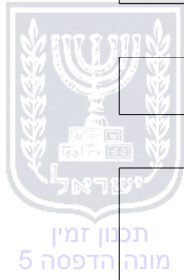


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 252-0625749

ג/20908 הסדרת שכונת מגורים ומסחר מערבית ירכא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי הגליל המרכזי  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת שטח המיועד לתעשייה לשטח משולב תעסוקה ומסחר והוספת שטח מגורים עבור 49 יח"ד בשכונת מערבית ירכא .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/20908 הסדרת שכונת מגורים ומסחר מערבית ירכא

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

252-0625749

מספר התכנית

50.277 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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	הגליל המרכזי
קואורדינאטה X	217250
קואורדינאטה Y	762250

### 1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה ירכא צפונית לשכנת קדמאני

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

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירכא			

שכונה שכונת קדמאני

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18793	מוסדר	חלק		7
18886	מוסדר	חלק	14	9-13, 15, 18
18887	מוסדר	חלק	81, 84-85	27

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



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/06/2010	3445	6098	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 14280 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 14280
30/11/1987		3504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5000
27/02/1994	2466	4196	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7318 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7318



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			שאדי אבוריש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שאדי אבוריש		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23/04/2018	שאדי אבוריש	01/03/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

**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		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(1)		04-9568111	04-9561761	

(1) כתובת: ת.ד. 1.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: פרטיים

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	שאדי אבוריש		פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכב	ירכא	ירכא	1	04-9560130		faar1@bezeqint.net
	מודד	וסים שלה	1026	גלונס - מדידות והנדסה	ירכא	אזור התעשייה		04-9996680		Glonass@012.net.il



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

הסדרת שכונת מגורים בת 49 יח"ד ומסחר ותעסוקה במערב ירכא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד שטח לתכנון בעתיד למגורים ב' והסדרת דרכים ושצ"פ.
- קביעת התכליות המותרות לכל יעוד קרקע.
- קביעת הוראות בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	503 - 501
דרך מוצעת	601
מבנים ומוסדות ציבור	301
מגורים ב'	104 - 101
מגורים ומסחר	701
מסחר ותעסוקה	802, 801
שטח ציבורי פתוח	403 - 401
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	901
תעשייה	201



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	502, 501
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	301
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	104
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	802, 801
דרך / מסילה לביטול	תעשייה	201



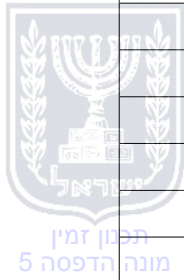
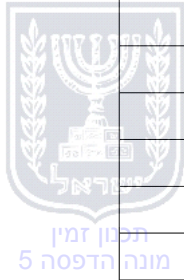
### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,793	17.49
שטח לבניני ציבור	1,662	3.31
שטח מיועד לתכנון בעתיד	3,003	5.97
שטח ספורט	2,890	5.75
שטח פרטי פתוח	2,228	4.43
שטח ציבורי פתוח	216	0.43
שטח שרותים שכונתיים	10,830	21.54
תעשייה	20,655	41.08
<b>סה"כ</b>	<b>50,277</b>	<b>100</b>

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	7,424.6	14.77
דרך מוצעת	1,769.94	3.52
מבנים ומוסדות ציבור	756.64	1.50
מגורים ב'	8,545.13	17
מגורים ומסחר	5,362.61	10.67
מסחר ותעסוקה	23,333.95	46.41
שטח ציבורי פתוח	933.09	1.86
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,916.64	3.81
תעשייה	235.06	0.47
<b>סה"כ</b>	<b>50,277.67</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד להקמת בניני מגורים עד 4 קומות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים יותרו חניות פרטיות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7318 לפי אזור תעשיה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/14280 לפי שטח מבנה ציבור.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.4</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לא יותר שילוט בתחום השצ"פ.
<b>4.5</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך
<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	כהגדרתה בפרק א' לחוק התכנון והבניה, למעט מסילת ברזל ובתוספת מתקני תשתית, ריהוט רחוב ופיתוח גנני. שטחי דרכים-ישמשו לתנועת כלי רכב מנועיים, הולכי רגל ורוכבי אופניים, למעבר תשתיות ולניקוז מי גשם.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

<b>4.6</b>	<b>דרך מוצעת</b>
	לא תותר כל בניה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
<b>4.7</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.7.1</b>	<b>שימושים</b>
	כמו מגורים ב' יהיה מותר להקים בשתי קומות הקרקע חנויות למסחר. מעל קומת המסחר יהיה מותר להקים 5 קומות מגורים.
<b>4.7.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.8</b>	<b>מסחר ותעסוקה</b>
<b>4.8.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר שימושים לתעסוקה ומסחר שאינם מהווים מטריד סביבתי מבחינת זיהום אוויר, ריח ורעש. ( חנויות להלבשה, למזון להנעלה, דברי בית, רהיטים תכשיטים, פחחות אומנותית, פיסול באבן, סדנאות יצירה, גלריות שונות לתצוגה ומכירה, אופנה, קוסמטיקה, דברי מאפה דרוזיים ואחרים, מסעדות, קיוסקים, מסחר קמעונאי/מינימרקט, משרדים לשירותים אישיים, מרכזי אירוח, מרכז מידע וסיורים וכו'. תותר הקמת מרתף לצורך הקמת מקלטים, חניה, בחיבור אנכי בנהיים, הכל במסגרת קווי בנין.
<b>4.8.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>הנחיות מיוחדות</b> הקומות מתחת למפלס הכניסה ישמשו כחניה בלבד.
<b>4.9</b>	<b>שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.9.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח משולב למבנה ציבור ושטח ציבורי פתוח יהיה מותר להקים באזור הזה: מוסדות חינוך, מרפאות, תחנות לאם ולילד, גני ילדים ותחנות לעזרה ראשונה, ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות.
<b>4.9.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(4) 3	3	(3) 3	(3) 3	(1)	4	(2) 15	3.5	40	144	(1)	(1)	24	120	400	104 - 101	מגורים ב'	מגורים ב'	
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	201	201	תעשייה	תעשייה	
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	301	301	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
3	3	(8) 3	(8) 3	(1)	5	(7) 27	3.5	60	135	(1)	(1)	30	105	1000	701	מגורים	מגורים ומסחר	
3	3	(8) 3	(8) 3	2		(7) 27		60	120	(9) 60	60			1000	701	מסחר	מגורים ומסחר	
5	5	(8) 5	(12) 5	(1) 1	3	(2) 21		60	300	(11) 60	(1)	30	(10) 210	5000	801	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
5	5	(8) 5	(12) 5	(1) 2	6	(2) 24		70	310	(11) 70	(1)	30	(13) 210	200	802	מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	
3	3	(8) 3	(8) 3		3	(2) 12		60	150		(1)	50	100	500	901	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	

