

18 בדצמבר 2006
כברי-שכונת בניס

מחוז צפון

נפת עכו

מרחב תכנון מקומי חבל אשר

תחום שיפוט מונציפאלי מוא"ז מטה אשר

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג/15412

קיבוץ כברי – שכונת בניס

120 נחלות
72 מגרשי מגורים

משרד הפנים מחוז הצפון
 חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
 אישור תכנית מס' 15412 ג
 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
 ביום 20/11/06 לאשר את התכנית
 הרצל גרני
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 15412 ג
 פרסומה בלוקס הפרסומים מס' 5640
 מיום 13.3.07

1. זיהוי וסיווג התכנית :

1.1. שם התכנית :

תכנית שינוי מתאר מקומית מס' ג/15412 קיבוץ כברי – שכונת בניים.

1.2. מקום התכנית :

שטח התכנית בתחום קיבוץ כברי ובתחום קו כחול של תכנית מאושרת מס' ג'-9147.ב.צ. 214625/769750.

התכנית חלה על הגושים והחלקות :

מס' גוש	חלקות בשלמות	חלקי חלקות
18332	-----	15
18367	-----	7,10,16,21

1.3. שטח התכנית :

שטח התכנית 116.61 דונם מדוד במדידה גרפית.

1.4. בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל, קרית הממשלה, נצרת עילית
טל : 6548952-04 פקס : 65605210-04

יוזם התכנית :

קיבוץ כברי ד.ג. אושרת
טל : 04-9952111 פקס : 04-9952279

מגיש התכנית :

קיבוץ כברי ד.ג. אושרת
טל : 04-9952111 פקס : 04-9952279

עורך התכנית :

אדר' ראובן טרייבר א.ב. תכנון, ק. יפעת 30069
טל : 6444036-04 פקס : 6444039-04

1.5. יחס לתכניות אחרות :

ע"פ תמ"א 35 שטח התכנית במרקם שמור משולב ובשטח לשימור משאבי מים. בהנחיות סביבתיות תחום התכנית ברגישות נופית סביבתית גבוהה.

תמ"מ 9/2 המופקדת – תחום התכנית בשטח ישוב כפרי/קהילתי. השטח ללא מגבלות סביבתיות.

התכנית מהווה שינוי לתכניות : ג/9147 ; ג/11043.

1.6. מסמכי התכנית :

- א. תקנון בן 13 עמודים - מסמך מחייב.
 ב. תשריט בקני"מ 2500:1 - מסמך מחייב.
 ג. נספח תנועה - מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית :

תאריך	הכנה
נובמבר 2004	
ינואר 2005	עדכון 1
אוגוסט 2005	עדכון 2
דצמבר 2005	עדכון 3
ינואר 2006	עדכון 4
אפריל 2006	עדכון 5
מאי 2006	עדכון 6
דצמבר 2006	עדכון 7

1.8. הגדרות ומונחים :

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבניה.

1.9. ביאור סימנים בתשריט :

קו כחול	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	גבול תכנית מאושרת
קו ירוק עם משולשים	גבול גוש
קו ירוק וספרה בירוק	גבול חלקה ומספרה
קו מרוסק ירוק	גבול חלקה לביטול
בצבע צהוב	אזור מגורים א'
בצבע כתום	אזור מגורים ב'
ירוק תחום ירוק כהה	אזור פרטי פתוח
ירוק כהה	אזור ציבורי פתוח/שביל
בצבע חום	דרך קיימת / מאושרת
בצבע אדום	דרך מוצעת / הרחבת דרך
ירוק ואדום באלכסון	דרך משולבת
חום מותחם ירוק	אזור מבני משק
בצבע סגול	אזור מבני תעשייה
בצבע סגול תחום חום	אזור מלאכה ושירותים
ירוק תחום בחום	אזור ספורט
צהוב תחום בחום	אזור תיירות
קו שחור מקוקו	קו בנין
קוים אלכסוניים בחום	דרך לביטול
קו שחור עבה	גבול רדיוסי מגן ג'
קו שחור עם ספרה מוקפת בעיגול	גבול מגרש מוצע ומספרו
רבע עליון של עיגול	מס' דרך
רבע צידי של עיגול	קו בנין (מרווחים קדמים מינימלים)
רבע תחתון של עיגול	רוחב דרך
צהוב עז	מבנה להריסה

