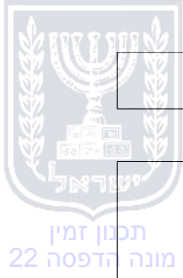


הוראות התכנית

תכנית מס' 260-0663104

איחוד וחלוקה ללא הסכמה והחלפת שטחים- בבכ/מק/15421/18/24



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

צפון
בקעת בית הכרם
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

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים והחלפת שטחים בין מגורים ו- ש.צ.פ, בישוב בענה שכונת כלת אלעבאבסה. מדובר בהחלפת שטחים כך שכל אחד יחזור ויקבל הקרקע שלו.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית 24/18/15421 איחוד וחלוקה ללא הסכמה והחלפת שטחים-בבכ/מק/

מספר התכנית 260-0663104

1.2 שטח התכנית 4.822 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	בקעת בית הכרם
	קואורדינאטה X	226572
	קואורדינאטה Y	759879

1.5.2 תיאור מקום בענה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ביענה - חלק מתחום הרשות: ביענה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה כלת אלעבאבסה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18812	מוסדר	חלק		19-20
18974	מוסדר	חלק		17-20, 23-24, 26-29

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
בבכ/מק/15421/14/5	634, 601, 173, 162, 132, 128
בבכ/מק/16056/14/16	1014, 191

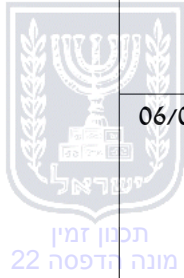
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
06/08/2013	7278	6640	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/15421, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/15421
11/03/2014	4330	6768	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/16056, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/16056
03/11/2016	364	7368	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בבכ/מק/15421/5/14, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	בבכ/מק/15421/5/14
16/03/2017	4395	7468	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית בבכ/מק/16056/16/14, בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	בבכ/מק/16056/16/14



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסעד אסדי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסעד אסדי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 14 22/09/2019	פהים מחיול	15/09/2019	9		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		09: 13 02/09/2019	סאמח אסדי	01/09/2019	1	1: 500	מחייב	חלוקה לתאי שטח
לא		11: 27 26/08/2019	אסעד אסדי	26/08/2019	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		ביענה	ביענה	(1)		04-9129505		marwan_giryes99@hotmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : ת.ד. 513.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		ביענה	ביענה	(1)		04-9129505		marwan_giryes99@hotmail.com

(1) כתובת : ת.ד. 513.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				ביענה	ביענה	(1)		04-9129505		marwan_giryes99@hotmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

(1) כתובת : ת.ד. 513.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסעד אסדי		א. אסדי	דיר אל-אסד	דייר אל-אסד ד"א	902	049881584		A0522475539@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	סאמח אסדי	1418		דיר אל- אסד	(1)				assadi007@g mail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	פהים מחיול	1653		פקיעין (בוקייעה)	(2)				famakhoul@ gmail.com

(1) כתובת : ת.ד: 944.

(2) כתובת : ת.ד: 675.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 והחלפת שטחים בין ש.צ.פ למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים

2. החלפת שטחים בין ש.צ.פ למגורים



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
מגורים ב'	3, 7 - 9
שטח ציבורי פתוח	4, 10
דרך משולבת	6

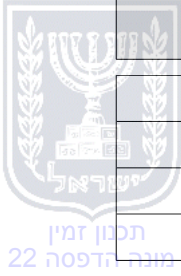
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	98	2.03
מגורים ב'	391	8.11
מגורים ב 2	3,698	76.69
שטח ציבורי פתוח	635	13.17
סה"כ	4,822	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	97.61	2.02
מגורים ב'	4,088.53	84.80
שטח ציבורי פתוח	635.45	13.18
סה"כ	4,821.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	א- בתי מגורים. ב- מועדונים פרטיים וחברתיים. ג- גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה לא תותר בנייה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים. בסמכות הועדה המקומית התקנת מתקנים הנדסיים לרבות מבנה טרנספורמציה לרשת החשמל ותשתית תת-קרקעית, מקלטים ציבוריים ומוקדי תצפית.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות



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)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית מתא (%) שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
						צידו- ימני	צידו- שמאלי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי	
קדמי													
3			4	42	126	0	0	18	108	400	מגורים ב'		

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:

