

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0755652

איחוד וחלוקה ללא הסכמה 21181/112,117 - עראבה

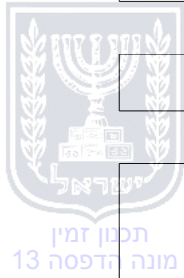
מחוז

צפון

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת לחלקות 117 + 112 גוש 21181 וחלקות 7 + 9 גוש 21182 בשכונה הדרומית לשוב עראבה עירית עראבה יוזמת תכנית מפורטת זו לצורך הסדרת מצב קנייני עיי איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים הכוללת טבלאות איזון והקצאה.
התכנית קובעת גם כן קו בניין בחזית דרך פנימית במגרשי המגורים הצמודים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה 21181/112,117 - עראבה

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
262-0755652

שטח התכנית
1.2
4.377 דונם

סיווג התכנית
1.4
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 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 לב הגליל

קואורדינאטה X 231220

קואורדינאטה Y 749981

1.5.2 תיאור מקום

שכונה הדרומית לשוב עראבה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עראבה - חלק מתחום הרשות: עראבה

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרומית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21181	מוסדר	חלק	112, 117	
21182	מוסדר	חלק		7, 9

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
262-0521831	510, 201, 77 - 75

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
262-0575738	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0575738 בתחומה של תכנית זו	9022	7785	04/08/2020
ג/ 10598	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו	6463	6050	22/08/2012
262-0521831	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0521831 בתחומה של תכנית זו	7785	7471	03/05/2018
ג/ לג/ מק/ 10598 / 49 / 12	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 10598 / 49 / 12 בתחומה של תכנית זו	7109	8575	03/09/2015

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 10598 שלא שונו ע"י תכנית גלג/ מק/ 10598 / 12 / 49 ולנספחים של תכנית גלג/ מק/ 10598 / 12 / 49 והכל תוך התאמה לשינויים המוצעים בתכנית בה.

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				מואנס ימין			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מואנס ימין		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		13	09/09/2020	מוסטפא ח'לאילה	08: 17 09/09/2020		לא
חלוקה ורישום	מחייב	1: 250	1	07/09/2020	מואנס ימין	17: 54 07/09/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	28/08/2020	מואנס ימין	18: 57 28/08/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		עירית עראבה	עראבה	(1)		052-6500839	04-6747192	tamems@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עירית עראבה	עראבה	(1)		052-6500839	04-6747192	tamems@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				עירית עראבה	עראבה	(1)		052-6500839	04-6747192	tamems@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מודד	עורך ראשי	מואנס ימין	1293	אינג' מואנס ימין, מהנדס	סחינין	(1)		054-6390094	153-52-8968210	moanes.y@gmail.com
שמאי מקרקעין	שמאי	מוסטפא ח'לאילה	4115823		סחינין	סחינין (2)		052-6847999		huliut.mk@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אברהמים קראקרה	1099		עראבה	עראבה		04-6744012	04-6744012	kra@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 14581.

(2) כתובת: קניון סחינין - קומה 2.ת.ד. 4307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ושינוי בהוראות וזכויות הבניה בשכונה דרומית בעראבה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמה עם טבלאות איזון והקצאה

הארכת דרך

קביעת קווי בנין בחזית דרך



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	75 - 77
מבנים ומוסדות ציבור	201
דרך מוצעת	510

