

הוראות התכנית

תכנית מס' 261-0911388

איחוד וחלוקה ללא הסכמה - כפר מנדא

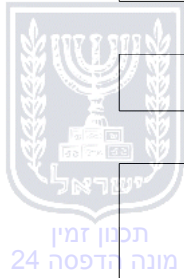
מחוז

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

התכנית ממוקמת בכפר מנדא שכנות אל-מעאסר סמוך לכביש ראשי מס' 748 מצד מערבי.

מטרת התכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים, קביעת קווי בניה במגרשים בתאי שטח 10,11,12 וקביעת הוראות בנושא הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	איחוד וחלוקה ללא הסכמה - כפר מנדא
------------------------	-----------	-----------------------------------

מספר התכנית	261-0911388
-------------	-------------

שטח התכנית	16.972 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (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**

גבעות אלונים

קואורדינאטה X

223956

קואורדינאטה Y

745351

1.5.2 תיאור מקום

שכנות אל-מעאסר סמוך לכביש ראשי מס' 748 מצד מערבי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כפר מנדא - חלק מתחום הרשות: כפר מנדא

נפה

עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כפר מנדא			

שכונה

אל-מעאסר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
17562	מוסדר	חלק		41-42, 56-60

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
ג/ 21904	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 21904. הוראות תכנית ג/ 21904 תחולנה על תכנית זו.	7640	2258		13/12/2017
261-0488767	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 261-0488767 בתחומה של תכנית זו.	8125	8057		26/02/2019
ג/ 18858	החלפה	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 18858 בתחומה של תכנית זו.	7143	1131		12/11/2015

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחי התכניות המאושרות ג/18858 ו-261-0488767 בשינויים המתחייבים מכוח תכנית 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				מוסטפא עראבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		מוסטפא עראבי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		21	10/02/2021	עאטף עאלם	10: 16 22/08/2023	נספח איזון.	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		2	16/11/2022	עאטף עאלם	10: 55 12/08/2023	טבלאות איזון והקצאה.	לא
חלוקה לתאי שטח	מחייב	1: 500	1	19/10/2020	מוסטפא עראבי	11: 21 05/07/2023	נספח חלוקה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	18/10/2020	מוסטפא עראבי	11: 51 24/05/2023	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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
	פרטי	מחמוד עאלם (1)			כפר מנדא			050-5247208		fadaltdtde.win dows.live@ gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 923.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מחמוד עאלם			כפר מנדא	(1)		050-5247208		fadaltdtde.windows.liv e@gmail.com

(1) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 923.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס ומודד מוסמך	עורך ראשי	מוסטפא עראבי	1262		כפר מנדא	(1)		04-6783893	04-6783893	arrabi13@gm ail.com
שמאי מקרקעין מוסמך	שמאי	עאטף עאלם	260		כפר מנדא	(2)		04-6080217	04-6562014	atefalem@g mail.com
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	מוסטפא עראבי	1262		כפר מנדא	(1)		04-6783893	04-6783893	arrabi13@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1349.

(2) כתובת: כפר מנדא, ת.ד. 1476..



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.
2. שינוי קווי בנייה במגרשים תאי שטח 10,11,12.
3. קביעת הוראות בנושא הריסת מבנים.
4. קביעת גודל מגרש מזערי בקרקע חקלאית (למעט בתא שטח 22).



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
קרקע חקלאית	26 - 20	להריסה
מגורים ומסחר	12 - 10	מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	22	מבנה להריסה
מגורים ומסחר	11	מבנה להריסה
קרקע חקלאית	22, 21	מבנה להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ומסחר	2,643	15.61
קרקע חקלאית	14,284	84.39
סה"כ	16,927	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	2,647.32	15.71
קרקע חקלאית	14,205.14	84.29
סה"כ	16,852.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	1- ישמש לעיבוד חקלאי בלבד. 2- בתא שטח 22 השימושים הוראות וזכויות הבנייה עפ"י ג/ 21904.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1- בשטח החקלאי בתאים 20, 21, 23-26 שבתחום קווי הבניין של הדרך הארצית, לא תותר כל בנייה. 2- לא תותר בנייה בתא שטח 22, בחלק שבתחום קווי הבניה שלה דרך הארצית הסמוכה מס' 784. 3- גודל מגרש מינימלי בשטחים החקלאיים הנמצאים בתחום תכנית ג/18858 לא יוקטן מ-374 מ"ר.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	ישמשו להקמת בתי מגורים ומסחר קמעונאי בקומת קרקע בלבד ובשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש.
4.2.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי תכנית בינוי עם מתן פתרון חניה לפי תקן החניה הארצי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי						שרות	עיקרי
מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	12 - 10	390	120	(1)	18			138	46	5	12	(2)	3	(3)	(3)	(4)	(4)	(4)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	22	(5)	(5)	(5)			(5)	(5)		(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	(5)
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	20 - 21, 26 - 23	374	(6)	(6)	(6)			(6)	(6)		(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(6)

