

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0588632

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שכונה מערבית ריינה

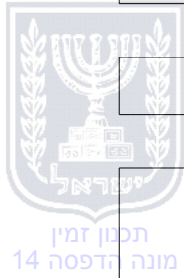
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו הוגשה בהמשך לתכנית מפורטת מספר ג/20181 שכונה מערבית ריינה וזאת ע"מ לאשר איחוד וחלוקה למגרשים בצירוף טבלאות איזון והקצאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה - שכונה מערבית ריינה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

257-0588632

מספר התכנית

274.826 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מבוא העמקים
קואורדינאטה X	229065
קואורדינאטה Y	736282

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית ריינה, במרכז הישוב גובלת נחל ציפורי מדרום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ריינה - חלק מתחום הרשות:

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונה מערבית ריינה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17511	מוסדר	חלק	21	1, 22, 38, 42-43
17512	מוסדר	חלק	2	1, 6, 45
17513	מוסדר	חלק	1-2, 6-15, 17-46, 51-52, 55-56	3-5, 16, 47, 50, 53
17514	מוסדר	חלק		23, 58
17521	מוסדר	חלק	3	4

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 14



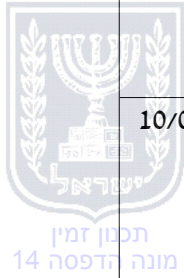
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/08/2015	7921	70910	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 20181 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 20181



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אימיל דחדל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אימיל דחדל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	טבלת איזון והקצאה	15/08/2018	נחום פרמינגר	22/07/2018			מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	נספח איחוד וחלוקה - תעודת הערכה	15/08/2018	נחום פרמינגר	22/07/2018	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	תשריט מצב מאושר	20/08/2018	אימיל דחדל	20/08/2018	1	1: 1000	רקע	אדריכלות
לא	גליון חתכים מספר 1	18/08/2018	אימיל דחדל	18/08/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	גליון חתכים מספר 2	18/08/2018	אימיל דחדל	18/08/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	תכנית העמדה כללית	20/08/2018	אימיל דחדל	20/08/2018	1	1: 1000	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח הקצאת מגרשים וחישוב שטחים	20/08/2018	מועתז כילאני	01/08/2018		1: 1250	מחייב	חלוקה לתאי שטח

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- מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מיקוד 17000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון ובניה- מבוא העמקים	נצרת עילית	(1)		04-6468585	04-6551346	

(1) כתובת: רח' הציפורן 5/14 מרכז בן גוריון ת.ד. 800 נצרת עלית מ. 17000.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נצרת עילית	(1)		02-5456136		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ובנוסף בבעלות פרטיים

(1) כתובת: רח' חרמון 2, מלון פלזה ת.ד. 580 נצרת עלית, מיקוד 1766401.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	עורך ראשי	אימיל דחדל	15388442	רימון מהנדסים ויועצים	כפר כנא	(1)		04-6568188	04-6568188	remon10@bezeqint.net
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	עורך ראשי	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(2)	3	04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
M.Sc מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	מודד	מועתז כילאני	,112978 ,1076 3561039	מועתז כילאני מהנדס אזרחי, מודד מוסמך, יועץ תחבורה	יפיע	(3)	304	04-6468243	04-6468243	mouataz@netvision.net
	שמאי	נחום פרמינגר	181	נחום פרמינגר	חיפה	(4)		04-8671579	04-8644124	

(1) כתובת: פוק אלעין.

(2) כתובת: ת.ד. 304 יפיע 16955.

(3) כתובת: ת.ד. 304, יפיע 16955.

