

הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0986562

שינוי בהוראות וזכויות בנייה בחלק מתחום תכנית ג/14494- יפיע



מחוז צפון
מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז צפון

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

05/12/2023

לאשר את התוכנית

11/02/2024

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005146494/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על חלק מתכנית מס' ג/14494. על החלק הצפון מערבי של התכנית אושרה תכנית מס' 257-0587774, אשר ביצעה איחוד וחלוקה למגרשים ושינוי בהוראות בנייה.

התכנית המוצעת משלימה שינויים בהוראות בנייה שנקבעו בתכנית המאושרת ג/14494, בתחום בתכנית מס' 257-0587774 ובחלקים נוספים של התכנית ג/14494, כלהלן:

1. על פי טבלה 5 בהוראות התכנית ג/14494, השימוש בשטחי שירות אשר נקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עבור חנייה תת קרקעית. בעקבות הגשת בקשות להיתר הסתבר כי בחלק גדול מהמגרשים - הקומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת אינן תת קרקעיות, עקב שיפוע הקרקע. כמו כן הסתבר כי הגישה לחניון תת קרקעי אינה אפשרית בחלק גדול מהמגרשים, אשר נמצאים מתחת למפלס הדרך. התכנית מציעה לשנות את השימוש בזכויות שנקבעו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, לאפשר שימוש של שטחי השירות המאושרים ללא הגבלתם לשימוש לחנייה בלבד, וכמו כן לקבוע אותם כשטחים מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולא כשטחים תת קרקעיים.
2. בתכנית ג/14494 ובתכנית 257-0587774 לא הותר שימוש של חדר טרנספורמציה ביעודים שטח למבני ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. תכנית זו מוסיפה שימוש זה ליעודים אלו.
3. ליעודים מבנים ומוסדות ציבור, ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור לא נקבעו קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת לשטחי שירות. התכנית מוסיפה קומה/קומות מתחת למפלס הכניסה ביעודים אלו על מנת לאפשר גמישות בתכנון עתידי.
4. התכנית מציעה שינוי ברוזטה של דרך מס' 1 המסומנת בתשריט. בתכנית מס' ג/14494 נקבע ברוזטה קו בניין קדמי לדרך- 8 מ'. בתכנית המתאר המאושרת ג/16465 נקבע קו הבניין בדרך זו על 5 מ'. תכנית המתאר אינה חלה על תחום תכנית ג/14494 ועל כן התכנית המוצעת מתאימה את קו הבניין ברוזטה למאושר בתכנית המתאר.
5. התכנית מציעה להקטין גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים ב'- מיוחד. בתכנית המאושרת מס' 257-0587774 נקבע גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים ב' מיוחד ל- 400 מ"ר במקום 900 מ"ר. ביעוד זה נותר שטח מזערי אשר לא היה כלול בתכנית 257-0587774 ובתכנית המוצעת מוצע להקטין את גודל מגרש מינימלי ל-400 מ"ר גם בשטח זה, בדומה לגודל שאושר בשאר שטחי יעוד זה שבתחום התכנית המאושרת ג/14494.
6. התכנית מציעה תוספת גובה וקומות ומאפשרת בנוסף מבנה יציאה לגג.
7. בתכנית מוצעת תוספת אחוזי בנייה והגדלת תכסית הקרקע בחלק מיעודי המגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בהוראות זכויות בנייה בחלק מתחום תכנית ג/14494 - יפיע

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

257-0986562 מספר התכנית

369.408 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

225403 קואורדינאטה X

731056 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מראח אל גוזלאן, דרום מערב יפיע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יפיע - חלק מתחום הרשות: יפיע

נפה יזרעאל

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
16873	מוסדר	חלק	95, 98, 100, 102-113, 115-129, 131, 133-138, 140, 145-164, 166-170, 172-224	96-97, 99, 101

