

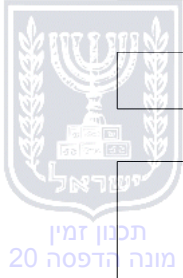
הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0596940

כאוכב - אזור תעסוקה: איחוד וחלוקה

מחוז	צפון
מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה לפרט ולהשלים איחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית ג/21800. באופן עקרוני הנספחים (מים וביוב, תנועה, נוף, עצים בוגרים) של התכנית הנ"ל חלים על תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית כאוכב - אזור תעסוקה : איחוד וחלוקה

מספר התכנית 261-0596940

1.2 שטח התכנית 49.623 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (16), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (6), 62 א (א) (7), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	גבעות אלונים
	קואורדינאטה X	223200
	קואורדינאטה Y	749000
1.5.2 תיאור מקום	האזור הצפוני	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כאוכב אבו אל-היג'א - חלק מתחום הרשות: כאוכב אבו אל-היג'א

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כאוכב אבו אל-היג'א			

שכונה האזור הצפוני

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17677	מוסדר	חלק		3-6
17693	מוסדר	חלק		6, 8-9, 13
17694	מוסדר	חלק		2

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ג/ 21800	1, 2, 4 - 6, 31, 41 - 42, 51, 61 - 62, 81 - 84, 91 - 93

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

משגב

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
19/07/2017	7774	7547	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21800 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21800

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכנית המאושרת ג/21800 תוך התאמתה לשינויים המוצעיים בתכנית זו.



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				דסמונד סולומון קפלן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		דסמונד סולומון קפלן		תשריט מצב מוצע	לא
חלוקה לתאי שטח	מנחה	1: 2500	1	29/07/2020	דסמונד סולומון קפלן	09: 33 23/08/2020	נספח קדסטרי - חלוקה וגבולות מתחמים	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000	1	10/10/2020	יסף בדארנה	11: 08 11/11/2020	תשריט חלוקה מוצעת - גליון 2 מתוך 2	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 1000	1	10/10/2020	יסף בדארנה	11: 08 11/11/2020	תשריט חלוקה קיימת - גליון 1 מתוך 2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	11/11/2019	מוטי זייד	14: 00 18/11/2019	נספח הקצאה - מתחם 2	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	1	11/11/2019	מוטי זייד	14: 00 18/11/2019	נספח הקצאה - מתחם 3	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	3	18/08/2020	מוטי זייד	09: 36 23/08/2020	טבלת איזון - מתחם 1	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב	1: 1	20	18/08/2020	מוטי זייד	09: 37 23/08/2020	לוח הקצאות וטבלת איזון - מלל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 1000	1	29/07/2020	דסמונד סולומון קפלן	09: 37 23/08/2020	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/01/2019	דסמונד סולומון קפלן	09: 52 28/02/2019	רקע תכנוני קיים	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב אבו אלהיגיא	כאוכב אבו אל-היגיא	(1)		04-9998406	04-9999095	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 316.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כאוכב אבו אלהיגיא	כאוכב אבו אל-היגיא	(1)		04-9998406	04-9999095	

(1) כתובת: ת.ד. 316.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	נוף הגליל	(1)		073-2548211	073-2548810	tzafontichnun@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: ראה פירוט של בעלים פרטיים במסמך "פרטי בעלי קרקע הרשומים בטאבו" בצרופות.

(1) כתובת: 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
אדריכל מתכנן ערים	עורך ראשי	דסמונד סולומון קפלן	28921	דסמונד קפלן אדריכלים	יודפת	(1)		04-9800007	04-9800554	office@desmondkaplan.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	יסף בדארנה	981		כפר מנדא	(2)		04-9863410	04-9863408	yosof.eng@gmail.com
שמאי מקרעין מוסמך	שמאי	מוטי זייד	238		טירת כרמל	(3)		04-9584545	04-9584466	zaid@zaidorniv.co.il

(1) כתובת: ד.ג. משגב.

(2) כתובת: ת.ד. 486.