(4) כתובת: רח' יוסף 7, ת.ד. 4528 חיפה 31044.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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**

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. חלוקה למגרשים באיחוד וחלוקה ללא הסכמה

ב. שינוי בהוראות בניה בהתאם

ג. קביעת זיקות הנאה למעבר

ד. עריכת נספח בינוי וקביעת מפלס כניסה למגרשים המוצעים

ה. שינוי קווי בניין בהתאם לתשריט מצב מוצע ותקנון התכנית

ו. שינוי גודל מגרש מינמלי בהתאם לנספח החלוקה לתכנית

ז. הריסת מבנים גדרות בתוואי דרך/ בשטחים ציבוריים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509 - 500
דרך מוצעת	901, 900
דרך משולבת	807, 806, 802 - 800
מבנים ומוסדות ציבור	305, 302, 300
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
מגורים ב'	198A, 198B, 121 - 100
מסחר	701, 700
מתקנים הנדסיים	601, 600
נחל/ תעלה/מאגר מים	909
שטח ציבורי פתוח	224, 223, 221 - 218, 215, 213, 212, 207, 206, 204, 202 - 200
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	509 - 503, 501, 500
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מוצעת	901, 900
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך משולבת	807, 806, 802, 800
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	305, 302, 300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	198A, 198B, 120 - 100
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	701, 700
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מתקנים הנדסיים	601, 600
אתר עתיקות/אתר הסטורי	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטח ציבורי פתוח	200 - 202, 204, 207, 212, 213, 215, 218 - 221, 222, 224
אתר עתיקות/אתר הסטורי	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	400
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	509 - 507, 505, 500
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	101 - 103, 106 - 109, 112 - 115, 117 - 121
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	601, 600
בלוק עץ/עצים להעתקה	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	509, 507, 505, 504, 502
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים ב'	101, 102, 106, 110, 113, 114, 120
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	102, 103
בלוק עץ/עצים לשימור	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	202, 204, 207, 218, 223, 224
גבול מגבלות בניה	דרך מאושרת	507, 506
גבול מגבלות בניה	מבנים ומוסדות ציבור	302
גבול מגבלות בניה	מגורים ב'	102 - 105
גבול מגבלות בניה	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
גבול מגבלות בניה	שטח ציבורי פתוח	212, 218, 223
גשר/מעבר עילי	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
גשר/מעבר עילי	שטח ציבורי פתוח	218, 223
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	501
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	118, 120
זיקת הנאה	דרך מאושרת	500, 502, 503, 507
זיקת הנאה	מגורים ב'	101, 102, 117, 119, 121
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	223
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	500, 503 - 505, 508
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	301
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	101, 103, 113, 117, 121
זיקת הנאה למעבר ברכב	מתקנים הנדסיים	601

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	204
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	507, 506, 504, 500
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	302
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	119, 113, 112, 106, 103, 102
ציר נחל	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
קו חשמל מתח עליון	דרך מאושרת	508
קו חשמל מתח עליון	דרך משולבת	802
קו חשמל מתח עליון	שטח ציבורי פתוח	200
קו ניקוז	מגורים ב'	102
קו ניקוז	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
קו ניקוז	שטח ציבורי פתוח	223
שימור נופי	נחל/ תעלה/מאגר מים	909
שימור נופי	שטח ציבורי פתוח	223, 218

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	164,414	59.83
דרך מאושרת	307	0.11
דרך מוצעת	55,749	20.29
דרך משולבת	1,492	0.54
מסחר	3,693	1.34
מתקנים הנדסיים	1,471	0.54
נחל	5,348	1.95
שטח לבנייני ציבור לחינוך	12,422	4.52
שטח למבנים ומוסדות ציבור	5,024	1.83
שטח מבני ציבור משולב שצ"פ	1,761	0.64
שטח ציבורי פתוח	23,145	8.42
סה"כ	274,826	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	55,871.45	20.31
דרך מוצעת	231.11	0.08
דרך משולבת	1,459.1	0.53
מבנים ומוסדות ציבור	4,959.03	1.80
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	12,314.57	4.48
מגורים ב'	165,235.37	60.07
מסחר	3,603.91	1.31
מתקנים הנדסיים	1,472.09	0.54
נחל/ תעלה/מאגר מים	5,352.62	1.95
שטח ציבורי פתוח	22,793.79	8.29
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,762.88	0.64

