

הוראות התכנית

תכנית מס' 252-0396895

הוספת שכונת מגורים במערב ג'וליס צמוד לאזור תעסוקה ירכא



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

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

25/06/2018

לאשר את התוכנית

22/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- הוספת שכונת מגורים, שמקצתה מצויה בחלק הדרום לאזור תעסוקה ירכא ומקצתה מצויה בחלק המערבי ג'וליס. התכנית נמצאת בתחום שתי רשויות מקומיות ירכא ג'וליס והוגשה ביוזמת משותפת של שתי הרשויות. התכנית נערכה כדי לאפשר תנאי בניה לשטחים שטרם תוכננו.
- התכנית מסדרה בינוי של מבני מגורים בצפיפות של 4 יח"ד/דונם נטו.
- התכנית מסדירה את תנועת כלי הרכב, מקצה שטחים למגורים, שטחים למבנה ציבורי, שטחים פתוחים ירוקים מסוגים שונים.
- תאור השטח
- האזור המדובר מאושר בחלקו לשטח חקלאות
- כל שטח התכנית המוצעת נמצא באזור המיועד לפיתוח בהתאם לתכנית מתאר מחוזית 2/9 שינוי 2 כאזור כפרי.
- שיפוע הקרקע משתנה, ונע בין 5% עד 20%.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת שכונת מגורים במערב ג'וליס צמוד לאזור תעסוקה
ירכא

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

252-0396895 מספר התכנית

25.150 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	216915
קואורדינאטה Y	760949

1.5.2 תיאור מקום

שכונה מערבית ג'וליס צפונית לכביש כניסה מערבי
סמוך לאזור התעשייה ירכא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ג'וליס - חלק מתחום הרשות: ג'וליס

ירכא - חלק מתחום הרשות: ירכא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ג'וליס			
ירכא			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18441	מוסדר	חלק	118-122, 125-126, 128	127, 129
18885	מוסדר	חלק		72-74

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
20/12/2015	2043	7168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 19522 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 19522
30/11/1987		3504	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 5000 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 5000
02/03/1995	2260	4287	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 7145 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 7145
23/09/1999	48	4804	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 9128 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 9128



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		02/09/2018	שאדי אבוריש	08/02/2016	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא		02/09/2018	פואד אבוריש	07/09/2016	1	1: 500	מנחה	דרכים
לא	פרשה טכנית לביוב ומים	22/09/2017	דוד ילוז	20/07/2017	11		מנחה	ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה
לא	נספח ביוב	16/09/2018	דוד ילוז	20/07/2016	1	1: 500	מנחה	ביוב
לא	נספח מים	02/09/2018	דוד ילוז	20/07/2017	1	1: 500	מנחה	מים

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ג'וליס	ג'וליס	(1)		04-9963423	04-9962238	
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירכא	ירכא	(2)		04-9568111	04-9561761	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 67.

(2) 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 ג'וליס	ג'וליס	(1)		04-9963423	04-9962238	

(1) כתובת: ת.ד. 67.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקע ישראל	נצרת עילית	(1)		04-6558211	04-6558213	

(1) כתובת: מלון פלאזה

, רח' חרמון

ת.ד. 580.

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 וכבישים בע"מ	ירכא	ירכא (1)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
תחבורה וכבישים	יועץ	פואד אבוריש	40758	פ.א.א.ר. יעוץ בתכנון בניה וכבישים בע"מ	ירכא	(2)		04-9560130	04-9564792	faar1@bezeqint.net
	יועץ תשתיות	דוד ילוז		ה.מ.ד.י הנדסה	נשר	דרך בר יהודה	65	04-8203210	04-8203211	
מודד מהנדס מדידות ומודד מוסמך	מודד	וסים שלה	1026		ירכא	(3)		04-9996680	04-9996680	glonass@012.net.il

(1) כתובת : כפר ירכא ת.ד. 807.

(2) כתובת : א.ת. ירכא.

(3) כתובת : כפר ירכא ת.ד. 2107.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

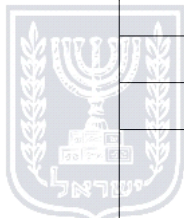
הקמת שתי שכונות מגורים חדשות בירכא ובג'וליס הגובלות זו בזו.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד משטח חקלאי ליעוד מגורים, שצ"פ, שטחים פתוחים ומבני ציבור, שבילים משולבים ודרכים.
- קביעת הוראות וזכויות בנייה לכל ייעוד.
- קביעת מערכת התנועה והתחבורה בשכונות
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
דרך מוצעת	501
דרך משולבת	603, 601
מגורים א'	102, 101
מגורים ב'	205 - 201
שטח ציבורי פתוח	301
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	501
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך משולבת	603
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	205 - 201
בלוק עץ/עצים להעתקה	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	701
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	204

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	301

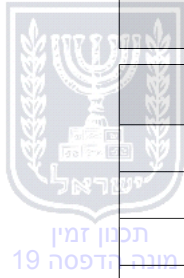
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	375.57	1.49
מגורים א'	1,754	6.97
קרקע חקלאית	8,329.5	33.12
שטח ללא תכנון מפורט	14,691.12	58.41
סה"כ	25,150.19	100

