

הוראות התכנית

תכנית מס' 262-0903559

איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בנייה-עראבה

צפון

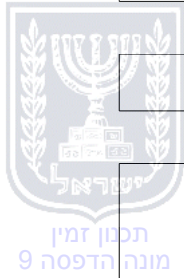
מחוז

מרחב תכנון מקומי לב הגליל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, שינוי בהוראות בניה.
תכנית זו מתבססת על תשריט ח- 3/19 המאושר בוועדה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שינוי בהוראות בנייה-עראבה	

מספר התכנית	262-0903559
-------------	-------------

שטח התכנית	11.555 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
1.4	תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 7

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

230862

קואורדינאטה Y

751222

1.5.2 תיאור מקום**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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
21178	מוסדר	חלק	11, 33-34	32, 44

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
10598 ג/	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 10598 בתחומה של תכנית זו.	6463	6050		22/08/2012
ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ לג/ מק/ 49 /12 /10598 בתחומה של תכנית זו.	7109	8575		03/09/2015

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספח הביוב של תכנית ג/10598 תוך התאמתה לשינויים המוצעים 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				ממדוח בדארנה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ממדוח בדארנה		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		16	10/02/2022	מוסטפא חלאילה	15: 02 10/02/2022	לוח הקצאה וטבלת איזון	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	13/02/2022	מוניב בדארנה	17: 10 13/02/2022	תשריט חלוקה	לא
תנועה	מחייב	1: 500	1	10/02/2022	ממדוח בדארנה	14: 49 10/02/2022	נספח תחבורה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/09/2021	ממדוח בדארנה	15: 42 26/09/2021	מצב מאושר	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		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-8789668		haifa1975@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עראבה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית עראבה	עראבה	(1)		04-8789668		haifa1975@gmail.com

(1) כתובת: עראבה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי	עורך ראשי	ממדוח בדארנה	105858		עראבה	(1)		04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	מוניב בדארנה	1134		עראבה	(2)				jalelsrv@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ תחבורה	ממדוח בדארנה	38223541		עראבה	(1)		04-8397557	04-8397557	bdmamdouh@yahoo.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
שמאי מקרקעין	שמאי	מוסטפא חלאילה	4115823	חוליות	סחינין	(3)	22	04-6051234	04-6051234	huliut.mk@g mail.com

(1) כתובת : עראבה.

(2) כתובת : ת.ד. 39.

(3) כתובת : ת.ד. 4307.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 הסכמת הבעלים, שינוי בהוראות התכנית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
2. שינוי בקווי בניה לפי המסומן בתשריט.
3. קביעת זיקת הנאה.
4. שינוי בהוראות בינוי.
5. הקטנת גודל מגרש מינימלי.
6. קביעת הוראות לעניין הריסה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	108 - 100	זיקת הנאה
שטח ציבורי פתוח	200	זיקת הנאה
דרך מאושרת	300	זיקת הנאה
להריסה	300	זיקת הנאה
להריסה	101, 100	זיקת הנאה
להריסה	200	זיקת הנאה

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,303	19.93
מגורים ב'	8,456	73.18
שטח ציבורי פתוח	796	6.89
סה"כ	11,555	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,303.85	19.94
מגורים ב'	8,438	73.05
שטח ציבורי פתוח	809.55	7.01
סה"כ	11,551.39	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, גנו ילדים חובה וטרום חובה, בתי תפילה, מגרשי משחקים, מספרות ומכוני יופי, גנים ושטחי חניה.

4.1.2**הוראות****4.2****שטח ציבורי פתוח****4.2.1****שימושים**

בשטח זה לא תותר בניה למעט גינון, מתקנים למנוחה, הצללה, שבילים, מתקני נוי, מתקני משחק לילדים.
לא תותר כניסה למגרשים דרך השצ"פ.

4.2.2**הוראות****4.3****דרך מאושרת****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	שימוש	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי			
									עיקרי	שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	5	40	125	5	120	400	108 - 100	מגורים ב'	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	4										

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 ימדד 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 ישוננו.
- מרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 3 מ'.
- יותרו הקמת פרגולות ומבני עזר חד-קומתיים בקווי בניין אפס מ', שטח בנוי של מבנה העזר לא יחלה על 10% משטח המגרש ומהווה חלק מהשטח המותר בטבלה. במקרה של קירות בנויים בקו בניין אפס מ', הצדדים הפונים לשכנים יהיו בגמר של בעל המבנה.
- יותרו קו בניין פחות מ- 3.0 מ' במקומות שבהם סומן בתשריט כפחות מ- 3.0 מ', כולל קונטור של מבנים קיימים המסומנים ברקע של התשריט. יותר קו בנין אפס מ' למרתף חניה ושטחי שירות.
- תקרת המרתף לא תעלה מעל 80 ס"מ מפני קרקע טבעית מקורית. שטח מרתף מהווה חלק משטח הבנייה המותר בטבלה. יותרו בניית בניינים צמודים בקו בנין אפס מ'.
- ניתן לתכנן יותר מבניין אחד במגרש ובתנאי שסה"כ אחוזי הבנייה לא יחרגו מסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי****1- 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 צבועה או אלומיניום או עץ. סוכות גפן
ופרגולות יהיו מעץ או פלדה צבועה או אלומיניום.