(3) כתובת: רח' הרצל 69, ת.ד. 2049.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 הסכמה הבעלים ושינויים בהוראות הבנייה, הוספת שטחי בנייה, קביעת הוראות בעניין זיקת הנאה ושינוי תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים
- ב. הרחבת והארכת דרכים
- ג. שינוי וקביעת קווי בניין
- ד. שינוי בהוראות לגבי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני
- ה. העברת אחוזי בנייה בין המגרשים
- ו. קביעת גודל מגרש קטן מהגודל המזערי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך מאושרת	6
דרך מוצעת	11 - 7
מסחר ותעסוקה	41A, 41B, 42, 51, 61, 62, 81A, 81B, 81D, 81E, 81F, 81G, 81H, 81I, , 31, 13, 2, 1 81J, 82A, 82B, 82C, 82D, 82E, 83, 84, 91 - 93

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מסחר ותעסוקה	82C
גבול מתחם	דרך מאושרת	6
גבול מתחם	דרך מוצעת	11 - 7
גבול מתחם	מסחר ותעסוקה	41A, 41B, 42, 51, 61, , 31, 13, 2, 1 62, 81A, 81B, 81D, 81E, 81F, 81G, 81H, 81I, 81J, 82A, 82B, 82C, 82D, 82E, 83, 84, 91 - 93
גבול מתחם	שטח ציבורי פתוח	4, 3
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	6
דרך / מסילה לביטול	מסחר ותעסוקה	93 - 91
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	4
זיקת הנאה	מסחר ותעסוקה	61, 2, 1
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	6
קו מים 4" ומעלה	מסחר ותעסוקה	82B, 82C, 93

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	8,838	17.81
מסחר ותעסוקה	40,024	80.66
שטח ציבורי פתוח	761	1.53
סה"כ	49,623	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,562.7	17.26
דרך מוצעת	591.33	1.19
מסחר ותעסוקה	39,708.28	80.02
שטח ציבורי פתוח	761.33	1.53
סה"כ	49,623.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	שימושים
	<p>א. בשטח זה לא תותר בניה למעט:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גינון ונטיעות. 2. מתקני מנוחה. 3. הצללה. 4. שבילים. 5. מתקני נוי. 6. גדרות וקירות תומכים. <p>ב. תותר בניית מתקנים לטובת הציבור כדוגמת:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מקלטים ציבוריים. 2. תחנות שנאים וכד'. <p>ג. תא שטח מס' 3 - שטח מיעוד לנטיעת עצים ופיתוח נופי כדי ליצור חיץ ירוק בין אזור התעסוקה לאזור תיירות הסמוך. בשטח זה יעבור שביל להולכי רגל ואופניים שמחבר בין השטח הבנוי לשטח החקלאי/הפתוח מסביב לישוב.</p>
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר העברת תשתיות באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י אדריכל נוף.</p> <p>ג. חדרי טרנספורמציה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. יותר להתקין חדר טרנספורמציה בשצ"פ בתיאום עם מהנדס המועצה ואדריכל נוף. 2. מבנה טרנספורמציה יהיה באחד מפינות השצ"פ ובגובה 0.00 מהכביש ומהחלקה הצמודה כדי להקטין את "פלישתו" לתוך השצ"פ. 3. המבנים יחופו באבן בהתאם למבנה קירות הפיתוח.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	ישמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p> <p>ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.</p> <p>ג. חתך טיפוסי של דרך מס' 54: הפרדה באמצע, שני נתיבים לכל כיוון, נתיב חנייה ומדרכות ללא דרך שירות.</p>