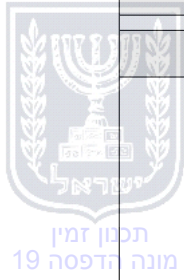
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	375.57	1.49
דרך מוצעת	2,499.06	9.94
דרך משולבת	1,093.49	4.35
מגורים א'	1,563.34	6.22
מגורים ב'	17,341.55	68.95
שטח ציבורי פתוח	733.78	2.92
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	1,543.41	6.14
סה"כ	25,150.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>תאי שטח 101,102</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. פעוטונים, משפחתון מגרשי משחקים, ושטחי חניה.</p> <p>ג. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים.</p> <p>ד. חניה פרטית ומשותפים לחנית רכב.</p> <p>ה. חנויות מזון וקיוסקים.</p> <p>ו. מספרות ומכוני יופי.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>- שימושים נוספים למגורים יותרו רק בקומת הקרקע של מבני המגורים, בתנאי שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p> <p>-תנאי נוסף לאישור שימושים נוספים ולמתן היתר בנייה הוא סלילת דרך ברוחבה המלא, בה גובל המגרש שבו מוצע השימוש המסחרי, והבטחת החניות הנדרשות עבור השימוש המבוקש יהיו בתחום המגרש.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת בניני מגורים.</p> <p>בקומת הקרקע יותרו מגורים ושימושים נוספים למגורים משפחתון, צהרון, תינוקיה, משרדים לבעלי מקצוע חופשיים המהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים, קיוסק, חנות שכונתית, מספרה.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>- שימושים נוספים למגורים יותרו רק בקומת הקרקע של מבני המגורים, בתנאי שלא ייווצרו מטרדים סביבתיים. תנאי למתן היתר בנייה הינו קבלת התייחסות של איגוד ערים לאיכות הסביבה גליל מערבי.</p> <p>-תנאי נוסף לאישור שימושים נוספים ולמתן היתר בנייה הוא סלילת דרך ברוחבה המלא, בה גובל המגרש שבו מוצע השימוש המסחרי, והבטחת החניות הנדרשות עבור השימוש המבוקש יהיו בתחום המגרש.</p>
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	<p>ככרות, גנים ציבוריים ונטיעות, ומגרשי משחקים.</p> <p>מתקני משחקים לילדים.</p>
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מאושרת



4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	כהגדרת 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.
4.4.2	הוראות
4.5	דרך מוצעת
4.5.1	שימושים
	כהגדרת 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.
4.5.2	הוראות
4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, מעבר הלכי רגל, מעבר תשתיות מדרכות, גינון וחניה.
4.6.2	הוראות
4.7	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
4.7.1	שימושים
	מיועד להקמת מבני תרבות, חינוך, דת, בריאות, גינון, מגרשי משחק וספורט.
4.7.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה
	תנאי להיתר אישור תכנית בינוי ופיתוח בועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מרבי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	1	3	15	8	12	36	144	6	30	18	(1) 90	400	102 - 101		מגורים א'	
(5) 3	(5) 3	(5) 3	(3)	4	(4) 13	4	69	40	144	(3)	(3)	24	(1) 120	400	204 - 201	מגורים מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ב'	
3	3	3		3	15			35	105			15	90	810	701		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	



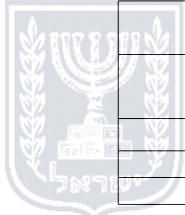
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (2)	102 - 101		מגורים א'
3	204 - 201	מגורים	מגורים ב'
3	701	מבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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) מתוכם עד 10% למסחר ועד 10% לתעסוקה.

(2) לפי תשריט.

(3) בסמכות ועדה מקומית לנייד אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסך הכל אחוזי הבניה לא עובר את המותר..

(4) גובה מבנה יימדד מקרקע טבעית או חפורה הנמוכה מביניהן. לא כולל מתקנים טכניים על הגג.

(5) מותר מרווח צידי ואחורי 0 מ' כאשר החזית הנדרשת תהיה ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

-תנאי למתן היתר בנייה במגרשי המגורים הגובלים עם דרכים ושצ"פ הנו בניית גדר בטון בגובה של 80 ס"מ לפחות, בגבול עם הדרכים והשצ"פים.
- תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו הינו סלילת הדרכים ברוחבן המלא והנחת תשתיות מים, ביוב וניקוז.

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:
תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית.
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 / פסולת בניין:
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.

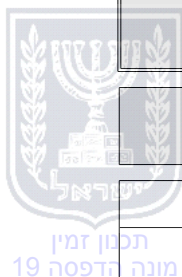
6.3

חשמל

הוראות בנושא חשמל
א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את התחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר תעשייה ומלאכה, תירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:
מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך -תיל חשוף 3 מ'
ב. קו חשמל מתח נמוך -תיל מבודד 2 מ'
ג. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה. 5 מ'
ד. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'

6.3	חשמל
	<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו -- 20 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו -- 35 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאו עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת 1 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתיות יעשה תאום פרטי בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>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 בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל, לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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. כל בנייה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.4	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק.
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
6.7	מבנים קיימים
	<p>ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבניים קיימים שמופיעים בתשריט יעודי קרקע ושלא עומדים בקווי בניין בתנאים :</p> <p>1. עומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>2. לא חודרים לדרכים ושטחים ציבוריים.</p> <p>3. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>4. התוספת למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנים הקיימים.</p> <p>התוספת לפי קו המתאר של הבניין שלא עומד בקווי הבניין יאושר רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149.</p> <p>התוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p>

6.8 היטל השבחה	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38	תנאי להיתר בניה לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן 413.
6.10 שרותי כבאות	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ושביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
6.11 הפקעות לצרכי ציבור	ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.
6.12 ניהול מי נגר	1. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השתייה 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. 2. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים ספוגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.13 שמירה על עצים בוגרים	על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש. ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים יפותחו בד בבד עם פיתוח השכונה.	
7.2 מימוש התכנית		
זמן משוער לביצוע תכנית זו-5 שנים מיום אישור.		