

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0965475

שבי ציון - איחוד מגרשי מגורים א' 66, 67 ושינוי הוראות הבניה



צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרתה של תכנית זו הינה לאחד סטטוטורית מגרשי מגורים א' מס' 66 ו-67 בשבי ציון המאושרים על פי תכנית ג/6490, על מנת להתאים את המצב הסטטוטורי למצב הקנייני לפיו מדובר בבית משותף החולש על כל חלקה 86 בגוש 18136, ולשדרג זכויות והוראות בניה לניצול יעיל של משאב הקרקע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

שבי ציון - איחוד מגרשי מגורים א' 66, 67 ושינוי הוראות הבניה

מספר התכנית

201-0965475

שטח התכנית 1.2

2.109 דונם

סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (1), א62 (א) (17), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (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	חבל אשר
קואורדינאטה X	208131
קואורדינאטה Y	765525

**1.5.2 תיאור מקום**

השכונה הצפון-מערבית בשבי ציון

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

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: שבי ציון

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שבי ציון	האלה	169	

שכונה השכונה הצפון-מערבית בשבי ציון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18136	מוסדר	חלק	86	

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
ג/ 6490	66 - 67

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

## 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
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. 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
18/12/1994		1032	4268	תכנית זו מחליפה את תכנית ג/6490 בתחומה של תכנית זו בלבד.	החלפה	ג/6490
04/08/2002		3498	5099	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/11043. הוראות תכנית ג/11043 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/11043



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רודי ברגר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רודי ברגר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 27 18/05/2021	רודי ברגר	18/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 19

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 19

**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	גבריאל זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gabiselig@callgabi.com
	פרטי	גודרון זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gudrunselig@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאל זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gabiselig@callgabi.com
פרטי	גודרון זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gudrunselig@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		גבריאל זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gabiselig@callgabi.com
חוכר		גודרון זליגסון			שבי ציון	האלה	169			gudrunselig@gmail.com
חוכר		חנה חי			שבי ציון	האלה	169			morriszrihen@gmail.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
ev.soco@gmail.com			169	האלה	שבי ציון			אביתר סוקולובסקי		חוכר
ev.soco@gmail.com			169	האלה	שבי ציון			יערה סוקולובסקי		חוכר
arie@9825555.co.il			169	האלה	שבי ציון			אריה רוזן		חוכר
lollo.rosen@gmail.com			169	האלה	שבי ציון			אילנה רוזן		חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות הקרן הקיימת לישראל.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רודי ברגר	36069		חיפה	לאה	18	04-8362005	04-8383425	rudarch@013net.net
מודד מוסמך	מודד	מוהנא ביבאר	771		ינוח-גית	(1)		04-9804186	04-9804219	office@bibarm.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 88.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

- א. איחוד של מגרשי מגורים א' מס' 66 ו-67 בשבי ציון להתאמת המצב הסטטוטורי למצב הקנייני.
- ב. שדרוג זכויות והוראות בניה לניצול יעיל של משאב הקרקע.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד מגרשים 66 ו-67, לפי סעיף 62א.א(1) לחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי קווי בניין הקבועים בתכנית מ-4 ו-8 מ' לעל פי המסומן בתשריט מצב מוצע, לפי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- ג. שינוי הוראות בדבר גובהם של בניינים מ-8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ל-9.5 מ' מהקרקע, ושינוי במספר הקומות ע"י תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לפי סעיף 62א.א(4) לחוק התכנון והבניה.
- ד. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה מ- 40% לשטחים עיקריים ל- 47% לשטחים עיקריים, לפי סעיף 62א.א(17) לחוק התכנון והבניה.
- ה. שינוי הוראות בדבר שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין מ- 650 מ"ר ל-400 מ"ר, לפי סעיף 62א.א(7) לחוק התכנון והבניה.
- ו. שינוי הוראות בינוי במבני עזר וחניות ושינוי הוראות עיצוב אדריכלי, לפי סעיף 62א.א(5) לחוק התכנון והבניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	667	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	667
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	667