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

הוראות טבלה 5:

- תותר העברת אחוזי בניה ממעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הועדה מקומית.
- גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג כגון (יציאה מחדר מדרגות, מתקן דוד שמש וחדר מכונות למעלית). ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן. כן תותר התקנת ארובה ואנטנה לכל מבנה.
- גודל מגרש מינימלי בתאים 20-21, 23-26 לא יקטן מ- 374 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- המסחר יהיה בקומת קרקע בלבד והקיף שטח המסחר 40% משטח המגרש.
- גובה בנייה מרבי יימדד כמרחק האנכי המרבי בין מפלס פני קרקע טבעית לפני פיתוחה לבין מפלס עליון של גג המבנה. גובה זה אינו כולל מתקנים מעל גובה פני הגג (כגון יציאה מחדר מדרגות, מתקן לדוד שמש וחדר מכונות למעלית). ובתנאי שהגובה אינו עולה על 2 מ' מעל הגובה המרבי של המבנה למעט פיר מעלית כבליטה לפי התקן, כן תותר התקנת ארובה ואנטנה.
- בהתאם לתשריט או אפס בהסכמת השכן.
- בהתאם לתשריט.
- עפ"י ג/ 21904. לא תותר בנייה בחלק שבתחום קווי הבניין של הדרך הארצית הסמוכה מס' 784.

(6) תאים אלו בתחום קווי הבניה של דרך 784, לא תותר בהם בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

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

6.2

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, תעשייה 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.

6.2

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 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.

6.3

אדריכלות

1- לא תותר התקנת אנטנות הגבוהות ביותר מ- 2.20 מפני גג שטוח או ביותר מ- 1.50 משיאו של גג רעפים. אנטנות לקליטת שידורי לוויין יותרו להתקנה על גג שטוח או משופע על גבי תורן אחד בלבד או ישירות על גג שטוח, בתנאי שיוסתר על ידי מעקה הגג. כן ניתן להתקין אנטנות אלה על קרקע בתחום המגרש.

2 בבקשה להיתר בנייה יפורטו חומרי הגמר של החזיתות. לוועדה המקומית הזכות להתאמת חזיתות המבנים המוגשים לחזיתות הרחוב.

3 התקנת מתלי כביסה, מכלי גז ודלק לשימוש ביתי בלבד, מכלי אגירה למים, גגונים וסוככי שמש, מתקני סילוק אשפה ומתקנים נוספים דומים תותר רק בתנאי שישולבו בעיצוב המבנה ויתוארו בבקשה להיתר בנייה. על מתקני הגז והדלק לעמוד בהנחיות החוק והתקנות הנוגעות לעניין.

4 לא יותקנו מתקנים למיזוג אוויר אלא באופן שישתלבו בעיצוב האדריכלי של המבנה. מיקום מערכות טיפול באוויר יצוין בבקשה להיתר בנייה וימנע מטריד למגורים שכנים. התקנת מזגני חלון או מזגנים הקבועים בקיר חיצוני או אביזרים ומתקנים אחרים הקשורים למזגנים אלה לא תבוצע אלא בהתאם לאישור הוועדה המקומית לאחר תיאורם בבקשה להיתר בנייה, בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

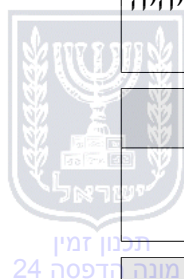
5 הוועדה המקומית רשאית להיתר או לאסור או לקבוע מיקומם, מידותיהם וצורתם של שלטי חוצות ופרסומת המותקנים בתחום התכנית.

6- כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש עי עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

1- כל בקשה להיתר בניה חייבת בתשריט פיתוח שיוגש ע"י עורך הבקשה למגרש וסביבתו המפרט כללים לפיתוחו של השטח (כולל הגדרת חומרים), כגון: גדרות וקירות תומכים, פרגולות, קווי ניקוז, ביוב, מים, תקשורת וחשמל, תאורת רחוב, מתקני אשפה, מתלי כביסה, ספסלים, מזרקות, מיקום תחנות אוטובוסים ועיצובן (לבניה ציבורית), חנייה בהתאם לתקן והנחיות משרד התחבורה, מפלס כניסה ומפלס סופי של הדרך. כמו כן מיקום ועיצוב כל אלמנט