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	275,055.93	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, במגרשים הנשענים על דרך ברוחב 12 מ' ומעלה ובתנאי הבטחת מקומות חניה ע"פ תקן.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הכניסה מתחת לכניסה קובעת, מפלסי הגג עליון למבנים בתחום התכנית, יהיו בהתאם לקבוע בנספח הבינוי לתכנית. תותר חריגה מהגבהים המצויינים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
ב	גגות תכנית הגג תהיה מפורטת כולל כל מתקני הגגות הנדרשים, ח. מעלית, דוד שמש, מערכות אנרגיה, מיזוג. בגגות שטוחים יהיה מעקה בנוי אינטגרלי.
ג	חניה ניתן למקם חנייה מקורה כמבנה נפרד עם גג משופע בקו בניין צידי אפס וקו בניין קדמי 1 מ', כשניקוז הגג הינו לכוון מגרש המבקש, לאחר קבלת התייחסות השכן. חנייה בקומת עמודים תתאפשר רק בקומת עמודים בגובה מירבי 2.20 מ'
ד	זכות מעבר לרכב השטח המסומן כ- " זיקת הנאה למעבר ברכב" בתשריט מצב מוצע ישמש כגישה ברגל וברכב ולמעבר תשתיות למגרשים צמודים בלבד. זיקת הנאה תירשם בפנקס המקרקעין.
ה	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה בתאי השטח ובחלקות הנמצאים בתחום רדיוס הקידוח למים המסומן כגבול מגבלות בניה, לא יוצאו היתרי בניה ללא קבלת אישור משרד הבריאות והגורמים המוסמכים.
ו	זיקת הנאה א. זיקת הנאה המסומנת בתשריט מצב מוצע, תשמש למעבר תשתיות ולמעבר רכב תפעולי לטיפול בתשתיות. זיקת הנאה תירשם בפנקס המקרקעין.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכנית המאושרת ג/2018
4.2.2	הוראות
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	יישמשו להקמת מתקנים הנדסיים ולמתקנים נלוים. א. תא שטח 600 יישמש להקמת מתקן שאיבה לביוב. ב. תא שטח 601 יישמש להקמת בריכת אגירה למים ולכל השימושים המותרים בסעיף 12.2.1

4.3	מתקנים הנדסיים
	לתמ"א 34/ב - 5
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה לבריכת אגירה יהיה צירוף תכנית בינוי ופיתוח לבקשה להיתר. תכנית הבינוי והפיתוח תפרט את האמצעים הנדרשים, אם קיימים, להגנה על הסביבה, באישור המשרד להגנת הסביבה, תתיחס להיבטי הבטיחות והבטחון ותקבע אמצעים למיגון הבריכה וגידורה ככל שיידרש.</p> <p>על השטח למתקנים הנדסיים יחולו כל הוראות תמ"א 34/ב - 5</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור
4.4.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965
4.4.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בשטח למבני ציבור - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו. בתא שטח 302 הנמצא בתחום רדיוס הקידוח למים, לא יוצא היתר ללא קבלת אישור משרד הבריאות וכל גורם מוסמך למתן אישור על כך.</p>
4.5	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.5.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי חינוך בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965
4.5.2	הוראות
א	<p>זכות מעבר לרכב</p> <p>השטח המסומן כ- זיקת הנאה למעבר ברכב בתא שטח 301 יישמש כגישת רכב למתחם מתקנים הנדסיים בתא שטח 601, לצורך טיפול ותפעול בריכת אגירה למים ותירשם בפנקס המקרקעין.</p>
ב	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח
4.6.1	שימושים
	ישמש לגנים, משחקי ילדים, תחנות טרנספורמציה
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>א. בשטח המסומן כשטח לשימור נופי, יש לפעול בהתאם לנספח הניקוז לתכנית ג/20181 המאושרת על ידי רשות הניקוז, ובהתאם לנספח הנופי לתכנית ג/20181. מעל למדרגת 160 ס"מ יותוו דרכי שירות משני צידי תעלת הנחל שישמשו לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים. הדרכים תקושרנה בגשרים להולכי רגל. בכניסות לשצ"פ ייבנו רחבות מרוצפות בהתחברות עם המדרכות בדרכים, להדגשת הכניסות לשטח הציבורי. בקרקעית התעלה ובמדרגות הנמוכות יש לשתול צמחי גדה נמוכים מקומיים, שלא יחסמו את זרימת המים באירוע הצפה.</p> <p>ב. עצי הזית הקיימים בשטח התכנית, יישמרו במקומם או יועתקו בתחום התכנית ככל</p>