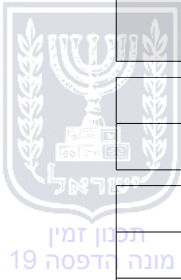
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,108.59	100
סה"כ	2,108.59	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,108.59	100
סה"כ	2,108.59	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. מבני עזר למגורים למטרת חדרי כביסה, מחסנים לכלי בית וגינון, וחניות מקורות.</p> <p>ג. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. חדרי עבודה לאמנים בתנאי שועדת הבניה של המועצה תקבע שאינם מהווים מטרד סביבתי.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. מבנה עזר יכול להיבנות בתחום המרווח הצידי עד לקו גבול המגרש בהתאם לעיצוב האדריכלי של המבנה.</p> <p>ב. חניות מקורות יוכלו להיבנות: בתחום בו לא קיימות מערכות ומתקנים הנדסיים בחזית המגרש על קו רחוב, או בצמוד למבנה המגורים בתחום קווי הבניין, או לצד בית המגורים במרווח הצידי.</p> <p>ג. בעלי הבתים יחוייבו בטיפול במפגעים אשר נוצרו כתוצאה מהבניה, כמו שפכי מילוי/חציבה וערימות פסולת, הכל לפי תכניות פיתוח המהוות חלק מהיתר הבניה.</p> <p>ד. בפיתוח החצרות יש להתחשב בגבהי הקרקע הטבעית. לא יותרו עבודות עפר חריגות. כמו כן, יש לדאוג לניקוז המים (גשמים או נגר עילי כלשהו), כך שלא תהיה זרימה למגרשים שכנים. תותר זרימה לשטחי ציבור, כגון כבישים, מדרגות, שטחים פתוחים וכו'.</p> <p>ה. קירות תומכים וגדרות ישתלבו בעיצוב הבתים ובפיתוח החצרות, וגימורם יהיה דו צדדי.</p> <p>ו. האשפה הביתית תרוכז בעמדה, שתותקן בתחום המגרש לצד קו הרחוב או בסמוך אליו. אגירת האשפה תהיה במיכלים ביתיים סגורים שישולבו בפיתוח החצר או במיכל דו ביתי שיוצב בעמדה כנ"ל, הכל בהתאם לשיטת פינוי האשפה שתופעל בישוב.</p> <p><b>ב</b></p> <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>א. המבנים יתוכננו ויעוצבו באופן אדריכלי פשוט והרמוני.</p> <p>ב. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי.</p> <p>ג. ניקוז הגג ופתחיו של מבני עזר וחניות מקורות לא יופנו למגרש השכן.</p> <p>ד. חומרי הבנין ועיצובם האדריכלי של מבני עזר וחניות מקורות ישתלבו בעיצובו האדריכלי של בית המגורים.</p> <p>ה. בכל בית מגורים יותקן שלט מואר במקום בולט, ליד הכביש. השלטים יציינו את שם הרחוב ומספר הבית.</p> <p>ו. אלמנטים סולאריים ישולבו בגג, כך שבכל מקרה יוסתרו דוודי המים ע"י הפרדתם מהקולטים או ע"י בניית מסתור אחר אשר ישולב בגג.</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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	9.5 (4)	4	36	59.32	1251	260 (3)	991 (2)	400 (1)	מגורים	מגורים א'

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:

- ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה, בלבד ובתנאי שסה"כ שטח הבניה נשמר.
- גובהו המקסימלי של מבנה יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורת, הנמוכה מבין השתיים, מן הנקודה הנמוכה ביותר של המבנה.
- במידה ותא שטח 667 יחולק למגרשים, יותר קו בניין = 0 מ' משני צידי הגבול בין המגרשים החדשים.
- קירות תמך, מדרגות וכיוצא בכולם בפיתוח הגנני של המגרש, אינם כפופים לקווי הבניין.