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

יזרעאלים, מגדל העמק



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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/14494	שינוי	תכנית זו משנה רק את המוצע בה וכל שאר הוראות תכנית ג/14494 חלות על התכנית	6222	3602		10/04/2011
257-0587774	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 257-0587774 ממשיכות לחול.	9126	185		01/10/2020
257-1080779	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 257-1080779 בנושאים הבאים: 1. שינוי השימושים בשטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, וביטול קביעת שטחים אלו כתת קרקעיים. 2. הגדלת התכסית המותרת. 3. הגדלת גובה מבנה. שאר הוראות התכנית 257-1080779 ממשיכות לחול.	11412	6834		13/06/2023
257-0254839	שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 257-0254839. תכנית 257-0254839 פורסמה לאישור בילקוט הפרסומים מס' 7368 עמ' 366 בתאריך 03.11.16	0			
257-0536805	ללא שינוי	תכנית זו אינה משנה את תכנית מס' 257-0536805	7905	10515		07/08/2018
257-0709436	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 257-0709436 בנושא השימושים המותרים בקומה המותרת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. תכנית מס' 257-0709436 פורסמה לתוקף בילקוט פרסומים מס' 8643 עמ' 3218 בתאריך 16.01.2020	0			

הערה לטבלה:

תכנית מס' 257-0686808 פורסמה לתוקף בילקוט הפרסומים 8541 עמוד 1562 בתאריך 25/11/2019. תכנית זו משנה רק את



הערה לטבלה:

השימושים המותרים בקומה שמתחת לכניסה הקובעת, וכל יתר הוראות תכנית 257-0686808 ממשיכות לחול. תכנית מס' ג/16465 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' ג/16465 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף חביב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף חביב		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 04 22/11/2022	יוסף חביב	22/11/2022	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל		5	053-7782390		yousef@ma vo.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ציפורן 5 נוף הגליל.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף חביב	36693	ועדה מקומית מבוא העמקים	נוף הגליל	ציפורן	5	053-7782390		yousef@mav o.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

תוספת שימושים בשטחי שירות ושינוי בזכויות והוראות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שימושים בשטחי שירות מתחת למפלס הכניסה, ולחדרי טרנספורמציה.
הוספת קומה לשטחי שירות ביעודים מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. שינוי בקו בניין הקטנת גודל מגרש מינימלי ביעוד מגורים ב'- מיוחד תוספת לגובה מבנה ומספר קומות. תוספת זכויות בנייה. הגדלת תכסית קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	5 - 1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

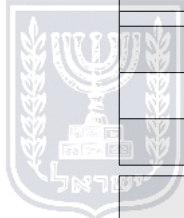
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	59,437	16.09
מגורים א מיוחד	71,535	19.37
מגורים ב	100,281	27.15
מגורים ב' מיוחד	10,516	2.85
מגורים ב'1 מיוחד	51,007	13.81
שטח לבנייני ציבור	11,655	3.16
שטח ציבורי פתוח	30,725	8.32
שצ"פ משולב בשטח למבני ציבור	34,252	9.27
סה"כ	369,408	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,785.05	2.92
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	358,746.14	97.08
סה"כ	369,531.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	<p>התכנית אינה משנה את השימושים בתחום התכניות מלבד : 1. שימוש שטחי השירות התת קרקעיים ביעודי המגורים- מגורים א' מיוחד, מגורים ב' מיוחד ומגורים ב'1 מיוחד בתכנית מס' ג/14494 ומגורים ב' בתכנית 257-0587774. בתחום יעודי קרקע אלו אין הגבלה של השימוש בשטחי השירות מתחת למפלס הכניסה ויותר כל שימוש המוגדר כשטח שירות למגורים. 2. ביעודים מבני ציבור ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור- תותר הקמת חדרי טרנספורמציה. דרך מאושרת- תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, תשתיות תת קרקעיות, גינון וחניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי
	<p>שטח למבנים ומוסדות ציבור : הבינוי יהיה על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית. שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור : הבינוי יהיה על פי תכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה המקומית, ובמסגרתה יופרדו השטחים הציבוריים הפתוחים מהשטח למבנים ומוסדות ציבור. שטחי הבנייה המותרים יחושבו מהשטח שייקבע למבנים ומוסדות ציבור. דרכים : בדרכים אסורה כל בנייה פרט למתקני דרך.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
4 (4)	3	3 (3)	3 (3)	1	3 (2)	11 (1)	2.9	40	35	10	60	450	מגורים א' מיוחד על פי ג/ 14494	2, 1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3 (6)	3	3 (3)	3 (3)	2	4 (5)	14 (1)	6.4	55	55	20	90	400	מגורים ב' בתכנית 257- 0587774	3	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	3	3 (3)	3 (3)	1	4 (2)	14 (1)	4	55	55	20	90	400	ב-1מיוחד לפי תכנית ג/14494	4	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
3 (7)	3	3 (3)	3 (3)	1	4 (2)	14 (1)	6.4	55	55	20	90	400	ב' מיוחד לפי תכנית ג/14494	5	מגורים ב'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	5	5	5	2	4	14 (1)		50	100	40	160	500			מבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
4	3	3	3		1	4		5			5	(8)			שטח ציבורי פתוח	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	
5 (9)	5	5	5	2	4	14 (1)		50	100	40	160	500			שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	