4.6	שטח ציבורי פתוח
	שיתאפשר, חלקם יינטעו מחדש לאורך דרכים ובשצ"פים. ג. לא תתאפשר בניה בשצ"פים המשמשים לשבילים ולמעבר תשתיות בתכנית ג/20181.
ב	פיתוח סביבתי פיתוח הנחל - תא שטח 223, 218, 909 יפותח בהתחשב במפורט בנספח הנופי לנחל בתכנית ג/20181 - במדרגות מקבילות לקרקעית, שניתן להשתמש בהן. המדרגות העליונות יותאמו לשימושי פנאי ונופש.
ג	עתיקות א. בתחום תא שטח 200 יבוצע פיתוח זהיר בתאום עם רשות העתיקות ותוך שילוב הממצאים בפיתוח השצ"פ. ב. בתא שטח 204 - מצויים גת עתיקה: שטח זה מיועד לתכנון ושימור ארכיולוגי. יש לפתח את סביבת הגת כאתר עתיקות מונגש לציבור בתיאום עם רשות העתיקות. ג. תא שטח 202 יפותח בהתחשב במפורט בנספח נופי לתכנית ג/20181
4.7	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.7.1	שימושים כל פעולה שמטרתה לשמור על תפקודו התקין של הנחל: עבודות ייצוב, פיתוח נופי, הקמת מעברים וגשרים, קווי תשתיות.
4.7.2	הוראות
א	ניקוז בתחום הנחל עובר ציר הנחל, אפיק הנחל ודרכי תחזוקה לצורך פעולות שיפור ותחזוקה של הנחל. אין לעשות כל פעולה ביעוד זה, אלא באישור בכתב של רשות הניקוז קישון או כל גורם אחר המוסמך למתן האישור.
4.8	דרך מאושרת
4.8.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה
4.8.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בניה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
4.9	דרך מוצעת
4.9.1	שימושים ישמשו למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות, גינון וחנייה
4.9.2	הוראות
א	דרכים אסורה כל בנייה בתוואי דרך פרט למתקני דרך
4.10	דרך משולבת
4.10.1	שימושים

4.10	דרך משולבת
	ישמשו למעבר הולכי רגל, משולב עם כלי רכב, תשתיות.
4.10.2	הוראות
4.11	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.11.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי ציבור בהתאם למוגדר בסעיף 188 לחוק התכנון והבניה התשכ"ח - 1965, משולב בשטחים פתוחים. בתא שטח 400 המיועד ליעוד משולב מבני ציבור/ שצ"פ יש להשאיר לפחות 40% משטח תא השטח כשטח פתוח.
4.11.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה בשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - אישור תכנית בינוי לתא השטח בשלמותו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי									
5	3	5	5	5	5					1000	302, 300, 305	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
5	3	5	5	5	5					1000	301	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4	4 (3)	4 (3)	4 (3)	4 (4)	4	6.5	60	120	10%	110%	400 (1)	121 - 100, 198A, 198B	מגורים ב'	מגורים ב'
4	3	4	4	4	4		60	120	30%	90%	800	701, 700	מסחר	מסחר
4	1	3	3	3	4		20	20		20%	400	601, 600	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
4	1	3	4	4	4		5	5		5%	200	201, 200, 204, 202, 207, 206, 213, 212, 218, 215, 220, 219, 223, 221, 224	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח
4	3	5	5	4	4		30	80	20%	60%	1000	400	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

- יותרו 4 יח"ד לדונם בהתאם לזכויות המוגדרות. בנוסף תותר יח"ד קטנה בשטח של עד 80 מ"ר למגרש ללא תוספת זכויות בניה.
- שטח מקסימלי עבור משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ביעוד מגורים ב' - 30 מ"ר לכל יח"ד שגודלה מעל 80 מ"ר וזאת מתוך סך הזכויות לשימושים עיקריים.
- קווי בניין למבנים קיימים יהיו ע"פ סעיף מבנים קיימים.