<p>4.2 דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>בחזית דרך מס' 54 בכניסות והיציאות מהמגרשים יהיו ימינה/ימינה וכמותן תוגבל לכמות שסומן בנספח התנועה של תכנית ג/21800. במקרה של חלוקה משנה של מגרשים לא תותר תוספת של יציאה/כניסה אלא פתרון פנימי באמצעות זכות מעבר. יש לתת עדיפות לכניסות ויציאות מדרך מס' 54b.</p>	
<p>4.3 דרך מוצעת</p>	<p>4.3</p>
<p>4.3.1 שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>ישמש לכבישים, חניות, שבילים, תחנות אוטובוס, גינון ומערכות תשתית.</p>	
<p>4.3.2 הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>א בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p> <p>ב. התכנון המפורט יבוצע ע"י מתכנן דרכים בליווי אדריכל או אדריכל נוף.</p> <p>ג. חתך טיפוסי של דרך מס' 54 : הפרדה באמצע, שני נתיבים לכל כיוון, נתיב חנייה ומדרכות ללא דרך שירות.</p> <p>בחזית דרך מס' 54 בכניסות והיציאות מהמגרשים יהיו ימינה/ימינה וכמותן תוגבל לכמות שסומן בנספח התנועה של תכנית ג/21800. במקרה של חלוקה משנה של מגרשים לא תותר תוספת של יציאה/כניסה אלא פתרון פנימי באמצעות זכות מעבר. יש לתת עדיפות לכניסות ויציאות מדרך מס' 54b.</p>	<p>א</p>
<p>4.4 מסחר ותעסוקה</p>	<p>4.4</p>
<p>4.4.1 שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>א. יותרו :</p> <ol style="list-style-type: none"> מעבדות ומפעלי הייטק מבני תעשייה נקיה. בתי מלאכה. מבני אחסנה ולוגיסטיקה. חניה. פיתוח סביבתי. אולמות אירועים. אולמות תצוגה. <p>ב. לשימושים הנ"ל יתווספו שימושי המסחר העונים לקריטריונים של שימושי מסחר ומשרדים כמוגדר בחוק התכנון והבניה ובתקנות לרבות השימושים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> בתי ספר פרטיים. מכללות. מועדונים. אולמות ספורט. אולמות כנסים ופעילויות אחרות הנשאות אופי ציבורי. 	



מסחר ותעסוקה	4.4
הוראות	4.4.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. לא יותרו שימושים ו/או פעילויות מזהמים. כל שימוש בשטח זה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו ומשרד הבריאות ויתחשב וקרבה של מגורים ותיירות. לא יותר שימוש במערכות כריזה ובמתקנים המייצרים רעש חריג.</p> <p>ב. יותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהני"ל, בתנאי שאינם מהווים מטרד זה לזה. בתחום התוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות התקפות לאותה עת, שיבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות.</p> <p>ג. בתחום בין גבול המגרש לקו בניין תהיה חובה לבצע גינון ונטיעות עצים בלפחות 50% מהשטח וליצור חזית מגוננת וירוקה כלפי דרך אזורית מס' 784. יינטעו עצים בוגרים גודל 7 או 8 במרחקים של 7 מ' מקסימום בין שני עצים. בין העצים יינטעו שיחים וצמחי כיסוי כדי לאפשר מיסוך יותר נמוך.</p> <p>ד. לא תותר כניסה לתאי שטח 41A ו-41B מדרך מס' 1. הגישה תהיה מתא שטח 10 (דרך) ותא שטח 2 (זיקת הנאה).</p> <p>ה. תחנת הדלק הקיימת ותאי שטח 42 ו-51 יקבלו גישה באמצעות זיקת הנאה (תא שטח 1) מבוססת על הכניסה הקיימת לתחנת הדלק שאושר ע"י משרד התחבורה.</p> <p>ו. יותר להקים תחנות טרנספורמציה פנימיות בתיאום עם חברת חשמל.</p>	<p>א</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	43	43	15	28	547	13	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	924	31	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	55	15	40	2396	41A	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	55	15	40	1650	41B	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	66	15	51	1195	42	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	66	15	51	1126	51	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	754	61	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	51	51	15	36	819	62	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	786	81A	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	51	51	15	36	2121	81B	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	873	81D	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	52	52	15	37	1748	81E	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	52	52	15	37	1369	81F	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	52	52	15	37	1493	81G	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	1356	81H	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	1258	81I	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	50	15	35	591	81J	מסחר ותעסוקה
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	50	51	15	36	814	82A	מסחר

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי				שרות	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
ותעסוקה														
מסחר ותעסוקה	82B	815	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	82C	814	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	82D	814	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	82E	814	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	83	2121	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	84	2268	15	36	51	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	91	3030	15	36	51	51	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	92	3030	15	35	50	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	
מסחר ותעסוקה	93	3030	15	35	50	50	10	2	1	(1)	(1)	(1)	(1)	

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח מסחר: שטח המסחר המותר מתוך סה"כ זכויות הבנייה יוגבל בהתאם לכמות מקומות החנייה הניתן לספק ולא יעלה על 20% מסה"כ שטח העיקרי.