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:

א. תותר העברת אחוזי בנייה וקומות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

- ב. באזור מגורים א' מיוחד תדורג חזית הבניין לפחות כל 2 קומות. ניתן לחרוג מהוראה זו במקרה שלא מתאפשר מימוש מלוא זכויות הבנייה ובאישור הוועדה המקומית, ובתנאי שכל חתך במבנה לא יעלה על 4 קומות מהקרקע הסופית. המרחק המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.
- ג. תכנית הקרקע הינה סך כל שטח המגרש המכוסה על ידי המבנה, למעט שטח חניה מקורה שגגה משמש כחצר או גינה.
- ד. שארית של חצי יחידה ומעלה תקנה זכות ליחידה שלמה.
- ה. במגרשים בהן חלות התכניות מס' 257-0709436 ו-257-0686808, יקבעו הזכויות וההוראות בתכניות אלו, מלבד השימושים המותרים בקומה שמתחת לכניסה הקובעת, שיהיו על פי תכנית זו.
- ו. לגובה המבנה המפורט בטבלה (לא כולל גובה מבנה יציאה לגג) ניתן להוסיף גובה 1.1 מ' למעקה גג ו/או מתקנים טכניים.
- ז. בתאי שטח 1 ו-2 מספר מבנים על פי שטח המגרש יהיה: 450 מ"ר-1, 600 מ"ר-2, 900 מ"ר-3, 1350 מ"ר-4 מבנים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ובנוסף יותרו 2.5 מ' למבנה יציאה לגג או גג רעפים..

(2) בנוסף יותר מבנה יציאה לגג.

(3) או אפס ולאחר קבלת חוות דעת השכן..

(4) קו בניין מדרכים יהיה 4 מ', מלבד קו בניין מדרך מס' 1 שיהיה בהתאם לרוזטה בתכנית זו. במגרשים הגובלים בזכות מעבר ולא בדרך סטטוטורית, קו הבניין יהיה 2 מ' מגבול זכות המעבר על פי תכנית הבינוי המאושרת...

(5) 4 קומות או 3 קומות מעל קומת עמודים, ויציאה לגג.

(6) קו הבניין הקדמי יהיה על פי תשריט 257-0587774. קו בניין מדרך 75 יהיה 29 מ' מציר הדרך על פי הקלה שניתנה במסגרת תכנית מס' ג/14494. תיאסר כל בניה וחניה בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 75.

