

הוראות התכנית

תכנית מס' 418-0116897

תכנית מפורטת לשינוי יחידות דיור - רנ/מק/2010/ד'

מרכז

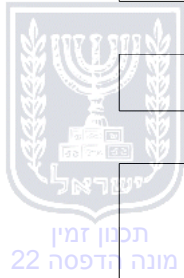
מחוז

מרחב תכנון מקומי ראש העין

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

מטרת התכנית לחלק לשניים 4 מגרשים חד משפחתיים קיימים, ולאפשר לבנות 2 בתים בכל מגרש מקורי לאחר חלוקתו, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות. להכין תכנית בינוי מנחה למגרשים המחולקים.



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

תכנית מפורטת לשינוי יחידות דיור - רנ/מק/2010/ד'

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

418-0116897

מספר התכנית

2.602 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

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (6), 62א (א) (7), 62א (א) (8)

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**

ראש העין

קואורדינאטה X

196807

קואורדינאטה Y

666192

1.5.2 תיאור מקום

ראש העין פסגת טל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ראש העין - חלק מתחום הרשות: ראש העין

נפה

פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ראש העין	ראש העין		

שכונה

ראש העין פסגת טל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5498	מוסדר	חלק		51

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
אפ/ במ/ 2010	כפיפות	בכל הקשור לעקרונות התכנית, ייעודי קרקע וזכויות בניה.	3914	3535	22/08/1991

הערה לטבלה:

שינוי מספר יחידות דיור
פירוט נספח בינוי בקני"מ 1: 250



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				מאמון עיסא			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מאמון עיסא		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב	1: 250	1	17/07/2019	מאמון עיסא	17: 26 17/07/2019	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/02/2013	מאמון עיסא	23: 07 15/03/2013	תשריט מצב מאושר	לא

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	ישי אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי (1)	153	050-6504236	050-6504236	ishayca@013net.net
	פרטי	משה סלאם			ראש העין	פלח הלימון (1)	1	054-4900889	054-4900889	Moshe1456@walla.com
	פרטי	דרור רמתי			ראש העין	נשר (1)	4	052-2721617	052-2721617	dramaty@gmail.com
	פרטי	הדסה רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	03-9384087	03-9384087	dramaty@gmail.com
	פרטי	מוטי רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	052-8371669	052-8371669	dramaty@gmail.com
	פרטי	מזל רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	052-6510247	052-6510247	dramaty@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ראש העין.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישי אדוארד			ראש העין	יהודה הלוי (1)	153	050-6504236	050-6504236	ishayca@013net.net
פרטי	משה סלאם			ראש העין	פלח הלימון (1)	1	054-4900889	054-4900889	Moshe1456@walla.com
פרטי	דרור רמתי			ראש העין	נשר (1)	4	052-2721617	052-2721617	dramaty@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	הדסה רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	03-9384087	03-9384087	dramaty@gmail.co m
פרטי	מוטי רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	052-8371669	052-8371669	dramaty@gmail.co m
פרטי	מזל רמתי			ראש העין	אגס (1)	8	052-6510247	052-6510247	dramaty@gmail.co m

(1) כתובת: ראש העין.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	(1)		03-7632222	03-7632132	

(1) כתובת: תל אביב.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מאמון עיסא	39308	עיסא מאמון	כפר קאסם	א-סולטאני) (1	20	03-9379073	03-9379073	M_easa9@ya hoo.com
	מודד	דן שלסינגר	644	שלסינגר	ראשון לציון	הרצל	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts. co.ul

(1) כתובת: כפר קאסם.

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין.
ייעוד קרקע	שטח קרקע המיועד לתכליות ושימושים כמוגדר בתכנית זו.
מגרש	יחידת שטח בבעלות של אותו בעל עניין בקרקע, המחולקת למספר תאי שטח.
רשות מוסמכת	משרד ממשלתי או רשות ציבורית, שעניין מענייני התכנית נמצאים בתחום אחריותם, או שמוקנית להם סמכות על פי כל דין, או מכוח תכנית זו, בנושאים שהתכנית דנה בהם.
תכנית זו	תכנית מס' 418-0116897 " תכנית מפורטת למתחם בפסגת טל בראש העין, שינוי מספר יחידות דיור ללא תוספת זכויות".
תכנית מאושרת	תכנית שאושרה על פי כל דין קודם למועד אישורה של תכנית זו.