2- חזות בניינים ופיתוח מגרש

בנוסף לתכנית המבנה, כל בקשה להיתר בנייה 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.

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

א. פתחים אסורים- לא יותרו פתחים לכיוון המגרשים השכנים במרחק שבין 0.0 מ' ל- 1.90 מ'
מגבול המגרש.

ב. אסורה פתיחת פתחים בקו בנין צידי ואחורי אפס.

6.2**עיצוב פיתוח ובינוי****בינוי ועיצוב:**

מס' המבנים במגרש/חלקה ביעוד מגורים ב' יהיה כדלקמן:

שטח מגרש/חלקה מס' מבנים מותר

1	400
2	500
3	800
4	1100
5	1500
6	2000
7	2500

6.3**עתיקות**

כל עבודה באתר 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 הועדה המקומית רשאית להיתר
שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה
חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.

6.4**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.
במקרה של חניה על גבול מגרש, הניקוז מגג החניה יהיה לכיוון מגרש השכן.

6.5

חלוקה ו/או רישום

חלוקה: תכנית זו כוללת איחוד וחלוקה כמצויין בתשריט ובטבלאות ההקצאה.
 רישום: בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.
 תכנית זו מתבססת על תשריט ח-3/19 המאושר בוועדה.
 ניתן לאחד ולחלק את המגרשים המוצעים בתשריט חלוקה בהתאם לגודל מגרש מינימלי הקבוע.

6.6

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 ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
 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 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, תעשיה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:
 מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו
 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 יתכלל 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 עבודת 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

6.6

חשמל

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)

6.7

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 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-FI ו-F-B כפי שהם מסומנים במפה שבנספח הביוב. הועדה המקומית לתכנון ובניה תוודע, בטרם תתן אישור לביצוע העבודות הנ"ל, שלוח הזמנים להשלמת עבודות שדרוג של קווי הביוב הנ"ל מתואם עם לוח הזמנים לביצוע עבודות פיתוח של השטח.

ב. לאינתנו היתרי בנייה לבתים חדשים על פי תכנית זו-ג/10598, אלא לאחר השלמת עבודות ביוב המתוארות בסעיף א' דלעיל (שדרוג מאספים AD-FI ו-F-B).

ג. בטרם תיתן הועדה המקומית היתר בניה לבתים חדשים על פי תכנית זו ג/10598, תוודע הועדה שלוח הזמנים להשלמת ביצוע קווי ביוב ראשיים לשכונה, הנדרשים לחיבור הבתים הנ"ל לפיתרון הקצה המאושר, קודם למועד אכלוס הבתים הנ"ל.

ד. קווי ביוב ראשיים בתחום התכנית יבוצעו עפ"י המפורט בנספח הביוב. אישור להנחת קווי ביוב בתחום תכנית - ג/10598, יהיה בסמכות הועדה המקומית.

אשפה:

סידורי סילוק האשפה 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 מוסדר.

6.8

ניהול מי נגר

א. מי נגר עילי מתחום התוכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

ב. תכנית הניקוז העלי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העלי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.

ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.9 חיזוק מבנים, תמא/ 38	6.9
היתר לשינוי ייעוד ו/או תוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.	
6.10 סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.10
קבלת היתרי בניה למבני ציבור, לאחר הבטחת סידורים לנכים במבני ציבור לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועפ"י תקנות התכנון והבניה.	
6.11 פסולת בניין	6.11
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 ו עודפי עפר 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 להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.	
6.12 פיקוד העורף	6.12
תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.	
6.13 שרותי כבאות	6.13
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.	
6.14 תנאים בהליך הרישוי	6.14
לא יבנה בנין בחלקה בשטח התכנית אלא אם יובטח חיבור לרשת הדרכים הרשומה בתשריט, כמו כן 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 נדרשים חלוקה נוספת הוא תשריט חלוקה מאושר בהתאם לסעיפים 137 לחוק. לא יינתן היתר בניה לפני הגשת תכנית לפיתוח מגרשים וכבישים לאשור הועדה המקומית, תכנית בה יקבעו מפלסי כניסה למגרשים.	
6.15	6.15
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה	
6.16 הריסות ופינויים	6.16
תנאי למתן היתרי בניה, ביצוע בפועל הריסת המבנים המסומנים להריסה בפועל.	
6.17 הנחיות מיוחדות	6.17
א. תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך. ב. מיגון אקוסטי במידה ויידרש באזור מגורים ב' 1, הסמוך לדרך אזורית 805, יהיה באחריות	

6.17

הנחיות מיוחדות

היזם ועל חשבונו.

ג. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה סלילה בפועל של מעגל תנועה דו נתיבי בצומת 805.

ד. הועדה המקומית תבדוק רמזור את הצומת עם דרך 805 תוך 10 שנים. במידה ויהיה הצדקה

ללא שינויים גיאומטריים נוספים.

ה. תנאי למתן היתרי בניה הכנת נספחי ניקוז וניהול מי נגר עלי.



7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע מיידי