1.10. טבלת שטחים :

מצב מוצע		מצב קיים		
אחוזים	שטח (דונם)	אחוזים	שטח בדונם	יעוד הקרקע
-	-	55.69	64.97	אזור מגורים א'
30.92	36.05	-	-	אזור מגורים ב'
0.31	0.36	3.45	4.02	אזור מבני משק
7.09	8.27	9.37	10.92	אזור מבני תעשייה
28.31	33.01	23.54	27.44	אזור פרטי פתוח
6.21	7.24	-	-	אזור ציבורי פתוח/שביל
-	-	0.14	0.16	מלאכה ושירותים
5.71	6.66	7.81	9.10	דרך קיימת/מאושרת
12.51	14.59	-	-	דרך מוצעת/מורחבת
8.94	10.43	-	-	דרך משולבת
100%	116.61	100%	116.61	סה"כ

2. מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית :2.1. מטרות התכנית :

א. יעוד שטח ל- 72 יח"ד מגורים ב'.

ב. חלוקת אזור מגורים למגרשים.

ג. התווית מערכת דרכים והתקשרות למערכת הדרכים הקיימת.

2.2. עיקרי הוראות התכנית :

א. שינוי יעודי קרקע קיימים לשימושים שונים כמופיע בתשריט.

ב. קביעת ופרוט התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות בניה.

ד. קביעת הנחיות בינוי ועצוב אדריכלי.

ה. קביעת שלבים והתניות לביצוע.

2.2.1. נתונים כמותיים עיקריים :

הערות	סה"כ שטח עיקרי מוצע / מ"ר	יעוד הקרקע
200 מ"ר למגרש שטח עיקרי	14,400	מגורים ב'
לסככות צל ומתקנים	150	שצ"פ
לסככות צל ומתקנים	150	שפ"פ

3. הוראות התכנית :

3.1. רשימת התכליות ושימושים :

כללי : לא יינתן היתר להקמת בנין בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

3.1.1. מגורים ב' 72 יח"ד :

מיועד למגורים חד-משפחתיים, חניה פרטית, משרדים וסדנאות למטרות פעילות מקצועית (לבעלי מקצועות חופשיים ואמנים) ובלבד שהיקף הפעילות ואופייה לא יבואו לידי ביטוי מתוך לבית המגורים ולא ישפיעו על הסביבה במטרדים שונים.

שטח המשרד והסדנאות לא יעלה על 50 מ"ר בתוך בית המגורים ויהיה על חשבון אחוזי הבניה העיקריים המותרים ע"פ טבלת הזכויות וההגבלות, המשרדים והסדנאות ישמשו אך ורק את דיירי הבתים ולא יושכרו כעסקים. מותר להקים בתחום המגרשים - גדרות, מחסן, חניה ומתקני חצר. לא יותר להקים חדרי אירוח. גודל מגרש מינימלי - 450 מ"ר.

מגרש מיועד להקמת בית מגורים אחד שהוא יחידת מגורים אחת. מותר יהיה לבנות שתי יחידות צמודות על שני מגרשים שכנים ובקו בנין צידי - 0 בין המגרשים בהסכמת שני השכנים 2 יח"ד צמודות בקיר משותף יתוכננו ע"י אותו מתכנן ויחויבו בהגשת בקשה משותפת להיתר בניה.

3.1.2. שטח פרטי פתוח / שצ"פ :

שטח המיועד לגינון, חורשות ודרכי מעבר. בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים, מקלטים, מתקנים הנדסיים, מעבר תשתיות (ניקוז, מים, חשמל, ביוב, תקשורת) – הכל לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.

3.1.3. דרכים מוצעות והרחבת דרך :

השטח המיועד לדרכים כמשמעותן בחוק לרבות : כבישים, מדרכות, חניה, תאורת רחוב, ריהוט רחוב ונטיעות. הדרכים תשמשנה למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, גינון וחניה.