- * במגרשים שרוחבם עד 15.0 מטר בסמכות הועדה המקומית לאשר קו בניין 2.0 מטר מצד אחד.
- * מפלס הכניסה הקובעת לבניין -0.00+ הינו מפלס הכניסה למבנה מדרג ראשית.
- * גובה הבניה יימדד מפני קרקע סופית (אחרי פיתוח), ללא גובה מעקה או יציאת גג.
- * גישה לחניה ולמבנים ע"י רמפה/גשר תהיה בקו בניין אפס ללא נסיגה מגבול הדרך.
- * בסמכות הוועדה המקומית להתיר חניה תת קרקעית ללא נסיגה מגבולות המגרש, גובה החניה לא יעלה על 2.70 מ' ויחשב כשטח שירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ללא יציאת גג או גג רעפים.
- (2) כולל קומת עמודים מפולשת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>1. במפגש דרכים וצמתים גובה הגדרות לא יעלה על 80 ס"מ. על מנת לשמור על רואת תקנית.</p> <p>2. לא תותר הקמת מתקני הסקה, מבני שירות, ציבורי גז, מכלי דלק, וכיוצא בזה בחזית המגרשים הפונים לדרכים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר הכנת תוכנית פיתוח המגרש בקני"מ 100: 1. התוכנית תכלול העמדת המבנה וגבהו המוחלט, מיקום חניות, שבילים, מדרגות ושטחים מרוצפים או יוצקים, גובה שולי המגרש ביחס למגרשים גובלים, קירות תומכים, מסלעות, גבהים סופיים של פיתוח החצר וכיוון שיפוע הניקוז. בתוכנית יסומנו קווי ביוב, שעון מים, מתקני גז, ארונות חשמל ותקשורת ומיקום פח האשפה.</p> <p>4. מתקנים משולבים בבניין: דודים יותקנו בחלל הגג, במקרה של גג שטוח יותקנו מאחורי מסתור ייבנה על הגג למטרה זו. קולטי שמש ישולבו בגג ויותקנו כחלק אינטגרלי משולב עם שיפוע הגג. לא יותר הקמת אנטנה נפרדת, אלה חיבור למערכת מרכזית. תותר התקנת צלחת.</p> <p>5. קירות וגדרות בגבולות המגרשים יהיו מאבן לקט מקומית, כל חומר אחר יידרש אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. חומר הגמר בחזיתות הפונים לדרכים ייבנו בשילוב אבן 75% לפחות.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	חשמל
	<p>הוראות בנושא חשמל</p> <p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p>

6.3	חשמל
	<p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' מ' כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' מ' כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל ארון רשת 1 מ' מ' שנאי על עמוד 3 מ' מ'</p> <p>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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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.</p> <p>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 דיעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> <p>(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006) תיבנה לפי קווי הבנין הקבועים בתכנית זו.</p>
6.4	<p>ניקוז</p> <p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצורכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית, יובטח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרת של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות, של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
6.5	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון. עם אישור התכנית תירשם החלקה החדשה בלשכת רישום המקרקעין בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965, לרבות הקצאת שטחים לצורכי ציבור, בהתאם לטבלת שטחים. לאחר שהתכנית תאושר, ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מבלי להמתין לסיום רישום החלוקה מחדש בפנקסי המקרקעין.</p>

<p align="center">שמירה על עצים בוגרים</p>	<p align="center">6.6</p>
<p>בשטח התכנית קיימים עצי זית אשר מיועדים להעתקה. הנחיות להעתקת עצים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גיזום העץ המועתק לפי הנחיית אגרונום. 2. סימון והכנת בורות ההעתקה. 3. הכנת בורות בנפח לא יפחת מ-1 מ"ק מתאים לגיל/גזע העץ והיקף בית השורשים, עומק הבור לא יפחת מ-70 ס"מ. 4. השקיית העצים לתקופה שלא תפחת מ-3 שנים ע"י מערכת השקיה קבועה להשקיית עצים לרבות בעונת הקיץ. 5. העץ יועתק לאזור של אקלים מתאים. <p>העצים שייעודם העתקה- יועתקו בין חודשים דצמבר-מרץ למקומות הקבועים מראש ובפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצים המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות.</p> <p>ביצוע העבודות כריתה/העתקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>	
<p align="center">פסולת בניין</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 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 בניין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הודעה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה.</p>	
<p align="center">פיקוד העורף</p>	<p align="center">6.8</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">פיתוח תשתית</p>	<p align="center">6.9</p>
<p>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 קוי 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>כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>בעל היתר הבניה יעתיק במידת הצורך וכתנאי להיתר בניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת, למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<p align="center">תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p align="center">6.10</p>
<ol style="list-style-type: none"> א. יש לצרף לבקשה תכנית מצב קיים למגרש ערוך ע"י מודד מוסמך בתוקף עד 6 חודשים. ב. על היזם בעל הבקשה לעמוד בדרישות ובהוראות הועדה בעניין טיפוח החזות הנופית כנדרש. ג. תנאי לקבלת היתר בניה באזור מסחר משולב בתעסוקה אישור משרד הבריאות והמשרד 	

6.10 תנאים למתן היתרי בניה	
להגנת הסביבה. ד. תנאי למתן היתר בנייה חוות דעת מקצועית, בעניין שברים טקטוניים פעילים בתחום התוכנית, בהתאם להנחיות מנהל התכנון-יוני 2009 או עדכון, ככל שמתפרסם מעת לעת המלצות חו"ד יוטמעו בבקשה להיתר הבניה.	
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	
כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצורכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 190,189,188 בפרק ח' ויירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 26 לחוק תכנון והבניה. מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נהלי מנהל מקרקעי ישראל.	
6.12 הנחיות מיוחדות	
כל הוראות התכניות המצוינות בטבלה 1.6 שלא שונו מכוח תכנית זו ממשיכות לחול על תכנית זו.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שלב א	ללא התחברות לדרך בין יישובות יבוצע 50% מקיבולת יח"ד בתוכנית.
2	שלב ב.	תנאי למימוש שאר יח"ד בתוכנית הנו התחברות לדרך הבין יישובית.
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער למימוש התכנית מייד אחרי אישורה		