) כתובת : ת.ד 293.

(4) כתובת : ת.ד 9108.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי יעוד משטח חקלאי לתעשייה קלה ומלאכה בדירחנא .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי יעוד משטח חקלאי ליעוד תעשייה קלה ומלאכה .
- 2- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה .
- 3- הגדרת זכויות והוראות בניה .
- 4- אישור תחנת תידלוק לצריכה עצמית בהתאם לסעיף 6.5 בתמ"א 18/4 .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	100	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	100
תחום השפעה	תעשייה קלה ומלאכה	100

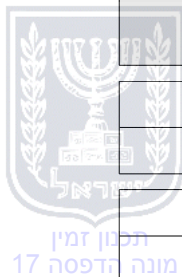
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	2,044	51.69
תעשייה קלה ומלאכה	1,910	48.31
סה"כ	3,954	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	3,954.84	100
סה"כ	3,954.84	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מפעלים למלאכה לא מזיקה כגון, מוסכים, נגריות, מסגריות, מפעלי מזון, מפעלי בטון, בלוקים ועיבוד אבן, מפעלים לעיבוד תוצרת חקלאית, אחסנה ומסחר סיטונאי, וקיוסקים לשרות אזור המלאכה והתעשייה הזעירה, חניית ואחסון אוטובוסים לרבות כל מבני העזר הנלווים כגון סככות וחדר שומר.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>תנאים בהליך הרישוי</p> <p>א- לא יותרו תעשיות הגורמות או העלולות לגרום לפליטת זהום כלשהוא לסביבה אלא אם יוצגו פתרונות לשביעות רצון המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ב- מערכת הניקוז תהיה מופרדת לחלוטין ממערכת הביוב.</p> <p>ג- תכניות המים והביוב יראו שימוש יעיל וחסכוני במים לשביעות רצון הועדה.</p> <p>ד- יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות. מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין באחריות הרשות המקומית.</p> <p>ה- תותר הצבת מיכל לצורך תדלוק עצמי בלבד ויש להציבו במאצרה תקנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מזערי	גודל מגרש	0	0	20	80	500	100	תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	
3	3	3	3	2	8	50	100	0	0	20	80	500	100	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

הערה ברמת הטבלה:

א- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.

ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

ג- שטח מקסימאלי לשימוש מסחר עד 15% מזכויות הבניה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט , כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה .
- 2- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- 3- תנאי למתן היתר בנייה לחניון היינו אשר נספח תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית .
- 4- לא יינתן היתר בנייה ללא ביצוע דרך הגישה לחניון ע"פ התקנים הנדרשים לנגישות אוטובוסים .
- 5- תנאי למתן אישור בקשה להיתר בנייה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה .
- 6- עמדת התדלוק הינה מעל הקרקע , עם גגון מעל העמדה ועמדה למילוי אוויר בצמיגים וברז מים .

6.2**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר בניה לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413 .

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- 1-מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .
- 2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.
- 3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .
- 4-אשפה :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה .
- 5- מי תהום :-
יש להקפיד על הפעלת עמדת התדלוק תוך מילוי התנאים של המשרד להגנת הסביבה (על פי הסטנדרטים המתקדמים והעדכניים ביותר של תחנות תדלוק) למניעה של דליפות דלק ממשטחי הפריקה והתדלוק , מהמיכלים ומהצנורות . כל זאת על פי הנדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה .
אמצעים אלה כוללים בין היתר :-
א- משטחי התדלוק יהיו מקוריים .
ב- מערכות ניקוז מי גשם נקי וניקוז התשטיפים תהיינה נפרדות .
ג-במידה שלא ניתן להתקין קירוי , יש לוודא שמפריד השמן המינרלי מסוגל לטפל בנפח הגשם הרלוונטי לשטח המיכל ומשטח התדלוק .
ד- התשטיפים ממשטחי תפעול ינוקזו אל מפריד דלקים , באמצעות תיחום משטח התדלוק בתעלות ניקוז במורד השיפוע ובאמצעות אבני שפה/ בטון מוגבה על פי צורך .
ה- יש להקפיד על ניקיון תעלת הניקוז למפריד השמן המינרלי באופן סדיר .