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים ב'	76

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	155	3.54
מבנים ומוסדות ציבור	2,479	56.64
מגורים ב'	1,743	39.82
סה"כ	4,377	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	155.03	3.54
מבנים ומוסדות ציבור	2,479.15	56.64
מגורים ב'	1,743.21	39.82
סה"כ	4,377.4	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבני מגורים, חנויות מזון וקיוסקים, מועדונים פרטיים וחברתיים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, גני ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.
4.1.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר.
ב	תנאים למתן היתרי בניה על גבולות המגרש יהיה מותר לאשר קירות תומכים מבטון ועפ"י פרט שיקבע ע"י המתכנן.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	ישמש להקמת מוסדות חינוך ותרבות, מגרשי משחקים ובריכות שחיה, בתי תרבות ואולמות לאספות ואירועים, מרפאות, תחנות אם וילד, תחנות לעזרה ראשונה, משרדים ממשלתיים, אמונה הדפסה 13 תכנון זמין
4.2.2	הוראות
א	מגבלות בניה לגובה א- גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה, לרבות מנופים ועגורנים. ב- במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר ו/או מגבולות התכנית המאושרת, לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית, יש להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. אין ודאות כי בקשה זו תאושר
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות ומדרכות, ותאסר כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.
4.3.2	הוראות

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	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
								שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מזערי			
קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	20	50	300	100 (1)	40	160	700	201	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	0	4	15	50	125	0	5	120	(2) 400	77 - 75	מגורים ב'

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:

- גובה המבנים יימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ניתן לתכנן יותר מבנין אחד במגרש ובתנאי שסה"כ אחוזי הבניה לא יחרגו מסה"כ אחוזי הבניה המותרים.
- יותר הקמות פרגולות ומבני עזר חד קומתיים בקו בנין 0. שטח בנוי של מבנה העזר לא יעלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו 0, הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר מושלם וללא פתחים. מי גשם מגג המבנה בקו 0 ינוקז אל תוך המגרש של בעל המבנה.
- יותר קו בנין 0 למרתף, חניה ושטחי שירות. תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע סופית. שטח המרתף מהווה חלק משטח הבניה המותר בטבלה.
- יותר בניית בניינים צמודים בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יישמש לחניון, מתקנים טכניים ואחסנה.
- (2) בתא שטח 75 יותר מגרש מינמלי 335 מ"ר עפ"י תכנית 262-0521831.
- (3) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

עיצוב אדריכלי

(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת)

חומרי בניה:

לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ. לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפח, אספסט, ניילון, קרטון, וחומרים דומים. מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טיח צבוע או אבן או מפלדה תבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

חזות בניינים ופיתוח מגרש:

בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בניה תפרט את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים, צבעים, פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה, מערכות תשתיות, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, מיקום וצורה לחיבור לחשמל, בזק מים תקשורת, מתקני דלק וגז ומתקני אשפה.

קו בניין אפס מטר:

במקרים שתותר בניה על גבול המגרש (קו בניין אפס מ') חובת המבצע לשמור על ההוראות כדלקמן:

1. פתחים אסורים: לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0 מ' לבין 1.9 מ' מגבול המגרש.
2. אסורה פתיחת פתחים בקו בניין צידי ואחורי 0 מ'.

6.2

בינוי ו/או פיתוח

בינוי ועיצוב:

מספר המבנים במגרש/חלקה יהיה כדלקמן:

מס' מבנים מותר	שטח חלקה/מגרש במ"ר	יעוד קרקע מגורים ב'
1	400	
2	500	
3	800	
4	1100	
5	1500	
6	2000	
7	2500	

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה 2016), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.

6.4

חלוקה ו/או רישום

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תצ"ר ע"י הועדה המקומית. ניתן לאשר חלוקת משנה לפי גודל מגרש מינימלי במסגרת תשריט חלוקה.

השטחים הציבוריים והדרך יופרשו לרשות המקומית וירשמו על שמה כפי שקבוע בטבלאות האיזון.

6.5

חשמל

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.

ב. תחנות השנאה:

1- מיקום תחנת ההשנאה יעשה בתיאום 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 תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.