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.
- גובה המבנה יימדד מהרצפה התחתונה של המבנה, הכל ע"פ הקבוע בנספח הבינוי המצורף לתכנית זו.
- יחידת שטח מספר 165 תאוחד עם חלקה 1 בגוש 17512 ותירשם ע"ש כל הבעלים הרשומים בנסח הרישום, גודלו של המגרש החדש יהיה ע"פ תשריט חלוקה שיאושר ע"פ דין.
- יחידת שטח מספר 198B,198A יאוחד עם חלקה 5 בגוש 17513 ויירשם על שם כל הבעלים הרשומים בנסח הרישום, גודל המגרש החדש יהיה ע"פ תשריט חלוקה שיאושר ע"פ דין.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל מגרש מינמלי לתאי שטח : 5B,5I,10A,10B,40A,40B,74A,74B,90,114B,115B,139,156B,156C,159,163,180C יהיה ע"פ המפורט בטבלת האיזון..
 - (2) בתוספת 2.5 מ' יציאה לגג / גג רעפים, גובה עליית הגג או היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' מגובה התקרה העליונה של המבנה..
 - (3) תותר בניית 3 קומות מעל קומת עמודים + עליית גג או 4 קומות מגורים + עליית גג..
 - (4) במגרשים, 5J, 48F, 48A, 156A, 61, 5J, 48F, 48A, 156A, 61
- ובמגרשים אשר אחת הצלעות שלהם צרה מ- 15 מ', - יותר לצמצם את שני המרווחים הצדיים ל- 2.5 מ' או את המרווח האחורי ל- 3.0 מ' במקרה שהחזית הצרה של המגרש היא הצדדית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

- בתחום התכנית אתרי עתיקות המוכרזי כדין : 3126/0 "ריינה י"פ : 1091 עמ' 1383 מיום 18/05/1964 ויחולו עליו חוק העתיקות, התשל"ח 1978.
- כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.2**חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו.
- תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי, בתשריט / תכנית חלוקה ובאישור הוועדה המקומית.

6.4**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 מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

1. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף 2.25 מ' / 2.00 מ'

2. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד 1.75 מ' / 1.50 מ'

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :

בשטח בנוי 6.50 מ' / 5.00 מ'



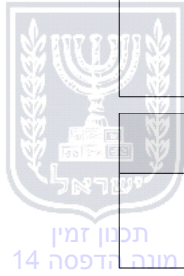
6.4	חשמל
	<p>בשטח פתוח --- / 8.50 מ'</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי 13.00 מ' / 9.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') --- / 20.00 מ'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --- / 35.00 מ'</p> <p>ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>ו 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 העניין.</p>
6.5	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תנאי לקבלת היתר בנייה - אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי. נספח הניקוז לתכנית ג/20181 הינו מחייב לעניין רוחב (25 מ') רצועת נחל ציפורי ותוואי הנחל, המסומנים בסימון הנחיות מיוחדות נטיעות בגדות נחלים. גודל המובל של נחל נדב נקבע בתכנית האב לניקוז ריינה, וגודלו מהווה תנאי מחייב לגבי תכנית זו.</p>
6.6	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה מקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן:</p> <p>א. השלמת עבודות שדרוג של שני מאספים ראשיים מנקודת חיבור שפכי השכונה המוצעת אליהם ועד להתחברותם למאסף האזורי המשודרג.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>1. השלמת עבודות הרחבה ושדרוג של המתקן לטיפול בשפכים אליו יחוברו שפכי השכונה המוצעת - מט"ש רנ"י ("הסוללים"). כושר הטיפול של המט"ש המשודרג לא יפחת מ- 11,000 מ"ק/יום והוא יפיק קולחים באיכות נדרשת עפ"י החוק. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p>

<p align="center">חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>1. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.</p>	
<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>בתכנית זו סומנו עצים בוגרים בהתאם לנספח העצים לתכנית ג/20181 אשר מסומנים: לשימור, העתקה, כריתה.</p> <p>* הוראות בנוגע לעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשרשיו, לגזעו ולצמרתו ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית שימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>* הוראות בנוגע עצים להעתקה:</p> <p>בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצירוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם בקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העתקת עץ יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.</p> <p>* הוראות בנוגע עצים לכריתה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו, וסיבת הכריתה, ומסמך חישוב פיזוי נופי נדרש, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.</p> <p>ב. לבקשה להיתר יצורף העתק המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית/היסטורית/אקולוגית/מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.</p>	
<p align="center">סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>קבלת היתרי בניה למבנים לצרכי ציבור תהיה לאחר הבטחת סידורים לנכים במבנה על פי חוק, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית וע"פי תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p align="center">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.11</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</p>	



