

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/03/2021

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/09/2021

תכנית מס' 209-0804997

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ג/25567 הסדרת בית אריזה ומערך תנועה - כרם בן זמרה

תכנון זמין

מונה הדפסה 22

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין

מונה הדפסה 22



תכנון זמין

מונה הדפסה 22

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר בית אריזה קיים בגודל כ-550 מ"ר אשר נמצא ביישוב כרם בן זמרה. בשנות ה-50 שויך השטח בו הוקם בית האריזה לנחלה של משפחת פרידמן כמטע תפוחים ע"י הסוכנות היהודית.

לפי דברי המשפחה, בית האריזה הוקם לאחר שמטע התפוחים נעשה לא כלכלי. האגש"ח כרם בן זמרה מעוניינת להסדיר את השטח עבור בית האריזה ביעוד חקלאי המשוך לישוב ולא כהגדלה לשטח החקלאי של נחלה 67.

השטח המבוקש הינו שפ"פ עפ"י תכנית ג/5746 אך אינו יכול לשמש בפועל כשפ"פ ישובי לפיתוח ציבורי כלשהו למעט חיץ או גידולים חקלאיים בשל שיפועי הקרקע הקיימים.

התכנית תואמה עם עורכי תבי"ע הרחבת היישוב ולאחר בדיקה פרוגרמטית אין מחסור בשטחים ציבוריים ואין מניעה מבחינת התכנון הכולל של היישוב להסדיר את בית האריזה.

התכנית עומדת במרחקי ההצבה של משרד החקלאות של לפחות 8 מ' מקו בנין גובל של חלקה/מגרש סמוכים המיועדים למגורים, תיירות ולמבני ציבור.

התכנית מסדירה גם את הדרך כפי שקיימת בפועל ובהתאמה לתכנית ההרחבה שבשלבי הכנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/25567 הסדרת בית אריזה ומערך תנועה- כרם בן זמרה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

209-0804997

5.244 דונם

תכנית מתאר מקומית

כן

מחוזית

לי"ר

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

1.2

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות

של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת

להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרום הגליל	מרחב תכנון מקומי
243986	קואורדינאטה X
771171	קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

בחלקו הדרומי של היישוב

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: כרם בן זמרה

נפה צפת

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		כרם בן זמרה	כרם בן זמרה

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 3, 5, 15		חלק	מוסדר	14266
15		חלק	מוסדר	14267

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 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
07/07/2016	8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35 / 1
30/07/2007	3711	5696	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 2 /9. הוראות תכנית תממ/ 2 /9 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 2 / 9
13/12/2017	2258	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 21904
23/09/1993	29	4146	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 5746 בתחומה של תכנית זו.	החלפה	ג/ 5746



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גינין בליש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גינין בליש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח תחבורה	09: 00 21/06/2021	עלי חוסיין	20/06/2021	1	1: 100	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	12: 01 17/06/2021	גינין בליש	14/06/2021	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה מרום הגליל	מירון	מירון		04-6919806	04-6987734	nofar@mrg.org.il
	אחר			כרם בן זמרה- מושב עובדים של הפועמ"ז להתישבות שיתופי	כרם בן זמרה	כרם בן זמרה		04-6990366		ben_zimra5@013net.net

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם פרידמן			כרם בן זמרה	בציר	189	04-6989958	04-6989958	fridman1881@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנת	עורך ראשי	גינין בליש		ערד ב. שרותים פיננסים בע"מ		(1)		04-6723999	04-6679669	office@aradp lan.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	עלי חוסיין		ביסאן הנדסת כבישים ותנועה בע"מ	נצרת	נצרת (2)		04-8126333	04-8126333	office@bisan eng.com
מודד	מודד	רמזי קעואר	883	רמזי קעואר מדידות והנדסה אזרחית בע"מ	חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	ramzi883@ne tvision.net

(1) כתובת : פארק תעשיות קדמת הגליל ד.נ. גליל תחתון.

(2) כתובת : מרג' אבן עאמר 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מונח	הגדרת מונח
מבנה לטיפול ראשוני בתוצרת חקלאית (בית אריזה)	מבנה קבוע המיועד לטיפול לאחר קטיף בתוצרת חקלאית טרייה, הכולל: מיון, בירור, שטיפה, ייבוש, הבחלה, קירור, אריזה ואחסון.

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**

הסדרת בית אריזה קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי יעוד משפ"פ לשטח חקלאי
2. התאמת תוואי דרך עפ"י תוואי קיים בשטח.
3. מתן הוראות בינוי למבנים חקלאיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	20
שטח ציבורי פתוח	7,6
דרך מאושרת	102 - 100
דרך מוצעת	300

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	101
דרך / מסילה לביטול	קרקע חקלאית	20
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	7,6

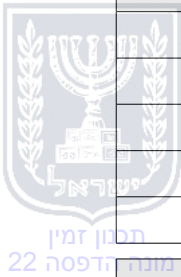
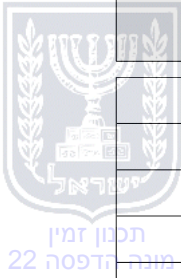
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,903.84	36.30
שטח ללא יעוד	2,162.42	41.23
שטח פרטי פתוח	1,178.42	22.47
סה"כ	5,244.68	100

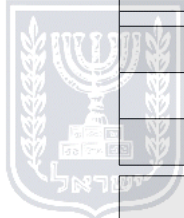
##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	378.76	7.22
דרך מוצעת	1,541.8	29.40
קרקע חקלאית	1,858.35	35.43
שטח ציבורי פתוח	1,465.77	27.95
סה"כ	5,244.68	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בית אריזה וכל מבנה חקלאי אחר המותר עפ"י תכנית ג/21904 באזור רגישות 6.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שטחים לגינות וגנים ציבוריים, חורשות. 2. מגרשי ספורט ברשות הציבור. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, מעבר תשתיות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שדרות, מעברים להולכי רגל, לעגלות, לאופניים, רחבות לתחנות אוטובוסים, מעבר תשתיות, נטיעות ציבוריות לאורך הדרכים.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מזרח	מערב	צפון	דרום				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שדות	עיקרי	שדות	עיקרי				
קדמי	אחורי	צפוני- שמאלי	צפוני- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8	29.36	(1) 590			40	550	2009.44	20	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
(3) 4	(2) 0	3	3	1											

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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:

- זכויות הבניה הינן בהתאם להוראות תכנית ג/21904, בכפוף למותר באזורי רגישות 6, ובתנאי יידוע בעלי הנחלות הגובלות ומתן אפשרות להשמעת התנגדות ע"פ סעיף 149. דרישת הפרסום לא תחול על בקשות להיתר מכוח תכנית זו למבנים הבאים: בתי צמחיה, מחסן חקלאי, סככה חקלאית, משרד ניהול הענף החקלאי, מבנים להלנת עובדים זרים, דרכים חקלאיות, גידור, סככת מרעה, מתקני מרעה.
- גובה מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- בסמכות הועדה המקומית להעביר זכויות ממעל למפלס הכניסה אל מתחתיו, בתנאי שסה"כ זכויות הבניה תשמרנה.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מ"ר.
- (2) או לפי תשריט.
- (3) או לפי קיים.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי בקני"מ 1: 500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימאליים לבניית המבנים- לאישור ועדה המקומית.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (תקנות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>חומרים מסוכנים: בבית האריזה מוחזקים חומרים מסוגנים (כמפורט בתקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופטור) התשנ"ו 1996). על פי כמויות החומ"ס שדווחו ע"י בעל האריזה, אין צורך בהיתר רעלים. במידה ובעתיד יוגדלו כמויות החומ"ס, יש ליצור קשר עם המשרד להגנת הסביבה לבירור צורך בהיתר רעלים. שפכים: שפכי המבנה יהיו סניטריים בלבד. תדלוק: במידה וקיימת עמדת תדלוק פנימית, על מיכל הדלק להיות מוצב בתוך מאצרה תקנית. נפח המאצרה יהיה 110% מנפח המיכל. התדלוק יתקיים על משטח תדלוק אטום שינוקז למפריז דלק. פסולת: פתרונות לפינוי פסולת צמחית, פסולת אריזות ופינוי השפכים יהיו על פי כל דין. תנאי להיתר בניה: חוות דעת המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו. תאורה: תותר תאורה קבועה בתוך המבנים בלבד. תותר תאורה חיצונית שתידלק לזמן קצר ולצרכי בטיחות והגנה. תאורה חיצונית תופנה אל תוך המתחם ולא אל השטחים הפתוחים הסמוכים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 הפקעות ו/או רישום</b></p> <p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים למבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>רישום ייעשה על פי חוק.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 חשמל</b></p> <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. ב. תחנות השנאה:</p>	<p><b>6.6</b></p>

6.6

## חשמל

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.

2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.

3. על אף האמור בסעיף ב'1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.0 מ'

קו חשמל מתח נמוך - ? תיל מבודד 2.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו, כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'

קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל

ארוך רשת 1 מ'

שנאי על עמוד 3 מ'

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל תכנון זמין מונה הדפסה 22

דין.

להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן 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 הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.7

## ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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. כל השפכים של כרם בן זמרה מוזרמים דרך מערכת הביוב למט"ש דלתון.

ניקוז-

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

<p align="center"><b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p align="center"><b>6.7</b></p>
<p>מים- תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. אשפה- סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
<p align="center"><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p align="center"><b>6.8</b></p>
<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p>	
<p align="center"><b>6.9 פסולת בניין</b></p>	<p align="center"><b>6.9</b></p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר בניה יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי 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 לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות, עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<p align="center"><b>6.10 פיקוד העורף</b></p>	<p align="center"><b>6.10</b></p>
<p>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.</p>	
<p align="center"><b>6.11 פיתוח תשתית</b></p>	<p align="center"><b>6.11</b></p>
<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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center"><b>6.12 שרותי כבאות</b></p>	<p align="center"><b>6.12</b></p>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.13</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית בינוי וחניה ע"י הועדה המקומית אשר תכלול את כל תחום השטח החקלאי ותציג את השימושים בקרקע, פריסת הבינוי, דרכי גישה ופתרונות תנועה וחניה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור משרד החקלאות.</p>	

<b>היטל השבחה</b>	<b>6.14</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית הינו מיידי.