(7) קו בניין מדרך 75 יהיה 29 מ' מציר הדרך על פי הקלה שניתנה במסגרת תכנית מס' ג/14494. תיאסר כל בניה וחניה בתחום קו הבניין מדרך ראשית מס' 75.

(8) על פי גודל המגרש הקיים בתשריט התכנית הרלוונטית החלה...

(9) על פי הרוזטה בתכנית הרלוונטית המאושרת לפני תכנית זו והחלה על המגרש, מלבד קו הבניין מדרך מס' 1- שיהיה 5 מ'..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת חנייה מקורה בקו 0 צידי ובמרווח קידמי 1.0 מ', לאחר קבלת חוות דעת השכן הגובל. מרתף חנייה יותר בקווי בניין 0 צידיים ואחורי, בתנאי שהמרתף הוא תת קרקעי בשלושת צדדיו.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 ניהול מי נגר</p> <p>מי הנגר העילי יועברו ככל הניתן מתחומי המגרשים והמבנים לדרכים, שטחים ציבוריים פתוחים או מתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. מי הנגר העילי מתחום המגרש יוחדרו לקרקע למעט מקרים מיוחדים בהם חו"ד יועץ קרקע תשכנע את הוועדה המקומית כי לקרקע אין יכולת קליטה. לפחות 20% משטח כל מגרש יהיה פנוי מתכסית בנוייה (מבנים, משטחים מרוצפים וכו'), תוך שימת דגש על השהייה והחדרת מי הנגר העילי. תכנון שטחים ציבוריים יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי לחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלו כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים, וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תותר חלוקת משנה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינימלי בטבלה 5, ובתנאי שתובטח גישה ברכב לכל מגרש. דרך גישה למגרשים אחוריים תסומן בתשריט החלוקה ותרשם כזיקת הנאה למעבר הדדי לכל המגרשים להם היא משמשת. רוחבה של דרך הגישה לא יפחת מ- 5 מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית</p> <p>2. תנאי לקבלת היתר בניה- הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתכנית מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>4. 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</p> <p>5. תותר העברת מערכות תשתית עירוניות בתחום מגרשי המגורים ובמגרשים אחרים ותינתן למועצה המקומית גישה לאחזקה ותיקונים כפי שיקבע מהנדס המועצה.</p> <p>מתן זכות זו ירשם בלשכה לרישום מקרקעין כזיקת הנאה למעבר מערכות תשתית ולתחזוקה שוטפת.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יוצאו בהתאם להתחלת ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם לסעיף 7.1. לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית לו"ז מחייב לביצוע מערכת הביוב, על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללו"ז לביצוע התכנית, ובאופן שמערכת</p>	<p>6.5</p>

6.5 תנאים בהליך הרישוי	
הביוב, כולל מתקני הקצה, תפעל בטרם יאוכלסו המבנים. היתרי הבנייה יותאמו לתכנית הבינוי המאושרת.	

6.6 חומרי חפירה ומילוי	
פרויקטים הכוללים עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק יידרשו להציג נספח לטיפול בחומרי חפירה ומילוי.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אשור תכניות עבודה לתשתיות ע"י הגורמים המוסמכים, מו"מ יפיע והוועדה המקומית,	
2	היתר בנייה על פי חלוקה מאושרת	פריצה חלקית של הדרכים במפלסים על פי תכניות עבודה שאושרו, ותחילת עבודות הפיתוח לרבות חשמל ניקוז וביוב.
3	תעודת גמר	- פריצה מלאה של הדרכים עד גבול המגרש וביצוע מבנה כביש מלא - ביצוע תשתיות מים, חשמל, ביוב וניקוז כולל פתרון קצה. - בניית קירות בגבולות המגרש, - התחברות לתשתיות. - ביצוע מבני הציבור ושצ"פים הנדרשים על פי גודל האוכלוסיה המתגוררת בשכונה ובתיאום עם המועצה המקומית.

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער לתחילת מימוש התכנית- מיידית עם אישורה.