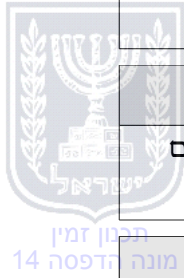
6.11 פיתוח תשתית	6.11
<p>העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ג. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ד. תנאי להיתר לתשתיות - אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.12										
<p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p> <p>פתרון פינוי האשפה הוא לאתר "תחנת מעבר לפסולת כפר כנא" או כל אתר מאושר ע"פ חוק. פסולת בניין: לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>1. כל מבקש היתר בניה נדרש להתקשר עם אתר מוסדר ואתרים נוספים עליהם הכריזה הרשות המקומית כאתרי סילוק פסולת בניה, בחירת האתר המוסדר תבוצע ע"י מבקש ההיתר.</p> <p>2. חובה זו תחול על מבקש ההיתר ותהווה חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.</p> <p>3. המבקש יעביר את אישור ההתקשרות שלו עם האתר לוועדה מלווה בטופס הצהרה על נפחי פסולת הבניה, אותו ניתן יהיה לקבל משרדי הוועדה, במחלקת רישוי.</p> <p>4. הוועדה תוודא שכמות הפסולת הכלולה בהצהרת המבקש/המתכנן עומדת באומדן לחישוב כמות פסולת בניה מינימלית, על פי סעיף 5.</p> <p>5. כמות הפסולת לסילוק בהיתרי הבניה יתחלקו לקבוצות יחוס עפ"י שימוש הקרקע בתכנית, להלן טבלת יחוס:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>קבוצת יחוס</td> <td>הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר</td> </tr> <tr> <td>מבונה</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מגורים</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מבנה ציבורי</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> <tr> <td>מגורים ומסחר</td> <td>לפחות 10 טון</td> </tr> </table> <p>6. באזור מגורים כמות הפסולת תחושב לפי 2 ק"ג/נפש/יום.</p> <p>7. הוראות נוספות למתקני אשפה:</p> <p>- נפח מתקן פינוי אשפה יבשה דרוש לא יפחת מ- 240 ליטר לכל מגרש, יותקן בתחום המגרש בגומחה מיועדת למטרה זו.</p> <p>- מתקן מיועד לקרטונים בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק.</p> <p>- מתקן למוצרי פלסטיק/בקבוקים וכו' בנפח שלא יפחת מ- 2 מ"ק.</p> <p>- המתקנים הנ"ל יותקנו במרחק עד 100 מ', לשרות הולכי רגל בשכונה.</p> <p>- בשב"צ תוצב מיכלית בנפח שלא יפחת מ- 6 מ"ק, בתוך המגרש, ואשפתונים בנפח 240-360 ליטר לפי הצורך.</p>	קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר	מבונה		מגורים	לפחות 10 טון	מבנה ציבורי	לפחות 10 טון	מגורים ומסחר	לפחות 10 טון	
קבוצת יחוס	הערכת כמות פסולת מיוצרת בשטח של 100 מ"ר										
מבונה											
מגורים	לפחות 10 טון										
מבנה ציבורי	לפחות 10 טון										
מגורים ומסחר	לפחות 10 טון										



