

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה	תכנית מס' 354-0140160
18-12-2016	אלמרבעה צפון ג'ת - הרחבת אזור מגורים
נתקבל	

מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי עירון  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
28.9.16  
לאשר את התכנית

תאריך 11.11.17  
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון  
ואדי עארה

שינוי תכנית מתאר מס' 014 0160 - 354

הומלץ להפקדה

בישיבה מס' 2013004 מיום 21/04/13

י"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון  
י"ר הועדה המחוזית

מהנדס הועדה  
מ.א.ר

הודעה על אישור תכנית מס' \_\_\_\_\_  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
ביום \_\_\_\_\_

## דברי הסבר לתכנית

מועצה מקומית ג'ת יוזמת תכנית זו בשכונת אלמרבעה בצפון הישוב במטרה לשנות יעוד קרקע חקלאית ליעודים לשטחים לצורכי ציבור, למגורים, ותכנון נחוץ למערך דרכים שותף. בשכונה זו יש מחסור בצרכי ציבור בעיקר לעניני שטחים פתוחים ודרכים לשיפור מערך דרכים בשכונה. ולתת מענה חוקי לבניה קיימת בשטח ללא היתרי בניה. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר ג'ת מס' 1009/ג

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אלמרבעה צפון ג'ת - הרחבת אזור מגורים
		מספר התכנית	354-0140160
1.2	שטח התכנית		98.116 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	ל"ר
		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 עירון

203413 קואורדינאטה X

701281 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום המקום נמצא בצד הצפוני של ג'ת בצידה הדרומי לדרך מוצעת -טבעת ג'ת-

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'ת - חלק מתחום הרשות: ג'ת

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שכונה צפונית ב	ג'ת

שכונה אלמרבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1, 33		חלק	מוסדר	8772
51-54, 57-58, 60-62, 64-65		חלק	מוסדר	8810
21, 23-24, 26, 28, 31	25, 27, 29	חלק	מוסדר	8820
1-9, 71		חלק	מוסדר	8821
9-11, 15		חלק	מוסדר	8822
3, 6, 8, 10-13, 16, 18-19, 25, 28-29, 31	1-2, 4-5, 7, 17, 21-24, 30	חלק	מוסדר	8824

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
12 - 1	1009 ג/

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/06/1996	3826	4423	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/19/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1/19 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/19 /1
13/05/2013	4613	6591	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/6. הוראות תכנית תממ/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/6
18/12/1986	352	3409		שינוי	ג/1009
26/06/2011	5097	6255		שינוי	ענ/1052
28/02/2008	2102	5781		שינוי	ענ/475

### 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	סוג המסמך	תחולה
כן	הוראות התכנית	מחייב				סלים קטאוי				
לא	תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		סלים קטאוי				
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		5	20/04/2016	סלים קטאוי	17/12/2016			
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה		4	01/10/2016	סלים קטאוי	17/12/2016			
לא	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה	מנחה	1:500	1	20/10/2016	עבדאלרחמאן מחאמיד	15/12/2016			
לא	בינוי	מנחה	1:500	1	20/10/2016	סלים קטאוי	15/12/2016			
לא	דרכים תנועה וחניה	מנחה	1:500	1	20/10/2016	עבדאלרחמאן מחאמיד	15/12/2016			
לא	פרוגרמה לשטחי ציבור	מנחה	1:5000	1	01/10/2016	סלים קטאוי	17/12/2016			
לא	מצב מאושר	מנחה	1:1250	1	20/10/2014	סלים קטאוי	30/03/2015			

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המשריטים 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	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 81.

#### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

(1) כתובת: ת.ד. 81.

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית ג'ת	ג'ת	(1)		04-6176800	04-6382776	

(1) כתובת: ת.ד. 81.

#### 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	סלים קטאוי	21363		זמר	ביר א סכה )		09-8743019	09-8743019	alamarasalim@yahoo.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	04-6282544	04-6282544		באקה אל-גרביה	באקה אל-גרביה		1441	פארס אלשיח	מודד	מודד
	04-6114077	04-6114077		אום אל-פתם (2)	אום אל-פתם		107070	עבדאלרחמן מתאמיד	יועץ תשתיות	מהנדס ויועץ תשתיות
	04-6114077	04-6114077		אום אל-פתם (2)	אום אל-פתם		107070	עבדאלרחמן מתאמיד	יועץ תחבורה	מהנדס ויועץ תנועה

(1) כתובת: ת.ד. 3270.

(2) כתובת: ת.ד. 7.



## 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.

מונח	הגדרת מונח
ועדה מחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ובניה - מחוז חיפה
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה - עירון

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

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שכונת מגורים אלמרבעה בצפון מערב ג'ת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע חקלאית ומשק חקלאי למגורים ב' ושטחים לצורכי ציבור, דרכים, דרכים משולבות, שבילים, שצפים, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
2. נייד שטח ציבורי מאושר.
3. קביעת הוראות וזכויות בניה.
4. יצירת בסיס חוקי לרישוי מבנים קיימים ללא היתר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

98.116

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1,800		-225	2,025	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	299		+193	106	יחיד	מגורים (יחיד)
סה"כ שטח עיקרי במ"ר 53833 מ"ר מזה הופחתו 3600 מ"ר מסחר ו- 3600 מ"ר תעסוקה.	46,633		+27,215	19,418	מ"ר	מגורים (מ"ר)
הערכה מבוססת על מימוש של תנויות לסיפוק צרכי היום יום של התושבים בהיקף של 30 מ"ר בכל אחד מהמבנים בתחום התכנית. בתחום התכנית 120 מבנים בכל אחד מהם 30 מ"ר לחנות סה"כ 3600 מ"ר	3,600		+3,600		מ"ר	מסחר (מ"ר)
הערכה מבוססת על מימוש של משרדים בהיקף של 30 מ"ר בכל אחד מהמבנים בתחום התכנית. בתחום התכנית 120 מבנים בכל אחד מהם 30 מ"ר למשרד סה"כ 3600 מ"ר	3,600		+3,600		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
בית קברות	800
דרך מאושרת	202 - 200
דרך מוצעת	105 - 100
דרך משולבת	303 - 300
חניון	408, 407
מבנים ומוסדות ציבור	500
מגורים ב'	79 - 10
מתקנים הנדסיים	600
שביל	708 - 700

יעוד	תאי שטח	
שטח ציבורי פתוח	404 - 400	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	77,55,53
דרך /מסילה לביטול	דרך מאושרת	200
דרך /מסילה לביטול	מגורים ב'	73,15,14
דרך /מסילה לביטול	שביל	700
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	202,200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	103,101,100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך משולבת	303
זיקת הנאה למעבר ברכב	חניון	408
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	14,30,32,48,51,63,64,69,72,76,79
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	700 - 702,704,706 - 708
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402,400
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	שביל	708
להריסה	שטח ציבורי פתוח	400

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	20,025	20.43
דרך משולבת	1,240	1.27
מגורים ב'	20,344	20.75
משק חקלאי	2,770	2.83
קרקע חקלאית	50,369	51.38
שטח למבני ציבור	2,250	2.30
שטח ציבורי פתוח	1,030	1.05
סה"כ	98,028	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
בית קברות	1,091.17	1.11
דרך מאושרת	20,440.1	20.85
דרך מוצעת	4,645.18	4.74
דרך משולבת	3,305.96	3.37
חניון	293.88	0.30
מבנים ומוסדות ציבור	2,000.27	2.04
מגורים ב'	59,814.59	61.02
מתקנים הנדסיים	743.88	0.76
שביל	2,230.46	2.28
שטח ציבורי פתוח	3,465.75	3.54

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	98,031.22	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית	
שטח במ"ר	סוג ישות
259.49	דרך /מסילה לביטול
1,747.38	זיקת הנאה למעבר ברכב

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. בתים חד-משפחתיים</p> <p>ב. בתים דו-משפחתיים</p> <p>ג. בתים רב-משפחתיים</p> <p>ד. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חפשיים הגרים באותו בית.</p> <p>ה. חניה או סככה למכוניות פרטיות.</p> <p>ו. באשור של הועדה המקומית-חנות לספוק הצרכים היום יומיים של תושבי המקום, ובצמוד לדרכים.</p> <p>ז. גינה פרטית לדיירי הבית.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יחד עם הבקשה להיתר בניה או תשריט בינוי, תוגש תכנית פתוח מגרש, כחלק בלתי נפרד מתכנית ההגשה(התכנית המוגשת עם הבקשה להיתר בניה)</p> <p>2. תכנית פתוח המגרש תכלול תכנון הגינה, שטחי המשחק, החניה, מקום פחי האשפה, בלוני גז, צריף זמני וכיו"ב, כדרישת המהנדס ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית הבנין המצורפת להיתר</p> <p>3. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש ערבויות מתאימות על מנת להבטיח ביצוע נאות של עבודות פיתוח המגרש.</p> <p>4. הועדה המקומית רשאית להתנות את מתן רשיון הבניה בבצוע עבודות פתוח, בניית קירות מגן, הריסת מבנים קיימים וכדומה הנמצים במגרש הבניה.</p> <p>בנוסף לאחוזי בניה מותרים, מבני עזר הכוללים חדר כביסה, מתסן ומוסך למכונית פרטית .</p> <p>5. מעקות מעל גגות שטוחים 1. כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטוחן שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.</p> <p>6. מתקנים על הגג לא יוצב על כל גג שום מתקן, דוד וקולטי שמש, אנטנה או כל מתקן אחר, אלא בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית.</p> <p>7. על בית אחד תותקן אנטנה/צלחת לוויין אחת בלבד, אשר תשרת באופן מרוכז את כל דיירי הבית.</p>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עיצוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעיצוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.</p>
<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>השטח ישמש ל-</p> <p>מתקנים הנדסיים וחדרי שאיבה על-קרקעיים ותת-קרקעיים למערכות מים בלבד, היתר הבניה יכלול אמצעים למניעת מטרדי רעש בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה</p>

<b>4.2</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. מתקן הנדסי יהיה במבנה אחד . ולפי תכנית בינוי. ב. התכנית תכלול הנחיות מיוחדות הנוגעות לנוף ולסביבה ולרבות היקף עבודות עפר וכד'.
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור, והוא מיועד לצרכי חינוך, תרבות, ושרותי חירום או לכל מטרה ציבורית אחרת המיועדת לשימוש הקהילה, באישור הועדה המקומית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>גגות</b> כל גג שטוח שיש אליו גישה ע"י מדרגות יהיה מוקף מעקה בטחון שגובהו אינו פחות מ-110 ס"מ.
ב	<b>עיצוב אדריכלי</b> הועדה המקומית רשאית לדרוש תכנית עישוב אדריכלי ולהורות בדבר תאום תכנית של בנין לרבות מבני העזר, הקירות, הגדרות והחומרים בהם ישתמשו, וכן בדבר גידול גדרות חיות וגנון, עצים ושיחים בין קו הבנין לקו הדרך, ולכל הקשור בעישוב האדריכלי של הרחוב או הסביבה.
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	א. גנים ציבוריים, ושדרות. ומשחקים, מתקני ספורט. אמפיתאטרון פתוח, רחבות, שבילים להולכי רגל, ועמודי תאורה.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אין לבנות בשטח הנ"ל כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי שטחים הציבוריים המוצעים, מיועדים להריסה.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה. בתחום דרך מס 100 עובר קו מים של מקורות בקוטר 18 אנצי בשלב התכנון המפורט יש להגיש תוכניות מפורטות לידי מקורות לצורך תאום תשתיות.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	א. אין לבנות בשטח הדרך כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. ב. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>4.7</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב והולכי רגל. כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה, תעלות ניקוז וכדומה.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	- הדרך תכלול פתרונות תאורה, ניקוז וריהוט רחוב. - איסור בניה וביצוע עבודות בתוואי דרכים: לא יוקם מבנה כלשהוא ולא תבוצע כל עבודה או פיתוח על קרקע המהווה תוואי של דרך.
<b>4.8</b>	<b>שביל</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. שבילים המסומנים כשבילים להולכי רגל ישמשו רק להולכי רגל, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. שבילים המסומנים כשבילים להולכי רגל עם זיקת הנאה לרכב ישמשו להולכי רגל ורכב. וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	1. אין לבנות בשטח השביל כל בניה שהיא. תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.
<b>4.9</b>	<b>חניון</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	ישמש לחניית רכב פרטי והנחת תשתיות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>חניה</b>
	1. אין לבנות בשטח החניון כל בניה שהיא, וכן תותר בהן הנחת רשת ביוב, ניקוז מים, חשמל וטלפון. 2. המבנים או חלקי המבנים הנמצאים בתחומי הדרכים הקיימות והמוצעות, מיועדים להריסה.

4.9	חניון
4.10	בית קברות
4.10.1	שימושים השימושים המותרים בו יהיו בהתאם לתמ"א 1/19 1. קברים 2. מתקנים ומבנים הקשורים לטקסי הקבורה 3. גינות נוי, שדרות וחורשות.
4.10.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הוראות כלליות של תכנית תמ"א 19/1 חלות על תכנית זו. תוכן תכנית פיתוח ובינוי שתאושר בועדה מקומית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה הבנייה מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתח שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתח שטח) מקסימום		גודל מגרש מינימום (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
												שטחי בניה	שטחי שרת			
3	4	4	4		3	13.5			45	90	3813	30	90	2000	500	מבנים ומסודות
(1) 5	(1) 3	(2) 3	(1) 3		3	13.5	5	299	40	120	68507	30	90	(1) 400	75 - 10	ציבור
4	4	4	4		1	4			40	80	308.34		40	770.82	600	מגורים ב' מתקנים תודעיים

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:

- מבנים קיימים ברקע המדידה של התכנית בתאריכים 68,76,56,66,55,54,52,49,44,46,38,37,38,42,43,44,46,49,51,52,54,55,56,68,76) תאריכי יאושרו על פי קווי הבניין כפי שקיימים בפועל ביום אישור התכנית. בניה חדשה או תוספות למבנים קיימים תהיינה עלפי הוראות תכנית זו
- במגרש בגודל מעל 700 מ"ר תותר הקמת שני מבנים ולפי צפיפות 5 יח"ד דוור לדונם.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- או לפי הקיים בתשריט.
- או לפי הקיים בתשריט

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>בתחום התכנית קיים אתר עתיקות ולפי הבא: 2187/0 " גית , תל" י"פ: 4444 עמ' 33 מיום 19/9/1996.</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשלי"ח 1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע שלפעולות מקדימות (פיקוח, חתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמור את העתיקות.</p> <p>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספת שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכניות כמקנות זכויותבניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
<b>6.3</b>	<b>דרכים וחניות</b>
	<p>א. לא תבוטל דרך המיועדת בתוכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ד. בתואי דרך מס' 100 עובר קו מים של מקורות בקוטר 18 אנצ' בשלב התכנון המפורט יש להגיש תוכניות מפורטות לידי מקורות לצורך תאום תשתיות.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	6.4.1

<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>חלוקה חדשה:  חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצורכי רישום  6.4.2.  רישום:  א. תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום ודאת להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.  ב. שטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק וירשמו על שם הרשות המקומית עפ"י סעיף 126 לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים  לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה: 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.  א. ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים 3.00 מ'  ב. בקו מתח נמוך עם תיילים מבודדים וכבלים אווריים 2.00 מ'  ג. בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.00 מ'  ד. בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו  ה. בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' מציר הקו  ו. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת 1.00 מ'  ז. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ'  אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מטר מכבלים מתח גבוה ו 0.5 מטר מכבלים מתח נמוך.  אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל.  המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.  בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p>	
<p><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.  6.6.1  ביוב:</p>	

<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>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 העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>כל המבנים יחוברו לרשת ביוב מרכזית ע"ח מבקש ההיתר עפ"י הנחיית ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>6.6.2 ניקוז:</p> <p>1. תכנון מפורט של מערכת הניקוז כולל תוואי הניקוז עד נחל חדרה ומוצא הניקוז לנחל יוגש לאישור רשות הניקוז. 2. יש לוודא הפרדה של נגר מזוהם ממערכת הניקוז ובמידה הצורך ובצע שאיבה של נגר מזוהם על מנת למנוע זיהום בנחל חדרה. 3. יש לקיים אמצעים לשימור נגר בכל מגרשי הבניה בשטח התכנית.</p> <p>ניקוז השטח ממי גשמים יבוצע באמצעות צינורות תת קרקעיים עפ"י תוכנית ניקוז, שתאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית ותבוצע לשביעות רצונו ותהווה תנאי להוצאת היתר הבנייה.</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן:</p> <p>א. 1 במגרשי המגורים לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>א. 2 ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי שהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>א. 3 מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>א. 4 התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר. בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>א. 5 שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ב. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים - בתחום התכנית יובטח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. 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>ג. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בתומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>6.6.3 אספקת מים:</p> <p>- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>- אסור להניח רשת צינורות לאספקת מים לבניינים לאורך או מתחת כל דרך או בכל מגרש שהוא בלי תעודת היתר מאת הוועדה המקומית.</p> <p>- שום צינור לאספקת מים לא יונח אלא באישורו של המהנדס ולפי הוראותיו, או בהתאם לתוכנית אספקת מים שאושרה על ידי המהנדס.</p> <p>- לאחר קבלת הודעה של לפחות שבוע ימים מראש, חייבים בעלי הקרקעות לתת זכות מעבר חופשי לצינורות לאספקת מים בתוך נכסיהם, בתנאי שהצינורות יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בניינים ובתנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב שלפניה.</p> <p>בתואי דרך מס 100 עובר קו מים של מקורות בקוטר 18 אנצי בשלב התכנון המפורט יש להגיש</p>	

<p><b>6.6</b></p> <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	
<p>תוכניות מפורטות לידי מקורות לצורך תאום תשתיות.</p> <p>הרחקת אשפה:</p> <p>מקום המכילים לאסיפת אשפה יקבע בתאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.</p>	
<p><b>6.7</b></p> <p><b>תקשורת</b></p>	
<p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p><b>6.8</b></p> <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	
<p>היתר לתוספות הבניה מותנה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
<p><b>6.9</b></p> <p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>	
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>תנאי פקיד היערות לרישוי:</p> <p>בשטח הנ"ל קיימים עצי דקל לשימור.</p> <p>א. יש להתנות לשימור העצים בשטח.</p> <p>ב. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>לאחר אישור התוכנית יש לפנות לקק"ל להמשך תהליך קבלת רישוי כחוק.</p>	
<p><b>6.10</b></p> <p><b>פסולת בניין</b></p>	
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, ונמפורט להלן:</p> <p>א.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>א.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר, לאתר מוסדר(אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>א.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיתוזר של פסולת הבנין</p>	

	<b>פסולת בניין</b>	<b>6.10</b>
<p>שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.                  ג. חציבה ומילוי                  היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.                  בהעדר איזון -                  יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.                  מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.                  מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.                  הודעה המקומית רשאית לפטור מתובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התיעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.                  ד. עבודות שאינן טעונות היתר                  נוהל כאמור בסעיף(א) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>		
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.11</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		
	<b>פיתוח סביבתי</b>	<b>6.12</b>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.                  ב. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.                  ג. נגר עילי</p>		
	<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.13</b>
<p>תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.</p>		
	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.14</b>
<p>1. מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש בהצגת תכנית בינוי המאפשרת מימוש של כלל יחידות הדיור המאושרות במגרש ובהתאמה לצפיפות של 5 יח"ד לדונם.                  2. לא יצא היתר בנייה אלא אחרי חיבור המגרש למערכת ביוב מרכזית עפ"י תוכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה התחברות מערכת הביוב העירונית למתקן הטיפול בשפכים.                  3- לא יוצא היתר בניה אלא אם הובטח מקום חניה לרכב תוך גבולות המגרש בהתאם לתקן חניה.                  4- תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל.                  5- 5. א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית.                  6- לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה בהתאם לתקנות התקנון והבנייה(היתר תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה- 2005.                  7- 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                  8- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>		

<b>6.14</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>9- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית .</p> <p>10- היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>11- היתר בניה יראה מיצוי מלא של זכויות הבנייה ויחידות הדיור במגרש.</p> <p>12- תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה הסביבתית.</p> <p>13- לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p> <p>14- מתן היתר בניה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p> <p>15- תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תשריט לצרכי רישום.</p> <p>16- כל הבינוי הקיים בתחום תא שטח 400 שנותר כשצ"פ, בכלל זה יסודות, חלקי מבנים קירות ומדרגות, יהרסו כתנאי למתן היתרי בניה בחלקה 10 בגוש 8824.</p>

<b>6.15</b>	<b>היטל השבחה</b>
	<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>

<b>6.16</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.</p>

<b>6.17</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
	<p>א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר.</p> <p>ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>ד. כל הבינוי הקיים בתחום תא שטח 400 שנותר כשצ"פ, בכלל זה יסודות, חלקי מבנים קירות ומדרגות, יהרסו כתנאי למתן היתרי בניה בחלקה 10 בגוש 8824.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	תנדייה
1	רישום שטחים ציבוריים על שם הרשות המקומית	
2	סלילת דרכים ובמיוחד דרך הטבעת והכנת תשתיות	
3	התכנית תכלול, או תבטיח כי תכנית שתערך על	

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	פיה תכלול: 1. הוראות המבטיחות את ביצוע בתכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 2. התנייה מתן היתרי הבנייה בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותוכניות מפורטות לפתרון ביוב שאישורו על ידי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה בחיבור השכונה למט"ש..	
4	מתן היתר בניה ראשון בכל מגרש מותנה בכך שתוגש תכנית בינוי המאפשרת מימוש של כלל יחידות הדיור המאושרות במגרש ובהתאמה לצפיפות של 5 יח"ד לדונם.	

## 7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים ממתן תוקף לתכנית



**8. חתימות**

 תאריך: חתימה	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>מגיש התכנית</b> שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית ג'ת 500206289
	<b>סוג:</b> רשות מקומית	
 תאריך: חתימה	<b>שם:</b> רשות מקומית	<b>יזם</b> שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית ג'ת 500206289
	<b>סוג:</b> רשות מקומית	
 תאריך: חתימה	<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>בעל עניין בקרקע</b> שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית ג'ת 500206289
	<b>סוג:</b> בבעלות רשות מקומית	
 תאריך: חתימה אלמארה סלים בע"מ ח.ק. מס' 51407085	<b>שם:</b> עורך ראשי	<b>עורך התכנית</b> שם ומספר תאגיד:
	<b>סוג:</b> עורך ראשי	