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>ו- על משטחי התדלוק להיות אטומים, כך שלא יתאפשר כל חלחול של דלק, שמן ומים.</p> <p>ז- יש לבצע בדיקות תקופתיות של איטום המערכות, בתיאום עם הממונה מטעם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ח- מיכל הסולר העילי יונח במאצרה תקנית בנפח 110% מנפח המיכל.</p> <p>ט- שטחים תפעוליים שאינם מקורים ינוקזו גם הם למפריד שמם מינרלי אשר הנפח שלו תואם את ספיקות המים בשטחים אלה (כולל מי נגר)</p>	

6.4	חשמל																								
<p>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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, תחנות חשמל, תחנות מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> <td style="text-align: center;">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ</td> <td style="text-align: center;">2 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> <td style="text-align: center;">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> <td style="text-align: center;">35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td style="text-align: center;">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td style="text-align: center;">בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">י. ארון רשת</td> <td style="text-align: center;">1 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">יא. שנאי על עמוד</td> <td style="text-align: center;">3 מ'</td> </tr> </table> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו</p>		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 מצפה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'
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 מצפה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'																								
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.4	חשמל
	<p>בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה 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.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>
6.5	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע בטבלה 5.</p>
6.7	ניהול מי נגר
	<p>מי הנגר העילי יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.</p>
6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש, לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>
6.9	פיתוח תשתית
	<p>א- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), 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 הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד- תנאי לכל בניה ופיתוח - אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
6.10	שרותי כבאות
	<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

<p align="center">חומרי חפירה ומילוי</p>	<p align="center">6.11</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
<p align="center">גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</p>	<p align="center">6.12</p>
<p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר .</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה .</p>	
<p align="center">6.13</p>	<p align="center">6.13</p>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	
<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.14</p>
<p>1. עבודות עפר :-</p> <p>לא יותר לשפוך שפך בנייה ו/או עבודות חפירה וחציבה ו/או פסולת בניין ו/או גרוטאות לאזור שטחים פתוחים ו/או מגרשים סמוכים בתחום התכנית ומחוצה לה. במידת הצורך ייבנו, לפני תחילת העבודה בשטח, קירות תומכים בגבול המגרש או הדרך, לחסימת השפך. ייאסר אחסון מילוי ועודפי חפירה בשטחים ציבוריים פתוחים. כל החומר החפור, למעט חומר המיועד למילוי חוזר באתר, יפונה ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה בהתאם ללוח"ז שייקבע ע"י המפקח.</p> <p>2-שיקום :-</p> <p>שטחים שייפגעו במהלך תהליך הבניה ובמשך עבודות חישוף השטח ועבודות העפר, ישוקמו לאלתר ע"י סילוק מיידי של עודפי עפר ופסולת לאתר מורשה וע"י פיזור אדמת גן בשכבה של 30 ס"מ ונטיעות של צמחי כיסוי מקומיים וצמחית חורש טבעי קיים בשטחים שנפגעו. עלות כל עבודות השיקום תחול על מבצע הנזק .</p> <p>3. תאורה :-</p> <p>התאורה במתחם לא תגרום לזיהום אור. הפנס חייב להיות עם סיכוך מלא (Full cutoff). התאורה תופנה כלפי השטח הבנוי, ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים .</p> <p>4. צמח :-</p> <p>עצים חדשים יהיו עצים המתאימים לעצים בסביבה. לא יעשה שימוש במינים פולשים ובמינים המופיעים ברשימת צמחי הנוי הזרים והלא רצויים במדינת ישראל.</p> <p>5- קירות תומכים :-</p> <p>בגבולות התכנית מצד השטח החקלאי יבנו קירות תומכים מאבן לקט .</p>	
<p align="center">מבנים קיימים</p>	<p align="center">6.15</p>
<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא</p>	

מבנים קיימים

6.15

עומדים בקווי בניין בתנאים הבאים :-
 א. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית .
 ב. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים .
 ג . ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר .
 ד. תוספת למבנים אלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים . תוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבנין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149 .
 תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית .



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

ביצוע התכנית

.7

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17