תנאים למתן היתרי בניה	6.4
הדרוש לקביעת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתן בהתאם להיקף התכנון ולפי דרישת הוועדה. 2- לא יינתן היתר בנייה למגרש טרם הובטח מעבר גישה אליו באישור הוועדה המקומית. 3 לא יינתן היתר בניה במגרש לפני פיתוח הקרקע שבגינה מבוקש ההיתר ו/או סביבתה, כולל סלילת דרכים ודרכי גישה באישור מהנדס הוועדה המקומית. 4 מספר בניינים על מגרש : במגרשים ששטחם עולה על 700 מ"ר יותרו שני בניינים על מגרש ובתנאי שמירת מרחק של 6.0 מ לפחות ביניהם. 5. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.	
איכות הסביבה	6.5
א- תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ב- איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים עי המשרד לאיכות הסביבה, וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ג- יש לפנות פסולת ביתית לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה ובהתאם לתקנה 16(ג). ד- על יזם התכנית כתנאי לפיתוח השטח להציג חישוב מורחב לכמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות פיתוח ובניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר כדן. ה- לא יינתן היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיתחייב בעל ההיתר להרחקת הפסולת הגושית ופסולת הבניין לאתר הקרוב ביותר ליישוב, המוסדר ע"י הרשות המקומית והמאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.	
קווי תשתית	6.6
לצורך שמירה על תשתיות המים : אין לבנות בניה קשיחה ו/או לבצע חפירות מעל קווי המים במרחק של לפחות 3 מטר מדופן קו המים אלא אם נתקבל אישור מחברת מקורות.	
חלוקה ו/ או רישום	6.7
- תכנית זו כוללת הוראות לחלוקה חדשה בהתאם למצויין בתשריט מצב מוצע, בהוראות התכנית ובנספח החלוקה, שטחי המגרשים יהיו ע"פ הרשום בנספח האיזון המצורף לתכנית זו. - תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות / נספח החלוקה / איזון, ובאישור הוועדה המקומית.	
שמירה על עצים בוגרים	6.8
בשטחים שקיימים בהם עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור העתקה /שמירה/כריתה של עצים אלה ע"י פקיד היערות.	
סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.9
קבלת היתר בניה למבני מסחרי, רק לאחר הבטחת סידורים לנכים ולשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועל פי 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 לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הוועדה המקומית	

6.10

פסולת בניין

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

לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.12

פיתוח תשתית

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.13

שרותי כבאות

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

6.14

תנאים בהליך הרישוי

תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.

6.15

תשתיות

1. מים:
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים וביוב.
2. ביוב:
א. מתן היתרי בניה מותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכנית מפורטת לפתרון ביוב שאושרו עי הרשויות המוסמכות. התייחסות לקווי ביוב ראשיים העוברים ברדיוס מגן של קידוח נטופה שיהיו מוגנים על פי המיגון המוצע בנספח הביוב של תכנית ג/18858. וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד גמר הבניה. פתרון ביוב האמור יהיה מורכב ממרכיבים הבאים: מתקן טיפול בשפכים, קווי הולכה ראשיים, תחנת שאיבה ראשי לביוב, קווי ביוב בתוך השכונה וכד.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה תוודא מול משרדי הבריאות והגנת הסביבה שאכן אושרו על

6.15

תשתיות

ידם כל התכנית האמורות דלעיל.
ב- לא יינתן היתר בניה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביו) ע"י משרד הבריאות.

ג- לא יינתן אישור לאכלוס הבתים בשכונה אלא לאחר שתוודא הועדה המקומית שהושלם ביצוע פתרון ביוב על כל מרכיביו, לרבות מתקן לטיפול בשפכים, מערכת ביוב בתוך השכונה ומערכת ההולכה ממנה ועד למטש והכל בהתאם לתכניות מאושרות.

3. ניקוז :

א. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, ובאישור מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.

ב. ניקוז עילי :

ניקוז עילי יהיה ברחובות המתוכננים למקרה של גשמים חזקים ו/או שבר ענן. ההנחה הנה כי שיפוע הכבישים הראשיים יהיה דו שיפועים או חד שיפועים.

6.16

הריסות ופינויים

מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלוונטי.

6.17

ניהול מי נגר

ניקוז שטחים ומגרשים בתחום התכנית :

האזור המתוכנן נמצא באזור שהקרקע בו הינה מסוג "רנדזינה" ו-"גרומוסול", קרקע ביניינית לספיגת מים, ומומלץ לבצע פעולות להשהיית מים וזאת ע"י שימוש בשטחי השהייה בתחום השטחים הירוקים לידי הבניינים וסביבם.

אמצעים שונים שינקטו יגרמו להשהיית המים כך שספיקות השיא שתתרום השכונה והשטחים מסביב ונפח הזרימה מהם בכלל יקטנו במידה ניכרת כתוצאה מפיתוח השטח, אגירה חלקית של מי הנגר תתבצע בתחום המגרשים הודות לפעולות שינקטו כלהלן :

- מפלס המגרשים יהיה נמוך בכ 20 סמ מהקירות התוחמים אותם בגבולותיהם הנמוכים.

- תישמר תכסית פנויה בתחום המגרשים לצורך גינון וניקוז בשיעור של 20% לפחות.

- מרזבי הבניינים ומי הנגר ממשטחים אטומים, יפנו אל משטחים ירוקים.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.