

הוראות התכנית

תכנית מס' 209-0814053

הסדרת גישה וקו בניין- בית היין, אור הגנוז.

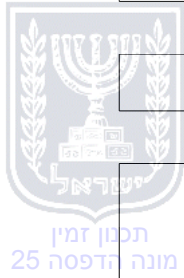
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מרום הגליל

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת ע"י בית היין אור הגנוז בע"מ בעלי הזיקה בקרקע.

שטח התכנית כ-15 ד'.

מטרתה העיקרית של התכנית היא להסדיר גישה לאזור תעשייה קלה ומלאכה (אזור מלאכה עפ"י תכנית ג/10912) של הישוב אור הגנוז.

דרך הגישה הקיימת של הישוב איננה מתיישבת על הדרך הסטטוטורית בתכנית ג/10912. על כן, התכנית מסדירה את חלקת דרך (באזור התעשייה הקלה ומלאכה) עפ"י תוויה הקיימת בפועל.

באזור תעשייה זה קיימים הפרשי טופוגרפיה, לכן התכנית מסדירה שלוש כניסות. שתיים ממזרח אחת דרום מערב.

עפ"י תכנית הבינוי המצורפת למסמכי התכנית, השטח מחולק לשני אזורים (האזור הצפוני והאזור הדרומי). החלק הצפוני ישמש בעיקר לקליטת ענבים ומרכז מבקרים, ואילו האזור הדרומי ישמש ליצור היין.

מעבר להפרשי הטופוגרפיה הקיימים בתא שטח זה, כללי הכשרות מחייבים הפרדה מוחלטת בין קליטת הענבים לבין יצור היין עצמו.



תכנון זמין
הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	1.1
------------------------	-----------	-----

הסדרת גישה וקו בניין- בית היין, אור הגנוז.

מספר התכנית	209-0814053
-------------	-------------

שטח התכנית	15.849 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
--------------	------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 7

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 מרום הגליל

קואורדינאטה X 242059

קואורדינאטה Y 767669

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה ליישוב אור הגנוז.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרום הגליל - חלק מתחום הרשות: אור הגנוז

נפה צפת

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אור הגנוז	אור הגנוז		

שכונה בכניסה ליישוב אור הגנוז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
14165	מוסדר	חלק	6	7, 9, 12
14167	מוסדר	חלק		63

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
10912 ג/	15

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
ג/ 10912	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 10912 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לנספחי ג/ 10912 שלא שונו ע"י תכנית זו.	5154	1379		03/02/2003



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				גינן בליש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גינן בליש		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	21/06/2022	טומי רגלר	13: 59 22/06/2022	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	16/06/2022	גיאסן מזאוי	15: 47 19/06/2022	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	19/12/2022	גינן בליש	12: 47 19/12/2022	מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
	אחר			הסוכנות היהודית	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6202222	02-6202222	pniyottzibor@jafi.org
	פרטי			בית היין אור הגנוז בע"מ	אור הגנוז	אור הגנוז		04-6990836	04-6987306	yekev@orhaganuz.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בית היין אור הגנוז בע"מ	אור הגנוז	אור הגנוז		04-6990836	04-6987306	yekev@orhaganuz.com

1.8.4 בעלי עניין בקרקע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ג'נין בליש			.	(1)				jenine@aradplan.co.il
	יועץ תחבורה	ג'אסן מזאוי	79631		נצרת	נצרת		04-6566475		mgassan@gmail.com
אדריכל	אדריכל	טומי רגלר	11032		נתניה	המלאכה	45	09-8355251	09-8355152	rigler_tommy@yahoo.com
	מודד	בני שפירא	583		חיפה	הגדוד העברי (2)	17	04-8420528	04-8725530	bshapira@bezeqint.net

(1) כתובת: פארק תעשיות קדמת גליל רח' הפלדה 1.

(2) כתובת: קרית חיים.