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

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

- (1) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר.
- (2) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג לא כולל מתקנים טכניים על הגג.
- (3) -מרווח צידי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.
- בשטח מגורים ב' תותר הקמת חניה מקורה במרחק 0 מטר מקו בניה קדמי וצידי בשטח 50.0 מ"ר בגובה 3.0 מטר.
- (4) בשטח מגורים ב' תותר הקמת חניה מקורה במרחק 0 מטר מקו בניה קדמי וצידי בשטח 50.0 מ"ר בגובה 3.0 מטר.
- (5) ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/7318 לפי אזור תעשייה.
- (6) ע"פ תכנית מתאר מאושרת ג/14280 לפי שטח מבנה ציבור.

(7) גובה מבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת עד גג כולל קומות מסחר ומגורים לא כולל מתקנים טכנים על הגג.

(8) בקו בנין צידי מותר בליטת מדרגות חירום.

(9) - 50% עבור חניה תת-קרקעית - 10 עבור שטח שירות.

- בשטח מגורים ומסחר תותר הקמת נוספת לחניה תת קרקעית.

(10) חלוקת הזכויות : 70% עבור מסחר ו- 140% עבור תעסוקה.

(11) חניה תת-קרקעית.

(12) בקו בנין צידי מותר בליטת מדרגות חירום..

(13) חלוקת הזכויות : 30% עבור מסחר ו- 180% עבור תעסוקה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

- תנאי למתן היתר בבניה בשטח הינו אישור נספח תנועה ע"י הועדה המקומית לכל הדרכים בתחום התוכנית שיראה את תכנון הצמתים ואת הכניסות והיציאות למגרשים. הכניסה לתא שטח 802 תתוכנן רחוק ככל האפשר מהכיכר הקיימת בחלקה מס' 80.

- תנאי למתן היתר באזור התעסוקה, מגורים ומסחר ומבנה ציבור משולב בשצ"פ הינו אישור תוכנית בינוי וחנייה ע"י הוועדה מקומית.

- תנאי למתן היתר בניה בשטח מגורים ומסחר הוא עמידה בתנאים של המשרד להגנת הסביבה.

6.2

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מים:  
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ניקוז:  
כל בעלי קרקע ו/או יזם אשר יבנה בשטח התכנית יבטיח את ניקוז הקרקע שברשותו בתום תיאום עם בעלי המגרשים הגובלים ובהתאם לתכנית ניקוז של השטח כולו, ובתיאום עם מהנדס המועצה.

ביוב:  
תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

אשפה:  
סידורי אשפה 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 מסודר.

6.3

### חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. תחנות השנאה:  
1. מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.  
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל  
לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:  
מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו



<b>חשמל</b>	<b>6.3</b>
<p>קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף 3.0 מ'  קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד 2.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'  קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו :כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'  קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'  קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'  כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'  כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'  כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל  ארון רשת 1 מ'  שנאי על עמוד 3 מ'  על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת חשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.  להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.  בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.  לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים 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 לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.  על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.  על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.  (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	
<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.4</b>
<p>תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור תוכנית/תשריט חלוקה ע"י הוועדה המקומית ורישום כחוק.</p>	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.5</b>
<p>ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה למבני ציבור ומבני מסחר, הינו הבטחת סידורים לנכים לשביעות רצון</p>	



<p><b>6.7 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p>6.7</p>
<p>מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.8</p>
<p>- מי הנגר העלי בתחומי התכנית יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה הסמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תהום. תכנון שטחים פתוחים בתחום התכנית יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עלי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו שרצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>- תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום התכנית שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p><b>6.9 חניה</b></p>	<p>6.9</p>
<p>- תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה בהתאם לתקנות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>- מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>- תנאי למתן היתר בנייה יהיה - הגשת תכנון מפורט של החניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>-תנאי נוסף למתן היתר בנייה הינו הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות התקפות בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p><b>6.10 חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p>6.11</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.12 עתיקות</b></p>	<p>6.12</p>
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

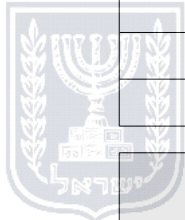


## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרי בניה	לי"ר
2	הכנת תשריט / תכנית איחוד וחלוקה	
3	ביצוע תשתיות	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו-15 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5