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 להגדלת יחידות הדיור בבניה צמודת קרקע בתחום תכנית אפ/במ/2010.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 4 יחידות דיור ביעוד מגורים א' ללא תוספת זכויות בניה, לפי סעיף 62 א {א 8}.
2. הרחבת דרך ע"ח מגרש מגורים, לפי סעיף 62 א {א 2}.
3. הגשת תכנית בינוי בהתאם.
4. שינוי קווי בניין, לפי סעיף 62 א {א 4}.
5. הגדרת הוראות פיתוח מחייבות.
6. קביעת הנחיות מפורטות לעיצוב המרחב הציבורי, גדרות, תשתיות וחניות, בהתאם לסעיף 11 בהוראות תכנית אפ/במ/2010, במטרה ליצור שכונת מגורים עם מאפיינים אחידים המשתלבים וממשיכים את אופי השכונה הקיימת ומחזיקים אותה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1122A, 1122B, 1123A, 1123B, 1124A, 1124B, 1125A, 1125B
דרך משולבת	6010
שביל	4009

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	דרך משולבת	6010
זיקת הנאה	מגורים א'	1122A, 1122B, 1123A, 1124A, 1124B, 1125A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	298.13	11.46
מגורים	2,266.5	87.12
שביל	36.87	1.42
סה"כ	2,601.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	298.59	11.48
מגורים א'	2,266.04	87.11
שביל	36.87	1.42
סה"כ	2,601.5	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. ע"פ תכנית אפ/במ/2010 ב. ע"פ תכנית רנ/3/2003
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מספר כולל של יחידות דיור בתכנית: 8 יחידות דיור מספר יחידות במגרש: על כל מגרש תותר הקמת יחידת דיור אחת. היחידות הנן בטיפוס חד משפחתי. שטח מגרש מינימלי: שטח מגרש מינימלי לבית חד משפחתי לא יפחת מ-220 מ"ר. תכסית הבניה: מימוש התכסית הבניה המקסימלית מותנה בהשארות 30% משטח המגרש פנויים מבניה ומריצוף לצורך גינון והחדרת מי נגר עילי. תתאפשר הגדלת התכסית הבניה בהקלה עד 10%, מעבר לכך יחשב הדבר סטייה ניכרת, הגדלת התכסית תתאפשר גם היא בכפוף להערה הקודמת. גימור חזיתות המבנה: חומרי הגמר של המבנים יהיו בחומרי גמר אקרילי ובשילוב מינימום של 10% באבן טבעית. גמר גדרות הפיתוח לחזית: אבן דבש כדוגמת הקיים בגבעת טל. גדרות: גובה הגדר בחזית יהיה 1.60 מ'. מעל גובה זה ניתן לבצע גדר מסגרות בגובה 0.40 מ' ע"פ בחירה. קירות תומכים: בשינוי מפלס של מעל 2.0 מטרים בין מגרש למגרש, יידרש דירוג הקיר התומך במרווח של לפחות 1.0 מטר בין הקירות התומכים, כך שגובהם יהיה זהה. המרווח המתקבל בין הקירות יגוון. גובה - 00: קביעת גובה 0.00 בהתאמה לגובה הכביש ולא יותר מ-1.20 מ' מגובה הכביש בתאום עם תאגיד המים והביוב. גובה המבנה: גובה המבנה לרבות פני גג מבנה היציאה אל הגג לא יעלה על 8.50 מ' מה-00 המופיע בנספח הבינוי. 8.70 מ' כולל מעקות מעל גג חדר היציאה לגג. המרתף אינו נחשב במניין הקומות. שטחי שירות: א. תותר הקמת חצר משק בשטח של 25 מ"ר ליחידה. החצר תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה ותחשב שטח שרות. ניתן לממש את שטח חצר המשק בשתי קומות או למחסן גינה בהתאם לסעיף 2 להלן. ייעודים מותרים לחצר משק: 1. מחסן, חדר כביסה, חדר מכוונות יתר ההוראות ע"פ תב"ע אפ/במ/2010. 2. מחסן גינה: תותר הקמת מחסן גינה בבנייה קלה בשטח של עד 12 מ"ר בפינות מגרש צידי ואחורי ו/או מחסן בשטח שלא יעלה על 15 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי. מחסן זה יוכל להיבנות עד קו בניין 0 לכיוון המבנה הצמוד בלבד ובהסכמת גובלים. יתרת השטח בהתאם למקסימום המותר להקמת חצר משק ובהתאם לסעיף 1 להלן. ב. ממ"ד בשטח של עד 12.5 מ"ר. ג. סככת חניה בשטח של עד 15 מ"ר. שלט מאור: בכל יחידת דיור יותקן שלט בחזית המבנה המורה על שם הרחוב ומספר הבית. קירות בין מגרשים: גובה גדרות צדיות בין גינות לא יעלה על 1.80 מ' מה-00 הקבוע בנספח



4.1	מגורים א'
	הבינוי והגבוה מבין המגרשים. מתקני עזר ותשתיות : תשתיות גז, חשמל, מים, בזק והוט ימוקמו בתוך נישות בהתאם להוראת מהנדס הועדה. לא תותר הצבת תשתיות גלויות. פחי אשפה ומתקני מחזור ימוקמו בתוך נישות בהתאם להוראת מהנדס הועדה. ברכת שחיה : תתור הקמת כריבת שחיה עד 1 מטר מגבול מגרש .
ב	מרתפים לכל יחידה תותר בניה של 50 מ"ר קומת מרתף. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. חלונות לאישור מהנדס העיר. קווי בניין למרתף : לפי קנטור המבנה מעל, לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף. (בהתאם לתב"ע אפ/במ/2010) תותר בליטה של חצר אנגלית מגבול בנין בהתאם לתקנות.
ג	גגות הגגות יהיו שטוחים . תותר יציאה לגג מחדר מדרגות שיגיע עד קומת הגג וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' ברוטו מעל פני הגג כחלק מזכויות הבניה.
ד	חניה לכל יחידת דיור יש להקצות שתי מקומות חניה בתחום המגרש. החניות יבוצעו בהתאם לנספח הבינוי. ניתן לקרות חניה בקירוי קל בהתאם לפרט מחייב. שתי חניות סמוכות במגרשים סמוכים יקורו ביחד ובתנאי שלא יפגע בזכות המעבר. ניתן לאפשר מימוש של 15 מ"ר כמוסך חניה כחלק מהמבנה הראשי.
ה	קווי בנין המרווח כלפי דרך לא יפחת מ-5 מ'. כלפי דרך משולבת לא יפחת מ-4 מ'. כלפי שביל הולכי רגל לא יפחת מ-3 מ', קו בנין קדמי למגרשים 1122A,1122B,1124A,1124B ניתן לאפשר קו בנין של 5 מטר מעל זיקת הנאה ובתנאי שהגובה הנקי מפני הפיתוח לתחתית תקרת קומה א' הוא 2.8 מ'. קווי בנין צדיים ואחוריים בהתאם למפורט בטבלה 5 . קווי בניין לברכת שחיה יהיו 1 מ' מגבול המגרש.
ו	קולטי שמש על הגג לא יותר הקמת כל מתקן על הגג פרט למסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים . בגגות שטוחים יותקן מסתור לתשתיות עזר ולמתקנים טכניים (מיזוג אויר, חשמל, תקשורת, צלחות לוויין, אנטנות, דודי שמש, קולטים וכיו"ב). עיצוב המסתור יהיה חלק מהבקשה להיתר. בגגות משופעים יוסתר דוד השמש בתוך חלל גג הרעפים וקולט השמש יונח על הגג, בצמוד ובמקביל לשיפוע הגג.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים מעבר כלי רכב והולכי רגל, שטח לחנייה ציבורית.
4.2.2	הוראות

4.2	דרך משולבת
א	הוראות פיתוח בתחום שולי הדרך יינטעו עצים אשר לא יהוו מפגע בטיחותי והפרעה לתנועה, לכניסות למגרשים וליציאות מהם.
4.3	שביל
4.3.1	שימושים שטח מיועד למעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון, תאורה וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות הוראות פיתוח ע"פ תכנית אפ/במ/2010.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
6	3	3	0	1	2	8.5	1	30	50	52.5	124	248.21	1122A	מגורים א'
6	3	0	3	1	2	8.5	1	30	50	52.5	124	248.21	1122B	מגורים א'
4	3	0	3	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	282.88	1123A	מגורים א'
4	3	5	0	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	282.88	1123B	מגורים א'
6	3	3	0	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	274.19	1124A	מגורים א'
6	3	0	3	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	274.19	1124B	מגורים א'
4	3	3	0	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	327.74	1125A	מגורים א'
4	3	0	5	1	2	8.5	1	30	50	52.5	125	327.74	1125B	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****איכות הסביבה**

כל השימושים יעמדו בהוראות ובדיני איכות הסביבה ככל שיידרש ע"י הרשויות המוסמכות לרבות לאיכות הסביבה, יותקנו אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים תברואתיים, חזותיים או אחרים.

6.2**חשמל**

הרשת תהיה עילית, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

6.3**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

מים : אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של עיריית ראש העין.
צנרת המים תותקן בהתאם להוראות תאגיד המים ע"י אפק ובהתאם להנחיות משרד הבריאות ומנהל המים.
יותר מעבר צנרת המים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.
ביוב : איכות השפכים המותרים לעבור במאסף המרכזי, תהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
תותקן צנרת משופרת להולכת שפכים, עמידה בפני נזילות בנקודות החיבור ועמידה לבלאי לאורך זמן, למניעת חלחול שפכים למי התהום.
תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.
יובטחו חיבור וקליטה במערכת ביוב מרכזית .
לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה.
הוועדה המקומית רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים להזם את הקרקע ומקורות המים.
כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מזהמים לקרקע, אל מערכות הניקוז ואו אל מי תהום.
חיבור בפועל למערכת הביוב של הישוב.
תברואה : בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדים וזיהומים.

6.4**תקשורת**

קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.
מתקני התקשורת במבנה יותקנו בהתאם להוראות חלק " בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.5**ניהול מי נגר**

בהתאם להוראות תמ"א 34 / ב / 4, שימור מי נגר עילי, לפחות 30% משטח המגרש הבנוי יתוכננו כשטח המיועד להחדרת מי הגשם והנגר. שטחים אלו לא יכוסו באספלט או בחומרים אטומים אחרים. פני הקרקע של השטחים שיוקצו להחדרה, יהיו מחופים בצמחיה או מכוסים בחומר חדיר מים (חצץ, טוף וכד') ושיפוע המגרש יוביל אליו. שימוש בחומר גמר המאפשר חלחול. גגות המבנים ינוקזו לבורות השהיה או לשטחים המתוכננים להחדרה לצורך חלחול מי נגר למי תהום. מי הנגר העל קרקעי הנוצרים בשטחים אטומים ינוקזו לחלחול אל השטחים הפתוחים. יש לדאוג להבטיח קליטת מי גשמים בתחום מגרש הבניה ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית..



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.6	סטיה ניכרת
	כל תוספת יחידות דיור, שינוי בקווי בנין, תוספת קומות או תוספת גובה בתחום התכנית תהווה סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002, הגדלת התכסית מעל 10% תהווה סטייה ניכרת.
6.7	פסולת בניין
	יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכה"ס בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה התש"ל 1970.
6.8	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.9	תנאים למתן היתרי בניה
	א. אישור תצ"ר ע"י הוועדה המקומית על ידי ועל חשבון בעלי הזכויות. ב. אישור תכנית פיתוח בק"מ 1:100 אשר תכלול מפלסי פיתוח, מיקום סופי של מתקני תשתית, פריסת גדרות, חומרי גמר פיתוח, מיקום שטחים מגוננים וכד'. מסמך הפיתוח יאושר ע"י מהנדס העיר, לאחר קבלת אישור צוות מתכנני האתר ותאגיד המים. ג. תנאי למתן היתר קבלת מסמך הנחיות להקטנת מטרדי בניה שפ"ע והכללתו בתנאי ההיתר.
6.10	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
6.11	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
6.12	הפקעות לצרכי ציבור
	השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 6010 + 4009, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תמומש עם אישורה למתן תוקף.