תכניון זמין
מונה הדפסה 25



תכניון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 גישה לשטח מלאכה לצורך הקמת יקב "בית היין".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הצרחת שטחים בין תעשייה קלה ומלאכה לבין שצ"פ ודרכים לצורך:
 - א. הסדרת תוואי דרך עפ"י תוואי קיים.
 - ב. הסדרת מבנים/דרכים קיימים ביעוד מלאכה ושצ"פ.
 2. הארכת דרך לצורך מתן גישה למגרש מצפון וממזרח.
 3. מתן הוראות להריסה.
 4. הגדרת גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשיה קלה ומלאכה	10
שטח ציבורי פתוח	304 , 302 , 301
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	203 , 202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	304 , 301
דרך / מסילה לביטול	תעשיה קלה ומלאכה	10
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	304
מבנה להריסה	תעשיה קלה ומלאכה	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,977.55	25.10
מלאכה לפי ג/10912	9,721	61.33
שצ"פ	2,151	13.57
סה"כ	15,849.55	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,218.95	20.31
דרך מוצעת	1,153.1	7.28
שטח ציבורי פתוח	1,755.97	11.08
תעשיה קלה ומלאכה	9,721.56	61.34
סה"כ	15,849.58	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבנים לתעשיה זעירה עד 2 קומות. לא תורשה הקמת תעשיה שתהווה מטרד לסביבה (ריחות, רעש, גזים וכו'...) אלא תעשיה נקיה בעלת אופי שירותי, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי חצרות למבני המלאכה יגודרו בגדר דקורטיבית, ואטומה למבט לתוך החצר בגובה מינימום של 1.80 מ'.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	ישמש לצורכי גינון, פתוח, מעברים ומגרשי משחקים לצורכי רשות הרבים. לא תותר בו כל בניה פרט למתקני משחק או תחנת שנאים שמשולבים בפיתוח הגנני.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות עם מערכות שרות תת קרקעיות מתחת המסעות והמדרכות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלס הכניסה לבניינים יותאם למפלס הכביש המתוכנן.
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	ישמשו כדרכי תנועה ולחניית מכוניות עם מערכות שרות תת קרקעיות מתחת המסעות והמדרכות.
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלס הכניסה לבניינים יותאם למפלס הכביש המתוכנן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מזערי	גודל מגרש	עיקרי	שרות
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
שטח ציבורי פתוח	מתקנים הנדסיים		(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)		5	1	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
תעשייה קלה ומלאכה	תעשייה קלה ומלאכה	10	1500	35	15	(2)	(2)	50	50	8	2	(3)	(3)	(3)	(3)

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 יותאם למפלס הכביש במקום ולטופוגרפיה הטבעית של המגרש.
- גובה מבנה יימדד ממפלס פני קומת הכניסה הקובעת לבניין כאשר מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הטבעיים או החפורה במקום, במרכז המגרש, (הנמוכה מבין השתיים).
- בבניה מדורגת בשל אופי הטופוגרפיה, המגבלה לגובה הנה בכל חתך מקומי, ולא לגובה הכללי של בנין המלווה את שיפולי הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השצ"פים יהיו חלק בלתי נפרד מהשצ"פים הסמוכים להם והוראות וזכויות הבניה יהיו ע"פ הקבוע בתכנית ג/10912.
- תותר בניית מרתפים עפ"י סעיף 6.10 ע"ח זכויות הבניה המפורטות בטבלה.
- לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות בינוי
	לא יינתן היתר בניה ולא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים בתחום התכנית לכל תכלית, אלא לזאת המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנינים ובהתאם למגבלות הבניה הנוגעות לאזור.
6.2	עיצוב אדריכלי
	כל הבניינים הכלולים בתכנית זו יהיו בעלי עיצוב ארכיטקטוני מגובש. א. לא תותר כל פעולה שיהיה בה לפגוע בשלמות החיצונית של הבניינים כולל צביעה וסידור המרפסות וחלקים מהחזית. ב. לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב, על הקירות החיצוניים של הבניינים. ג. לא תותר פתיחה או סגירה של מרפסות, חלונות ופתחים אחרים ללא היתר הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ד. לא תותר התקנת דוד שמש לחמום מים על גגות הבניינים אלא אם יותקן לפי תכנית כללית מפורטת ומאושרת על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ה. לא יותקנו חוטי טלפון על קירות חיצוניים של הבניינים. ו. לא יותקנו ארובות לתנורי חימום בחזיתות הבניינים. מיכלי דלק יותקנו רק במקומות שיאושרו על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ז. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבניינים. לכל הבניינים יתוכננו מתקנים לתליית כביסה עם מסתורים. ח. לא יוצב על הגגות שום מוט, תורן חדר מכונות או כל ייצוב אחר ללא אישור הועדה המקומית לתכנון ולבניה. ט. מערכות קווי הטלפון החשמל והטלקומוניקציה, תהינה תת קרקעיות. י. לא תותר התקנת שלטי פרסומת וחלונות ראוה על בנייני המגורים. יא. בקשות להיתרי בניה יכללו פירוט חומרי הגמר, ועבודות הפיתוח בגבולות המגרש. יב. הוצאת היתר בניה יותנה בתכנון גישות לנכים לפי התקנים, לכל חלקי הבנין הציבוריים.
6.3	בינוי ו/או פיתוח
	לא תותר הקמת בנייני עזר במרווחים שבין המבנה לגבולות המגרש אלא במסגרת קווי הבניין המאושרים, לבד מחניות מקורות משולבות בקירות הפיתוח, מדרגות פיתוח לתנועה ורטיקלית, אדניות ופרגולות, על פי תכנית מאושרת עי הועדה המקומית לבנין ערים. שטחי מבני העזר יכללו במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
6.4	בינוי ו/או פיתוח
	א. עבודות הפיתוח בתחום המגרשים יבוצעו על פי תכנית מאושרת בו ו.ע.מקומית ולשביעות רצונו של מהנדס הרשות. לא תינתן תעודת גמר כל עוד לא הושלמו העבודות. ב. בשטחים הציבוריים יבוצעו העבודות על בסיס תוכנית עיצוב אחידה (ראה תכנית אב לשצ"פ בתכנית ג/10912) ובשימוש בחומרים דומים, תוך שמירת המשכיות עיצובית לאורך הציר. ביצוע עבודות הפיתוח בסמוך להשלמת עבודות בניה בשטח. ג. פינוי עודפי עפר לחיסול מפגעים יעשה בתאום עם מהנדס הרשות. ד. תנאי להיתר בניה הגשת תכנית פיתוח.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה (הוראות תקנות התכנון והבניה