ב. כניסה הקובעת: תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה המקומית ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.

ג. גובה מבנה: בתאי שטח 81A-D, 82C, 82D, 82E, 83, 84, 91-93 גובה מבנה לא יעלה על 7 מ' מרום המדרכה. בשום מקרה לא יעלה גובה בנייה על הגובה המקסימלי הנקבע ב-מ' נמדד מגובה קרקע טבעית מקורית. מבני עזר שבתחום בין קו בנין לגבול מגרש לא יבנו יותר גובה מ-4.5 מ' מעל קרקע טבעית מקורית. בנוסף למספר הקומות שצוין בטבלה יותר מרתף לחניה ולשטחי שירות. תותר בניית קומות גבוהות וחציית הגובה ע"י גלריות. שטח הגלריה יחושב כחלק מזכויות הבניה בטבלה הני"ל.

ד. קו בניין: יותר קו בניין 0.00 מ' למרתפי חניה בתנאי שגג המרתף לא בולט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע בתחום שבו אסורה הבניה. יותרו מבני עזר חד קומתיים בשטח שבין קו הבניין לגבול המגרש בהיקף שלא יעלה על 5% משטח המגרש - שטח זה הינו חלק משטחי הבנייה המותרים בטבלה הני"ל.

ה. חלוקה וגודל מגרש מזערי: תותר חלוקה משנה של המגרשים בטבלה הני"ל באמצעות תשריט חלוקה באישור הועדה המקומית. גודל מגרש מזערי 400 מ"ר. יותר קו בניין 0.00 בין המגרשים החדשים במקרה של חלוקה משנה. שטח זיקת ההנאה הנותן גישה למגרש משנה יהיה כלול בשטח המגרש לצורך חישוב זכויות בנייה. כמו כן שטח זיקת ההנאה לא יקטיף את גודל המגרש לצורך חישוב תכסית מותרת. יותר קו בניין 0.0 על גבול זיקת הנאה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

הוראות בינוי

תכנית פיתוח המגרש :

לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתכנית פיתוח באישור של מהנדס הרשות המקומית ובהתאם עם הרשות המוסמכת לאיכות הסביבה. תכנית הפיתוח תכלול את הנושאים הבאים : שבילי גישה, חניה, שטחי פריקה וטעינה, מערכות ומתקנים של תשתיות : מים, ניקוז, טיפול וסילוק שפכים, פסולת, אנרגיה ותקשורת, עיצוב - החזות: תיאור גימור המבנים, גינון, קירות תומכים, גדרות, תאורה ושילוט.

התכנית תוכן על רקע מפה טופוגרפית בקני"מ 1: 500.

לא תינתן תעודת גמר ואישור חיבור לרשת החשמל עד גמר פיתוח המגרש עפ"י התכנית המאושרת הנ"ל.

חזות בניינים חומרי הציפוי :

חזיתות המבנים יתוכננו תוך מתן אופי אחיד ומגובש למבנה מכל צדדיו : החזיתות יצופו בחומרים איכותיים אשר אינם זקוקים לתחזוקה רציפה ועמידים בפני תחלופי מזג האוויר. יתאפשרו אלמנטים בבטון מזוין ובחומרים עמידים אחרים והכל בכפיפות לאישור הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מתקני גג, מזגנים וצנרת :

יש לראות את הגגות כחזית חמישית לבנין. לכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים, מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהוו חלק אינטגרלי מהמבנה. לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכניות הגגות, המתקנים וחומר כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, צנרת החשמל וכד' יפתרו בצורה נאותה כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