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

- מותר להגדיר גם מגרש אחד בגודל כ- 90 מ"ר עבור שטחים משותפים על פי תשריט הבית המשותף.
- שהם 47% משטח החלקה בחישוב גרפי: 2,109 מ"ר. זכויות בניה יחולקו באופן שווה בין 4 יחידות דיור: 991 מ"ר / 4 = 247.75 מ"ר לכל יחידת דיור.
- שטחי השירות המאושרים והמוצעים לכל יחידת דיור: 8 מ"ר למחסן, 20 מ"ר למבנה עזר לשימושים מיוחדים, 25 מ"ר לחניה ו-12 מ"ר לממ"ד. סה"כ זכויות בניה לשטחי שירות לכל אחת מ-4 יחידות דיור: 65 מ"ר. סה"כ שטחי שירות בתחום התכנית: 260 מ"ר, יחולקו באופן שווה בין 4 יחידות דיור.
- גובה מבנה העזר לא יעלה על קומה אחת ו-3.5 מ'. גובה חניה מקורה בחזית המגרש על קו הרחוב לא יעלה על 2.5 מ'.
- על פי המסומן בתשריט מצב מוצע.

**6. הוראות נוספות**

6.1	עתיקות
	<p>1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.2	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה יהיה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>
6.3	<b>איכות הסביבה</b>
	<p>- יבוצעו הסידורים הדרושים לשמירת בריאות הציבור ולשמירת איכות הסביבה ועל פי הנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>- אין להחזיק בעלי חיים פרט לחיות בית באזורים שאינם אזור חקלאי או מבני משק.</p>
6.4	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מזערי הקבוע בטבלה 5 ובהתאם לתקנון ותשריט צו הבית המשותף.</p> <p>ב. ככל והחלוקה למגרשים אינה תואמת תקנון ותשריט צו בית משותף, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התנו"ב - 1965. רישום החלוקה ייעשה על פי הוראות החוק.</p>
6.5	<b>חשמל</b>
	<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 בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות השנאה ייעשה בתיאום עם חברת החשמל. 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה, 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 השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל: לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, בקרבת</p>



חשמל	6.5
	<p>מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן: מציר הקו מהתיל הקיצוני/ מהכבל/ מהמתקן</p> <p>3- מ"א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</p> <p>2- מ"ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</p> <p>5- מ"ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה</p> <p>2- מ"ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)</p> <p>20 מ"ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו</p> <p>35 מ"ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו</p> <p>0.5- מ"ז. כבלי חשמל מתח נמוך</p> <p>3- מ"ח. כבלי חשמל מתח גבוה</p> <p>-בתיאום עם חברת החשמלט. כבלי חשמל מתח עליון</p> <p>1- מ"י. ארון רשת</p> <p>3- מ"יא. שנאי על עמוד</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית ייעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות חפירה או בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' 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 לחברת החשמל הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור בכל תכנית, כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.6
	<p>- ביוב. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- ניקוז. תנאי לקבלת היתר בניה, יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. התכנית נמצאת בתחום השפעה של נחל בית העמק ע"פ תמ"א 1.</p> <p>- מים. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>- תברואה. 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. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>
ניהול מי נגר	6.7
	<p>מי הנגר העילי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבננים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>תכנון שטחים פתוחים, בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.</p> <p>לפחות 20% משטח המגרש יהיה משמר מים.</p>

<b>6.7</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.



<b>6.8</b>	<b>שמירה על עצים בוגרים</b>
	<p>א. על תאי שטח בהם מסומנים עצים בוגרים בסימון של עץ לשימור יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון ע"פ פקודת היערות.</p> <p>ב. עץ בוגר, המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבניה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה, תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p> <p>ו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ז. יותר שינוי מהמסומן בתשריט בכפוף לאישור פקיד היערות.</p>



<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.

<b>6.10</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

<b>6.11</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	קווי חשמל חדשים, קווי התקשורת והטלוויזיה בכבלים יהיו תת קרקעיים.



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 15 שנים מיום אישורה.