6.5

חניה

2016) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

קירוי החניה יתאפשר במסגרת אחוזי הבניה המותרים שבטבלה 5. עיצוב קירוי החניה יותאם לעיצוב המבנה ויוגש לאישור הועדה לבנין ערים במסגרת הבקשה להיתר. חניה מקורה המעוצבת כחלק מקירות הפיתוח יכולה להיות בקווי בנין אפס. מגרשי חניה ליותר מ-10 מכוניות יעוצבו בשילוב נטיעות של עצים ושיחים, קירוי חלקי, או כל פתרון אחר שיאושר ע"י הועדה המקומית לבניה, ע"מ למנוע היווצרות שטחי חניה חשופים גדולים.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה

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

3.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

2.0 מ' קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

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

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

20.0 מ' קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

35.0 מ' קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

0.5 מ' כבלי חשמל מתח נמוך

3 מ' כבלי חשמל מתח גבוה

בתיאום עם חברת חשמל כבלי חשמל מתח עליון

1 מ' ארון רשת

3 מ' שנאי על עמוד

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

דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטי 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 עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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

6.6 חשמל	6.6
לפי העניין. 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	6.7
ביוב- תכנית הביוב של היישוב תהיה מאושרת ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה, השלמת ביצוע תכניות מאושרות למתקן טיפול אזורי של המועצה ברמת דלתון. (התקנת ציוד והפעלה שוטפת של בריכות האזור). אישור בכתב מאת מהנדס המחוז במשרד הבריאות ישמש כהוכחה לביצוע התנאי. ניקוז- כל השטחים בגבולות התכנית יהיו מנוקזים על פי התקנים, בניקוז עילי או תת קרקעי, ויאושרו עי מהנדס הועדה המקומית ורשות הניקוז האזורית. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים של מקורות בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית. תברואה- יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות והנחיות מחלקת התברואה של הרשות ובתיאום מחלקת מהנדס הרשות.	
6.8 תקשורת	6.8
מערכות החשמל והטלפון תהיינה תת קרקעיות מתואמות עם הרשות המקומית. השנאים יהיו בתוך מבנים משולבים בפיתוח במקום בתיאום ואישור חברת החשמל. קווי מערכות ציבוריים יוכלו לעבור במגרשים פרטיים בתחום רצועה של עד 1.00 מ' מגבול המגרש הפרטי.	
6.9 פיקוד העורף	6.9
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.	
6.10 שרותי כבאות	6.10
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.11 מרתפים	6.11
תותר הקמת מרתפים לבניינים נשוא תכנית זאת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. מפלס הכניסה הקובעת לבנין לא יעלה על 1.20 מ מעל מפלס הקרקע הטבעית במקום, או קרקע חפורה במרכז המגרש. (הנמוכה מבין השתיים). קומות המרתפים לא יחשבו במניין קומות הבניין המותרות או גובה הבניין. שטח המרתפים יחשב בשטח הבניין המותר אשר לא יחרוג מן המקסימום המותר לפי טבלה 5. בסמכות הועדה המקומית להעביר אחוזי בניה מן הסך הכל המותר אל קומות מרתף.	
6.12	6.12
היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	

6.13

הפקעות לצרכי ציבור

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.

6.14

הריסות ופינויים

תנאי להיתר בניה הינו הריסה, הגדרת מבנים כשימוש חורג דורש קיום ההוראות הקבועות בפרק ז' בחוק.

6.15

חלוקה ו/ או רישום

רישום יעשה על פי חוק.

6.16

ניהול מי נגר

מי נגר יועברו למערכת הניקוז של אזור התעשייה.

6.17

שמירה על עצים בוגרים

על עצים בוגרים בתחום התכנית יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן למימוש תכנית זו הינו- מיידי.