6.2

עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח

<p>עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<p>שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאות ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. יותרו יותר מקומות חניה מהמינימום הנדרש בתקן.</p>	
<p>איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, בין היתר, בנושאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חוות דעת אקוסטית לעניין הרעש הצפוי למשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו, מסקנותיה ודרישותיה יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ב. הגשת תכנון למערכות האוורור של הבנין ליחידה הסביבתית. תוכניות האוורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האוורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, בתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון: גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה.</p> <p>ג. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ד. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.</p> <p>כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י המשרד להגנת הסביבה או מי המורשה מטעמו.</p> <p>יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.</p> <p>לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p> <p>תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית "בקעת בית נטופה" ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

<p>איכות הסביבה</p>	<p>6.4</p>
<p>ההיתר.</p> <p>יקבעו סוג ודגם אחיד לריהוט הרחוב, עמודי התאורה וכו' באישור מהנדס הרשות.</p> <p>תאורה המתחם על הכביש ההיקפי תופנה לכיוון הישוב ולא לכיוון השטח הפתוח.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום מאושרת על ידי הועדה המקומית, ערוכה וחתומה ע"י יו"ר הועדה המקומית כתואמת את התכנית, לעניין זה יראו את התכנית לצרכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p> <p>תוך שמונה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו, יש להעביר למוסד התכנון שאישר תכנית זו, תשריט חלוקה לצרכי רישום וזאת בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.</p> <p>תותר חלוקה משנה לפי גודל מגרש מינימלי, ויותר איחוד וחלוקה של מגרשים במסגרת תשריט איחוד וחלוקה באישור הועדה המקומית.</p>	
<p>חשמל</p>	<p>6.6</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשו בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימקמו תחנות ההשנאה, ככל שאפשר, בשטחים ציבוריים או מיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני מגורים.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) - 2 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח עליון - 110 - 160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון - 400 ק"ו - 35 מ' מציר הקו</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון - בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת - 1 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>שנאי על עמוד - 3 מ' - מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6.6	חשמל
	<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 מבנה תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המיעדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן ביתר בניה 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 עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפידה, 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 דעת 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.</p>



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעסקה:</p> <p>א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעסקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:1250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעסקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.</p> <p>ב. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העסקת העץ באמצעות אגרונום מומחה. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב העסקת עץ בוגר יהיה הגשת דו"ח של האגרונום שפיקח על העסקת העץ.</p> <p>ג. עצי חורש שיעודים העסקה יועתקו בין חודשים דצמבר-פברואר ועצים אחרים בין חודשי פברואר-אפריל. כל העצים יועתקו למקומות הקבועים מראש בפיקוח צמוד של אגרונום מומחה בתחום. לעצי החורש המועתקים יש לחבר מערכת השקיה במשך 3 שנים לפחות, לעצי נוי יש לספק מערכת השקיה קבועה.</p> <p>ד. לעצים שקוטרם 40 ס"מ ומלא יש להכין תכנית העסקה בשלבים (הכנה מוקדמת כשנה לפני מועד העסקה).</p> <p>ה. היזם יחויב בנטיעת עצים חלופיים במקום העצים המיועדים לכריתה.</p> <p>ו. ביצוע העבודות כריתה/העסקה לאחר קבלת היתרי בניה ורישיונות כריתה כדין.</p>



