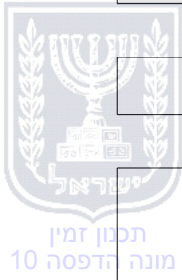


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 223-0436089

ג/22986 שינוי זכויות והוראות בניה בגוש 18873 חלקה 3 תרשיחא



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
מעלות תרשיחא  
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

שטח התכנית הוא "אזור מגורים א"י עפ"י תכנית ג/4370, המאושרת מיום 5/7/1999 י.פ. 4781. בגוש 18873 חלקה 3 במעלות-תרשיחא.

יום התכנית מבקש להגדיל את מס' יחידות הדיור ל-3 יח"ד, ולהגדיל בהתאם את אחוזי הבניה, על מנת לפתור את מצוקת הדיור של בניו.

במגרש המגורים ב' (תא שטח 1) המוצע בתכנית קיימת יח"ד מאוכלסת בקומת הביניים, והתכנית מציעה תוספת של 2 יח"ד נוספות, אחת בקומה מתחת לדירה המאוכלסת לאחר שנעשו בה שיפורי מיגון וחיזוק ועוד יחידת קוטג' מעל למפלס הכניסה מבלי לשנות את גובה המבנה המותר עפ"י תכנית ג/4370 החלה על השטח.

מטרת התכנית :

הגדלת אחוזי בניה, הוספת 2 יחידות דיור, התאמת קוי בנין למצב הקיים בשטח, הוספת 2 קומות מתחת למפלס הכניסה והגדלת תכסית הקרקע.



תכנון זמין  
הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

ג/22986 שינוי זכויות והוראות בניה בגוש 18873 חלקה 3  
תרשיחא

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

223-0436089

מספר התכנית

0.638 דונם

שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק  
ל"ר

היתרים או הרשאות  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה  
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מעלות תרשיחא

225476 קואורדינאטה X

768063 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום גרעין הכפר תרשיחא

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מעלות-תרשיחא - חלק מתחום הרשות : מעלות-תרשיחא

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		שביל אלחרירי	מעלות-תרשיחא

שכונה גרעין הכפר תרשיחא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
18873	מוסדר	חלק	3	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/02/2016	3681	7209	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 13342. הוראות תכנית ג/ 13342 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 13342
05/07/1999	4661	4781	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 4370 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 4370
27/06/2002	3215	5090	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12159. הוראות תכנית ג/ 12159 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12159



**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				יוסף צרפתי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף צרפתי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250	1	21/01/2018	יוסף צרפתי	21/01/2018	נספח בינוי מנחה לדירוג המבנה ביחס לחלקת השכן	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	21/01/2018	יוסף צרפתי	21/01/2018	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



**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
ל"ר	פרטי	אברההים סויטאת			מעלות- תרשיחא	שביל אלחרירי		050-7320725		

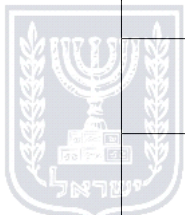
**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברההים סויטאת			מעלות- תרשיחא	שביל אלחרירי		050-7320725		

**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	נצרת עילית	חרמון	2	04-6558221	04-6560521	
חוכר		אברההים סויטאת			מעלות- תרשיחא	שביל אלחרירי		050-7320725		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	יוסף צרפתי	ה-34852	יוסף צרפתי ניהול תכנון ופיקוח בע"מ	שלומי	סנונית	13	077-5402176	077-5402176	yossits@013. net.il
מודד מוסמך	מודד	סאפי דכוור	990		מעלות- תרשיחא	אליא אבו מאדי (1)	9	04-9573138	04-9573138	Sdakwar1@g mail.com

(1) כתובת : ת.ד 2527.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

הגדלת אחוזי בניה, מס' יח"ד ושינוי הוראות בניה, בגוש 18873 חלקה 3, מעלות-תרשיחא.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- o הגדלת שטחי הבניה המרביים במגורים ב' ל- 174% מתוכם 150% עיקריים.
- o הגדלת מס' יחידות הדיור מ-1 ל-3 יח"ד.
- o הוספת 2 קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
- o מתן הנחיות למדידת הגובה.
- o התאמת קוי בנין למצב הקיים בשטח.
- o הגדלת תכסית הקרקע ל-60%.
- o הנחיות בינוי, קביעת הוראות לפיתוח השטח.
- o קביעת הוראות למתן היתר בניה.

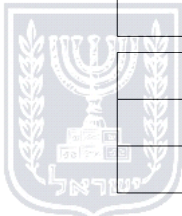


תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	10, 11
מגורים ב'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך משולבת	10, 11
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים ב'	1

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'		588	92.16
דרך גישה		37	5.80
דרך משולבת		13	2.04

<b>מצב מאושר</b>		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	638	סה"כ

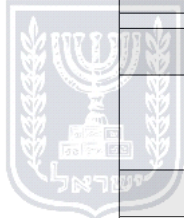


<b>מצב מוצע</b>		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
7.89	50.36	דרך משולבת
92.11	588.2	מגורים ב'
100	638.56	סה"כ