- א. דרך משולבת : רחוב לשימוש משולב, ללא הפרדה בין מיסעה ומדרכה כמוגדר בהנחיות לתכנון רחובות משולבים של משרד התחבורה על עדכוניהם מעת לעת.
- ב. אסורה כל בניה או שימוש בתחום הקרקע המיועדת לדרך פרט למתקני דרך, סלילתה ואחזקתה של הדרך. מותר יהיה להניח בתואי הדרך קווי חשמל, ניקוז תיעול, מים, טלפון וכיו"ב, ולהקים מפרצי חניה ותחנות לכלי רכב ציבוריים, לבצע נטיעות, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. לא יונח בתוך הדרך כל צינור מים, כבל, צינור ביוב, תעלה או כל חלק אספקה או סילוק אחר, מעל או מתחת לפני הדרך מבלי לקבל על כך אישור מהנדס המועצה האזורית ומהרשות האחראית.

3.1.4. אזור מבני תעשייה – לא תותר הקמת מבני תעשייה במרחק הקטן מ-50 מ' ממגרשי המגורים ובהתאם לקו בנין המסומן בתשריט, יתר ההוראות יהיו עפ"י תכנית ג-9147.

3.2 טבלת זכויות והגבלות בניה לפי תקנות התכנון והבניה

(חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992)
לא ינתן היתר בניה אלא בחתומה לזכויות הבניה המפורטות בטבלת הזכויות.

מס' יחיד למגרש	גובה בניה / מקסימלי (3)		אחוזי בניה / שטח בניה מקסימלי							קוי בנין (4)			גודל מגרש מינימלי זונם	שם האזור (שימושים עיקריים)
	במטרים	מס' קומות	סה"כ	לכיסוי הקרקע (תכניות)	שטחי שרות	שימושים עיקריים	שטח למתחת למפלס הכניסה (1)	מעל למפלס הכניסה (4)	קדמי	אחורי	צלדי (2)			
1	8.5	2	מ"ר 252	35%	מ"ר 52	200 מ"ר		מ"ר 252	3	3	3	0.45 (2)	מגורים בי	
	3	1	מ"ר 150	150 מ"ר			150 מ"ר	3	3	3	3	כמסומן בתשריט	שפ"פ	
	3	1	מ"ר 150	150 מ"ר			150 מ"ר	3	3	3	3	כמסומן בתשריט	שפ"פ	
ע"פ טבלת זכויות והגבלות בבניה בתכנית מאושרת מס' 9147/ג														

- (1) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה ישמרו.
- (2) בשני מגרשים שכנים בהם יבנו בתים צמודים יותר קו בנין צדדי - 0 בחסכמת שכנים.
- (3) גובה מבנה ימדד מפני קרקע סופית.
- (4) במקרה של סתירה בין קווי בנין המצויינים בתקנון לאלו המצויינים ברוזנות בתשריט, יקבעו אלו המסומנים בתשריט.

הגדרות:

א. הוראות ארכיטקטוניות ופיתוח המגרשים :

א.1. מגורים :

חומרי הגמר החיצוניים יהיו באיכות טובה, בעלי קיום ארוך טווח ובעיצוב ארכיטקטוני מגובש. הקירות יטוייחו בצבעים בגווני פסטל ובמבחר מוגדר של צבעים. יותר שימוש מוגבל באבן כורכרית לעיצוב פתחים ופרגולה.

א.2. פיתוח המגרש :

בבקשה להיתר בניה, יוצג פיתוח המגרש בקני"מ 1:100, בתוכנית פיתוח המגרש ייקבעו מפלסי המגרשים, לא יותרו שינויים במפלסי המגרשים למגורים לגובה של יותר מ-1.0 מ' יחסית לפני המפלס הקובע בתוכנית הבינוי. קירות גדרות ומעקות בגבולות הגרשים יותרו בהתאם לתוכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.

א.3. תוכנית בינוי ופיתוח ועיצוב ארכיטקטוני :

תכניות הבינוי והפיתוח והעיצוב האדריכלי יוגשו ל"ועדת הבניה" של הישוב. חוות דעת הועדה תצורף לבקשה להיתר בניה. היתרי בניה ינתנו עפ"י תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית, תוכנית זו תכלול את הפרטים: מפלסי פיתוח, מיקום חניות והכניסה אליהן, ניקוז המגרש, גובה גדרות וקירות תומכים, מיקום מיכלי אשפה, ריהוט גנני, דודים וקולטי שמש, אנטנות.