6.8	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

<p>6.9 שרותי כבאות</p>	<p>6.9</p>
<p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. ברזים לכיבוי אש יותקנו בהתאם לדרישות שרותי הכבאות.</p>	
<p>6.10 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.10</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בנייה, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לביוב, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. תנאי להיתרי בניה ליותר מ-50% מקיבולת התכנית הינה הסדרת צומת כביש מס' 784. ג. תנאי למתן היתרי בנייה בתחום המועצה האזורית משגב הינו הסדרת נושא גבולות השיפוט. ד. תנאי למתן היתר בניה העברת תכנית תיאום מערכות.</p>	
<p>6.11 תשתיות</p>	<p>6.11</p>
<p>מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. בעלי היתרי הבניה יבצעו הידרנטים במספר ובסוג שייקבעו ע"י רשות הכיבוי. כל עבודה תידרש להיעשות בתאום עם מהנדס המועצה ומחלקת המים העירונית למניעת פגיעה בצנרת קיימת. לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר קבלת אישור בקשה להיתר בנייה לתשתיות מים ע"י משרד הבריאות. תנאים לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' תהיה העתקה בפועל של קו מי שתיה ראשי של חברת מקורות. שמירה על תשתיות מים: אסורה בניה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתכניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים - תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"י יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"י יזם התכנית. ניקוז: תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית ובאישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ניקוז מי גשם: ניקוז מי גשם - חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת-קרקעיים בהתאם לחוקי ניקוז הנוגעים. לא יותר ניקוז מרזבים אל מערכת הביוב העירונית. כמו"כ לא תותר הכנסת מזהמים אל מערכת הניקוז הטבעית. במידת הצורך יותקנו אמצעים למניעת זיהום מי תהום ומים עיליים מתשטיפי דלקים, ממתקני רחיצה למינייהם או מכל מקום אחר. כל האמור בסעיף זה יבוא לידי ביטוי בתכנית להיתר בניה.</p>	



ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית הקיימת או יוצג פתרון חלופי באישור הרשויות, בתיאום עם משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות ובהתאם לתקנות המתאימות. לא תותר הרחקת שפכים תעשייתיים אל המערכת הזו, בבקשה להיתר יש להציג מתקני קדם טיפול בביוב במידה ויידרשו. בכל מקרה יש להקצות לכך מקום בתכנית. תנאים לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכו' תהיה תחילת עבודות לשדרוג מתקן הטיפול האזורי - מט"ש "נטופה" עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והמנהלת לפיתוח תשתיות ביוב.

לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים:

- השלמת עבודות שדרוג תחנת שאיבה לביוב של כאוכב ושל מערכת ההולכה אזורית ממנה ועד למט"ש האזורי (מט"ש "נטופה") עפ"י תכנית ביוב מאושרת. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.
- השלמת מערכת ביוב בתוך הישוב בהתאם למפורט בנספח ביוב באופן המאפשר הזרמת שפכים לתחנת שאיבה ראשית של הישוב.
- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות ביוב ע"י משרד הבריאות.

קווי ביוב:

קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, על פי הוראות משרד הבריאות להנחת מלמ"ש ליד מי שתיה, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היום לינוי פסולת הבניה ופניוי עודפי עפר לאתר מוסדר. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות משרד הבריאות. סוג מתקני איסוף האשפה והפסולת ייקבעו ע"י מהנדס העיר ו/או מחלקת התברואה העירונית. הפסולת תפונה לאתר מאושר. עם הגשת הבקשה להיתר בניה יוצגו פתרונות לאצירת פסולת למיחזור.

תקשורת:

תשתיות וצנרת לטלפונים ולתקשורת בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות. החלפה הדרגתית של התשתיות העיליות הקיימות לרשת תת קרקעית תתבצע בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.12

כתב שיפוי

כל הוצאות התכנון לרבות פיצויים, יחולו על יוזם התכנית, יוזמי התכנית ימציאו לוועדה כתב שיפוי לתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה ו/או כל דין אחר בנוסח שימצא לו ע"י הוועדה המקומית למתן תוקף לתכנית זו.

6.13

חומרי חפירה ומילוי

תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.
המסמך יפרט את היקף החפירה והמילוי (ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא של חומרי חפירה מתחום התוכנית) והפתרונות לטיפול בהם; שלבי ביצוע עבודות העפר והצגת דרכי הובלה שינועם ומסמך נלווה/מנחה המבטא את המשמעות הנופית-סביבתית-תחבורתית של הפתרונות, לרבות היבטי הניקוז, היבטים הידרולוגיים והשפעה על קרקע חקלאית בתחום התוכנית ובשטח הגובל בה.

6.14

היטל השבחה

היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

6.15

איחוד וחלוקה

תותר איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בין מגרשים סמוכים באמצעות תשריט איחוד וחלוקה באישור הוועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש יותר מ-50% מקיבולת התכנית	הסדרת צומת כביש מס' 784. ראה סעיף 6.10

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנים.