

הוראות התכנית

תכנית מס' 354-1115534

ניוד שטחים במסגרת איחוד וחלוקה בגוש 20353 חלקה 29

חיפה

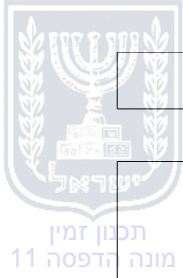
מחוז

מרחב תכנון מקומי עירון

תכנית מפורטת

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

התכנית מציעה שיפור תכנוני על ידי החלפת שטחים ללא שינוי בשטח הכולל בין יעוד חקלאי למגורים שטח המגורים מצוי מאחורי בתים קיימים בשטח תלול עם חפירה עמוקה שאיננה מאפשרת בניה סבירה בין גבול החלקה לבין קו החפירה הקיים בשטח דבר הגורם לפחת תכנוני מוצע החלפת שטחים כך ששטח זה יישאר כשטח ברצף חקלאי עם שטחים חקלאיים הגובלים מדרום לגבול החלקה ואילו המגורים להעתיקו בצמוד לבתים וברצף מגורים קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

ניוד שטחים במסגרת איחוד וחלוקה בגוש 20353 חלקה

29

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

354-1115534

מספר התכנית

7.971 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) (1), 62 א (א) (7)

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה 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	עירון
קואורדינאטה X	211890
קואורדינאטה Y	712127

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אום אל-פחם - חלק מתחום הרשות : אום אל-פחם

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אום אל-פחם			

שכונה אלמעלקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
20353	מוסדר	חלק	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

גלילית מחוז חיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
17/09/2008		4783	5850	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ענ/ 292 ממשיכות לחול.	שינוי	ענ/ 292
25/10/2021		768	9943	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 354-0772590 ממשיכות לחול.	שינוי	354-0772590



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מוחמד תופיק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מוחמד תופיק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 20 30/12/2023	מוחסן זחאלקה	30/12/2023	17		מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא		21: 54 02/07/2022	מוחמד תופיק	02/07/2022	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
	פרטי	עאמר גברין (1)			אום אל- פחם					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אום אלפחם שכונת אלמקאיל.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאמר גברין			אום אל- פחם		(1)			

(1) כתובת: אום אלפחם שכונת אלמקאיל.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מוחמד תופיק		מוחמד תופיק אדריכלים	אום אל- פחם	אום אל-פחם		04-6312049		mohndis.m@gmail.com
	שמאי	מוחסן זחאלקה	1044		כפר קרע		(1)			

(1) כתובת: כפר קרע ת.ד. 567.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

- איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1)

- שינוי גודל מגרש מינימלי לפי סעיף 62א(א)(7)



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	102 - 100
קרקע חקלאית	300
דרך מאושרת	201, 200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	101

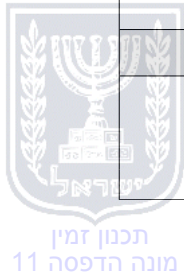
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	138.8	1.74
חקלאי	657	8.24
מגורים א'	7,178.48	90.02
סה"כ	7,974.28	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	138.82	1.74
מגורים ב'	7,178.48	90.02
קרקע חקלאית	657.32	8.24
סה"כ	7,974.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים. משרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותרו בקומות הקרקע ובקומה א'. פעוטונים וגני ילדים יותרו בקומת הקרקע של המבנה.
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	שימושים, תכליות והוראות בשטח חקלאי יהיו לפי ג/400 ללא שינוי
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, חניה, ריהוט רחוב, הצללה ונטיעות, שילוט ושביילי אופניים.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	4	(1) 14	8	26	60			40	120%	3327	100	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	4	(1) 14	8	19	60			40	120%	2348	101	מגורים ב'
(3) 3	(3) 3	(3) 3	(2) 3	4	(1) 14	8	12	60			40	120%	1502	102	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

הוראות טבלה 5:

- ביעוד מגורים, בקומת הקרקע/מפלס הדרך יותר שימוש למסחר קמעונאי שכונתי בשטחי בניה של עד 30% לשימוש עיקרי ו-10% שטחי שרות מותנה במתן פתרון חנייה ובתנאי שהמגרש נשען על דרך ברוחב מינימלי של 12 מ'.

- מבנים קיימים ברקע התשריט החורגים מקווי הבניין הקבועים בטבלה יאושרו בהתאם לגבולות הבניין המסומנים בתשריט.

- שימוש למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים יותר כחלק מזכויות הבניה לשטחים העיקריים ביעוד מגורים בי




הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן להוסיף 2.5 מ' עבור מדרגות יציאה לגג ו/או חדר מעלית, או גג רעפים, ומעקה בגובה 1.3 מ'..