<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>	<p>6.12</p>
<p>- בשצ"פ יוצבו פחי אשפה בנפח שלא יפחת מ- 240 ליטר, בתוך המגרש במקומות המיועדים למבקרים ועוברי אורח. - פחי האשפה / מיכלית פסולת יוצבו במובלעות / גומחות המיועדות להם, באופן שלא יהוו מכשול לתחבורה ו/או להולכי רגל.</p>	
<p>שרותי כבאות</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תיאום הבקשה עם רשות הכבאות, על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.14</p>
<p>1. תנאי למתן טופס 4 יהיה שיקום נופי ופיתוח של השטח, כיסוי בורות, סילוק פסולת בניין וערימות עפר, כיסוי שטחים (המיועדים לכך) באדמת גן, גינון וכד' ע"י מגישי ההיתר לבניה ובאחריותם. 2. כל בקשה להיתר בניה אשר אינה ממצה את מלוא זכויות הבניה וניתן למצותם, תראה את אופן הרחבת הבניה העתידית עד מיצוי מלוא זכויות הבניה בקני"מ 100:1. התוספת תתוכנן תוך התאמה לחזיתות הבניין הקיים ובחומרי גימור תואמים לבניין המקורי 3. תנאי לקבלת היתר בניה - אישור רשות הניקוז לתכנון המפורט לרצועת נחל ציפורי.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.15</p>
<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית, החיבור לרשת יהיה באישור משרד הבריאות ובהתאם לתכנית המים המאושרת המהווה חלק מנספחי התכנית. בשטח הנמצא בתחום רדיוס קידוח למים לא יוצא היתר ללא אישור משרד הבריאות.</p>	
<p>חומרי חפירה ומילוי</p>	<p>6.16</p>
<p>1. עודפי חפירה בתחומי המגרשים יפוגו על ידי מגיש הבקשה לאתר הטמנה מאושר. 2. תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה. 3. פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרוייקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי. 4. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה הוכחת הטיפול בעודפי חפירה בהתאם להיתר.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.17</p>
<p>א. הוועדה המקומית רשאית לאשר קווי בניין למבנים הקיימים והמופיעים בתשריט ולתוספות מעליהם, לפי קונטור המבנה הקיים וזאת בתנאים הבאים: 1. המבנה אינו חודר לדרכים ושטחים ציבוריים. 2. המבנה עומד בכל ההוראות האחרות בתכנית (מלבד הקלות שוועדה מקומית מוסמכת לתת לפי חוק) ובכל דין אחר נדרש. 3. פרסום לפי סעיף 149 לחוק התו"ב על מנת לתת אפשרות לכל מי שעלול להיפגע מהחריגה בקווי הבניין להשמיע את התנגדותו. כל תוספת החורגת מקונטור המבנה הקיים תעמוד בקווי הבניין הרשומים בטבלת הזכויות. ת"י 413 יחול על כל תוספת בניה בשטח התכנית.</p>	

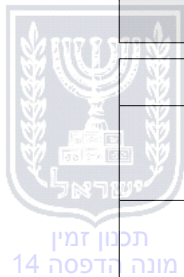
היטל השבחה	6.18
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
הפקעות לצרכי ציבור	6.19
<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו עפ"י סעיפים 188,189,190 בפרק ח' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.</p>	
הריסות ופינויים	6.20
<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ואשר קשור למגרש מבקש ההיתר. ב. מבנים אשר נמצאים בייעוד קרקע אשר אינו מאושר לבניית מבנים למגורים/ מסחר, מיועדים להריסה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
	ביצוע הפקעות ע"פ סעיפים 5,7,19 לחוק התכנון והבניה.	1
	אישור תכנית עבודה לתשתיות ועבודות הנדסיות ע"י מו"מ ריינה והוועדה מקומית.	2
פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות העבודה שאושרו ונספח הבינוי.	היתר בניה להקמת עד 30% מיח"ד המאושרות בתכנית	3
בפריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש, ביצוע תשתיות מים חשמל ביוב וניקוז כולל פתרון קצה, בניית קיר בגבול המגרש על פי תנאי הטופוגרפיה, התחברות לתשתיות, סלילה חלקית של הדרכים.	טופס 4	4
פיתוח כמות השצ"פים ומבני ציבור הנדרשים לגודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה.	היתר בניה לאחר הקמת 30% ועד 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	5
סלילה מלאה של הדרכים, ביצוע מלא של מבני הציבור על פי פרוגרמה שתוכן על ידי המועצה המקומית.	היתר בניה לאחר הקמת 70% מיח"ד המאושרות בתכנית	6



7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית תוך 3 שנים.