איסור בניה בקרבת מתקני חשמל

לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3.00 מ'	--
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2.00 מ'	--
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה	5.00 מ'	--
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)	2.00 מ'	--
ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו	--	20.00 מ'
ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו	--	35.00 מ'
ז. כבלי חשמל מתח נמוך	0.50 מ'	--
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.00 מ'	--
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתיאום עם חברת החשמל	--
י. ארון רשת	1.00 מ'	--
יא. שנאי על עמוד	3.00 מ'	--

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 תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

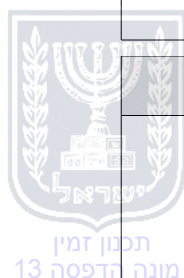
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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

חשמל	6.5
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.	
ניהול מי נגר	6.6
(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת) יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתיה, החדרה והעשרת מי תהום. מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים. בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השתייה והחדרה של מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעדה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.7
היתר בניה לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
עצים לשימור: א. עץ לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו. ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר. ג. עץ לשימור יגודר בגידור קשיח. הגדר תשולט וגזעו יוגן - הכל בהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים. עצים להעתקה: בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו עץ להעתקה - יש לפנות בבקשה לרשיון העתקה מפקיד היערות האזורי/עירוני. עצים לכריתה: א. בעת הגשת בקשה להיתר בניה ו/או היתר לשימוש בשטח בו עץ לכריתה - יש לפנות בבקשה לרשיון כריתה מפקיד היערות האזורי/עירוני. ב. במסגרת היתר הבניה תשולב ככל הניתן נטיעת עצים חדשים במקום העצים שנכרתו - כל זאת בהתאם לתנאי רישיון הכריתה או כפי שיקבע פקיד היערות.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת) קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
פסולת בניין	6.10
היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר	



6.10

פסולת בניין

לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

6.11

פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12

פיתוח תשתית

- 1- לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים הרשומה בתשריט, כמו כן, לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.
- 2- בסמכות הועדה לקבוע הרחבת דרך לצורכי חניה בחלקות שבהן יבקש בעל החלקה לבנות חנות.
- 3- אין להניח עמודי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור חברת חשמל לישראל ובאישור הועדה המקומית.
- 4- אין להקים בתוואי הדרכים ולידם כל מבנה שהוא למעט מבנים זמניים הקשורים בסלילת ותיקון הדרך, וכמו כן תחנות צל המתנה לאוטובוסים.

6.13

שרותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.

6.14

תנאים למתן היתרי בניה

(עפ"י תכנית ג/לג/49/12/10598 המאושרת)

לא יבנה בנין בחלקה כלשהי בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים ודרכים להולכי רגל הרשומה בתשריט, כמו כן לא תבוצע חלוקת משנה לחלקה אשר לא תבטיח חיבור כזה.

דרך הגישה לכל תת חלקה תהיה ברוחב שלושה מ' לפחות.

הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים, שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך.

תנאי למתן היתרי בניה במגרשים גדולים בהם נדרשת חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק.

תנאי למתן היתרי בניה עבור המגרשים שנדרש בהם איחוד עם המגרש השכן שמחוץ לקו החלול של התכנית הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.

לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאישור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.

6.15

תשתיות

מים:

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



תשתיות	6.15
ניקוז : תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. ביוב : א. תנאי לתחילת עבודת פיתוח בשכונה (לרבות פריצת דרכים, עבודת חפירה וכד') יהיה תחילת עבודות שדרוג מאספי ביוב ראשיים בקטעים AD-F1 ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב של תכנית ג/10598. הועדה המקומית לתו"ב תוודא, בטרם תיתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל . שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח. ב. לא יינתנו היתרי בניה לבתים חדשים עפ"י תכנית זו , אלא לאחר השלמת עבודות ביוב האורות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים AD-F1 ו-F-B) ובהתאם לקבוע בנספח הביוב של תכנית ג/10598. ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר מים לבתים חדשים על פי תכנית זו ו- ג/10598, תוודא הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים בשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל . ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב של תכנית ג/10598. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית זו ג/10598 יהיה בסמכות הועדה המקומית. אשפה : סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.	

מקלטים	6.16
לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.	

היטל השבחה	6.17
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	



ביצוע התכנית	7.
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מיידי עם אישורה	