(2) או כפי שמסומן בתשריט, או כפי שקיים הקטן מבניהם

(3) או כפי שמסומן בתשריט, או כפי שקיים הקטן מבניהם.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.1 עיצוב אדריכלי</p> <p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בנייה יש להגיש תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 שתכלול הוראות מפורטות בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פיתוח שטח לאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בנייה בשטח התכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התכנית ואת ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>														
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.2 עתיקות</p> <p>1. כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p> <p>2. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדמיות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה) יבצע היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות העתיקות תשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 יעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>4. והיה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלו זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה זאת במידה ויתגלו בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התוכנית כמקנה זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	<p>6.2</p>														
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לבנין 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 החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <table border="0"> <tr> <td>ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים</td> <td>2.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> <td>5.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)</td> <td>20.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)</td> <td>35.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת</td> <td>1.0 מטר</td> </tr> <tr> <td>מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד</td> <td>3.0 מטר</td> </tr> </table> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3 מ' מכבלים מתח גבוה ו 5.0 מטר מכבלים מתח נמוך.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת לקבלי חשמל תת קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תיאום וקביעת</p>	ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר	בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר	מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר	<p>6.3</p>
ברשת מתח נמוך עם תיילים חשופים	3.0 מטר															
בקו מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים	2.0 מטר															
בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו	5.0 מטר															
בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר)	20.0 מטר															
בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר)	35.0 מטר															
מהנקודה הקרובה ביותר לאורך רשת	1.0 מטר															
מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד	3.0 מטר															

<p style="text-align: center;">חשמל</p>	<p style="text-align: center;">6.3</p>
<p style="text-align: center;">הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p style="text-align: center;">ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית. 15% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. הניקוז העילי ייבחן על פי שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p> <p>ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p style="text-align: center;">6.4</p>
<p style="text-align: center;">שמירה על עצים בוגרים</p> <p>תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעסקה" או /קבוצת עצים לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות</p>	<p style="text-align: center;">6.5</p>
<p style="text-align: center;">פסולת בניין</p> <p>1. פסולת בניין, הריסות ועודפי העפר בזמן הקמת המבנה שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יפנו לאתר מוסדר ומורשה על פי חוק.</p> <p>2. העתקים של תעודות המשלוח להובלת פסולת הבניין ועודפי עפר ואישורי קליטת הפסולת באתר ההטמנה/ כניסה לאתר פסולת/ תחנת מעבר לפסולת יוצגו בפני היחידה הסביבתית ו/או מהנדס הוועדה כתנאי לקבלת טופס 4.</p>	<p style="text-align: center;">6.6</p>
<p style="text-align: center;">פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p style="text-align: center;">6.7</p>
<p style="text-align: center;">פיתוח תשתית</p> <p>א. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ב. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז אזורית.</p> <p>ג. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ד. 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 קווי 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 הוועדה המקומית.</p> <p>ה. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p>	<p style="text-align: center;">6.8</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



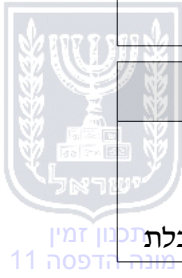
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

פיתוח תשתית	6.8
<p>ו. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ז. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים .</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בניה, הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית .</p>	
תנאים בהליך הרישוי	6.9
<p>א. תנאי למתן היתר בניה בכל אחד מהמגרשים, פירוט בבקשה להיתר תכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:100 שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתחום התכנית הוא פיתוח מלא של תשתיות הביוב והניקוז וסלילת הכבישים.</p> <p>ג. היתר בניה יציג אפשרות למצוי של כל הבינוי במבנה</p> <p>ד. אישור משרד הבריאות לחיבור המבנה למערכת הביוב העירונית</p> <p>ה. 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> <p>ו. תנאי להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף</p> <p>ז. תנאי להיתר בניה אישור תשריט חלוקה תואם לתב"ע".</p> <p>ח. תנאי להיתר בניה הבטחת מקומות חניה בתחום המגרש כנדרש על פי תקן החניה התקף במועד הוצאת ההיתר".</p> <p>ט. בניינים קיימים על יותר מחלקה אחת המיועדים לבניה על פי תכנית זאת רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי איחוד/חלוקה מחדש.</p> <p>היתרי בניה לבניינים קיימים החורגים לחלקות גובלות יינתנו רק לאחר אישור תשריט איחוד וחלוקה עם החלקות הגובלות.</p>	
תשתיות	6.10
<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 קו 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>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולרניים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. 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>ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את 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>ו. מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.10	תשתיות
	ז. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.11	מבנים קיימים
	מבנה קיים על יותר מחלקה אחת המיועדות לבניה לפי התכנית רשאית הוועדה המקומית לאשרם בתנאי איחוד/חלוקה עם החלקה הגובלת. היתר בניה למבנה קיים החורג לחלקה גובלת אישור תשריט איחוד/חלוקה עם החלקה הגובלת
6.12	מגבלות בניה לגובה
	מגבלות בניה לגובה בהנחיית משרד הביטחון א. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה לרבות מנופים ועגורנים ב. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבלות התכנית המאושרת, ולטובת הקמת עגורן ו/או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לתו תקן ישראלי ת"י 5139. ד. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור מעהב"ט
6.13	דרכים תנועה ו/או חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.14	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ביצוע תשתיות	אישור תשריט חלוקה תואם לתב"ע
7.2 מימוש התכנית		
תוך 10 שנים		