גגות:

תתאפשר בניית גגות שטוחים, משופעים ו/ או משופעים בחלקם, קירווי גג משופע יהיה מרעף צבעוני לפי מבחר מוגבל.

מחסן ביתי (מבנה עזר) :

יותר מבנה אחד, בקווי בניין צידי ואחורי – 0 ובחזית האחורית של המגרש (בכל מקרה לא בחזית הקדמית) – בהסכמת שכן גובל או בתחום קווי הבניין כחלק אינטגרלי מן המבנה. בחיפוי גג שטוח הגובה לא יעלה על 2.4 מ'. גג שיפועי גובהו לא יעלה על 3 מ'. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר.

חומרי הבניה למחסן יהיו מאיכות גבוהה בין אם הבניה קלה או קשיחה. ניקוז מבנה המחסן יהיה בתחום המגרש. פרטי הבינוי וחומרי הבינוי יצויינו בבקשה להיתר בניה.

חנייה:

בנוסף לחניות ציבוריות המשולבות "ברחוב המשולב", יוקצו מקומות חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה בתחום המגרש. מיקום החניה וחומר הבניה יצויינו בבקשה להיתר. לאחר תיאום עם "ועדת הבניה" של הישוב.

מבנה החניה יהיה בקווי בניין קדמי – 0 מ' וצידי – 0 בהסכמת שכן גובל. ניקוז המבנה יהיה בתחום המגרש.

חומרי הבניה יהיו מאיכות גבוהה כדוגמת מבנה המחסן – חומרים קשיחים או קלים. החניה תוגדר ע"י קיר נמוך מאבן כחלק מעיצוב חזית הרחוב. מבנה חניה על גג משופע גובהו לא יעלה על 3 מ' גובה פנימי 2.2 מ'. שטח החניה לא יעלה על 30 מ"ר. מבנה החניה יהיה עפ"י פרט שיוכן מראש.

צירי תנועה ראשיים:

יאופיינו ע"י שדרות עצים וישלימו את ציר התנועה הטבעתי שסביב הישוב, ישמשו כציר היקפי לשכונה וציר שירות ציבורי.

צירי תנועה פנימיים:

יהיו בעיקרם רחובות משולבים – המשלבים תנועת הולכי רגל, רכב ממונע, חניות וגינון. הצירים יתוכננו בחומרי גמר מתאימים כמו: אבן משתלבת, אדניות גינון, פינות ישיבה, ספסלים, תאורה שכונתית ושילוט הכוונה שיעוצב בהתאם.

גבולות המגרשים וגדרות:

כללי: קירות בנויים בחזית המגרש הפונה לכביש ו/ או לשצ"פ ו/ או למעברי ציבורי יהיה קיר שגובהו לא יעלה על 60 ס"מ. במידה ויידרש, ובאישור ועדת הבניה של הישוב, תותר גדר עץ, מתכת או רשת ע"ג הקיר שגובהה לא יעלה על 1.10 מטר ו/או הגבהת הגדר ע"י צמחיה.

הקיר ייבנה עפ"י הנחיות המפורטות לעיל:

1. הקירות ייבנו עם ציפוי אבן טבעית ו/ או אבן כורכרית ו/או אבן לבנה.
2. בין מגרשים שכנים ההפרדה תהייה באמצעות צמחיה במידה. ותותקן גדר מתכת יהיה גובהה מינימלי 1.10 מ' ולא יותר מ- 1.5 מ'.
3. יותר קיר בנוי גבוה יותר למטרות תימוך המגרשים או הכבישים.
4. אפשר שגבולות בין מגרשים יהיו מסלעות.
5. מתקני שירות (פילרים, שעוני מים, פינות אשפה) יהיו מוסתרים בקירות החזותיים.

מתקני אשפה:

מתקני אשפה יוצבו במפרצים בחזית המגרש, הכל עפ"י תכנית שתוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.

מיכלי דלק וארובות:

תותר התקנת ארובות לתנורי חימום במתכונת שתבטיח את שילובן האדריכלי בחזיתות הבניינים והסתרתם ע"י צמחיה או אמצעים אחרים.
מיכלים לדלק נוזלי יותקנו בהתאם לחוקי הבטיחות המקובלים.
מיכלי הדלק יהיו מוסתרים, יסומנו בבקשה להיתר.

מתקני מיזוג:

יש להימנע מהתקנת יח' מיזוג בחזית הפונה לרחוב וכן יש לדאוג להסתרתם / שילובם באמצעים מתאימים.

מתקני חצר:

יותר להקים בחצרות הבתים מתקני חצר פתוחים כמו: מתקני משחקים, מתקן לתליית כביסה, מיכלי דלק ביתיים ודומיהם, בתנאים הבאים:

- משטחים ורחבות – יותר להקים מהחומרים: אבן משתלבת, בטון, טוף ודומיהם לפי בחירה.
- המתקנים לא יהיו בחלק הקדמי של המגרש למעט מתקני נוי כמו: בריכת נוי ריהוט גנני, פסלים.
- המתקנים יהיו במרחק שלא יקטן מ- 3 מטר מגבול המגרש.
- המתקנים יהיו ללא גג. תותר הקמת פרגולה מעץ או מתכת, אבן או עץ נסמכת על עמודים ו/ או על המבנה העיקרי, בכפוף למפורט בתקנות התכנון והבניה. גובה הפרגולה לא יעלה על גובה המבנה.

3.3.1 תשתיות:

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ואישור משרד הבריאות לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
2. ניקוז:
תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
3. ביוב:
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכניות ביוב מאושרות ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. איסור בניה מתחת ובקרבת חוטי חשמל :

1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו / או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח מנוך עם תילים חשופים 2.0 מ'. ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 . בקו מתח גבוהה עד 33 ק"ו 5 מ'. בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'. בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה :

במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ - 3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ - 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ - 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

3. המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.
4. רשת החשמל באזור מגורים ב' תהיה תת קרקעית כולל תחנות השנאה בנויות על הקרקע (לא על עמוד).

5. תקשורת :

כל כבלי התקשורת - טלפון, פקס, טלוויזיה וכו' יהיו תת - קרקעיים.

6. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.

3.3.2. הוראות כלליות:

1. איחוד וחלוקה :
 - 1.1. תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה למגרשים בהתאם למצוין בתשריט ובכפוף לסעיפים 121-122 לחוק התכנון והבניה.
 - 1.2. חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 143, תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום.
2. הפקעות : מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית ע"פ נהלי מנהל מקרקעי ישראל.
3. רישום : תוך חודשיים מיום תחילת תקפה של התכנית הכוללת חלוקה חדשה, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
4. מבנים להריסה: הועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תוכנית זו לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תוקפה של תוכנית זו.
5. תנאים לביצוע התכנית :
 - 5.1. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה באישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.
 - 5.2. תנאי לתחילת עבודות פיתוח השכונה : אישור תכניות מפורטות לאיסוף וסילוק השפכים ע"י משרד הבריאות. התכניות המפורטות יכללו אמצעים מיוחדים למניעת דליפות השפכים הנקווים הקיימים והמתוכננים זיהום של האקוויפר המנוצל לאספקת מי שתיה על ידם.
 - 5.3. תנאי לאכלוס בתי מגורים בשכונה : לא יינתן אישור לאיכלוס בתי מגורים בשכונה, אלא לאחר השלמת ביצוע מערכת איסוף וסילוק השפכים מהשכונה על כל מרכיביה ע"פ תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות ובהסכמתו.
6. היטל השבחה : היטל השבחה יוטל ויגבה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
7. חניה : החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת היתר בניה.
8. מקלטים : לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא רק אם כלול במקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.
9. כיבוי אש : קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

- 4.1 שלבי ביצוע : התכנית תבוצע בשלבים שיקבעו ע"י יזם התכנית.
שלבי הביצוע יאושרו ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית הפיתוח שתוגש לשכונת בנים.
- 4.2 תקפות התכנית : לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך שבע שנים מיום אישורה,
יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