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> שימוש עיקרי למגורים. מחסנים, חניות וח. טכני.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> לא תותר בניית קירות תמך/גדר על גבולות המגרש אשר גובהם עולה על 1.5 מ' מפני הקרקע הסופית הגבוהה ביותר, או הטבעית לפי הגבוה ביניהם.
ב	<b>גגות</b> הגגות יהיו מבטון מזוין או גגות רעפים.
ג	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b> תכנית ההגשה תכלול: תכנית פיתוח בקנ"מ 1:100 שבה יסומנו הגדרות וקירות התמך כולל חתכים, מיקום מתקן לתליית כביסה, מיקום מתקן לאיסוף אשפה, גבהים סופיים ביחס לגבהים קיימים, פתרון ניקוז, שבילים וכד'. תכנית ההגשה תכלול תרשים המראה התחברות לקווי מים וביוב קיימים.
ד	<b>הנחיות מיוחדות</b> לא תותר בנייה נוספת לגובה, ובכלל זאת קירוי מרפסת בקומה הרביעית לכיוון מערב. כמו כן הדירוג של הבניין לצד מערב, חלקה מס' 2, ישמר.
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b> תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל, לחניית כלי רכב, להעברת קווי שירותים עיליים ותת קרקעיים כגון: קווי אספקת מים, חשמל, גז, טלפון, קווי ביוב, ניקוז מי גשם, נטיעת עצים, איי תנועה, מדרכות, קירות תומכים, גשרים, מעבירי מים, מעקות ורשת תאורה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8 (1)	6	3	60	174	16	100	8	50	500	1	מגורים ב'
(2)	(3)	(2)	2	2												



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (2)		מגורים ב'
		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

### הערה ברמת הטבלה:

- o תותר חניה מקורה בקו בנין קדמי וצידי 0.
- o ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה מקומה לקומה בתנאי שסה"כ אחוזי הבניה נשמר.
- o קווי הבנין המסומנים בתשריט מיועדים לצורך הסדרת המבנה הקיים והתוספות מעליה. במקרה של הריסה ובניה מחדש או במקרה של בניה מחוץ לקונטור המבנה הקיים, קווי הבנין יהיו 3 מטר בכל הצדדים מלבד קו בנין קדמי דרומי שיהיה 5 מטר (בקומה במפלס הדרך). וזאת על מנת לאפשר הסדרת מקומות חניה בחזית המגרש.
- o לא תותר בנייה נוספת לגובה, ובכלל זאת קירוי מרפסת בקומה הרביעית לכיוון מערב. כמו כן הדירוג של הבנין לצד מערב, חלקה מס' 2, ישמר.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה מתחת למפלס הכניסה 7.20 מטר.
  - (2) כמסומן בתשריט.
  - (3) כמסומן בתשריט
- קו אפס צדדי ללא פתיחת פתחים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10







תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>																						
	<p>תנאי להוצאת היתר בניה הנו אישור נספח בינוי תנועה וחניה ע"י הועדה המקומית. לא יינתן היתר בניה ללא מתן פתרונות חניה בהתאם לתקנות החניה ובתחום המגרש.</p>																						
<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>																						
	<p>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.</p> <p>ב. תחנות השנאה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.</li> <li>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</li> <li>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.</li> </ol> <p>ג.</p> <p>איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל לא ינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה</td> </tr> <tr> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>0.5 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> </table> <p>בתיאום עם חברת חשמל/כבלי חשמל מתח עליון</p> <table border="0" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>1.0 מ'</td> <td>ארון רשת</td> </tr> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <p>ד. 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.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)	20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו	35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה	1.0 מ'	ארון רשת	3.0 מ'	שנאי על עמוד
מציר הקו	מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן																						
3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל חשוף																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך-תיל מבודד																						
5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-תיל חשוף או מצופה																						
2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אוריי מבודד (כא"מ)																						
20.0 מ'	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו																						
35.0 מ'	קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו																						
0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך																						
3.0 מ'	כבלי חשמל מתח גבוה																						
1.0 מ'	ארון רשת																						
3.0 מ'	שנאי על עמוד																						



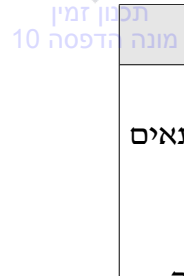
	<b>חשמל</b>	<b>6.2</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי הענין. 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].</p>	
	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.3</b>
	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
	<b>חניה</b>	<b>6.4</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p>	
	<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגן במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית.</p>	
	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית. תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא ינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה.</p>	
	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
	<b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b>	<b>6.8</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 10</p>	<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>	
	<b>עיצוב אדריכלי</b>	<b>6.9</b>
	<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית לעיצוב אדריכלי, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקני"מ מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים-לאישור הועדה המקומית.</p>	



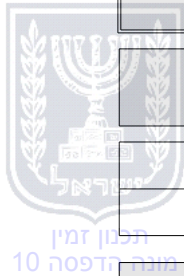
<b>6.9</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
<p>א. דודי שמש בגג שטוח ישולבו הדוודים והקולטים בעיצוב הגג. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוד ימוקם בחלל הגג.</p> <p>ב. מתקני אשפה הועדה המקומית בשיתוף הרשות המקומית יספקו למבקש היתר הבניה את המידע באשר לסוג ומידות מתקן האשפה אשר יסומן בתכנית הבקשה להיתר ויוסתר ע"י קירות מטויחים וצבועים או מאבן לקט מקומית בגובה המיכלים.</p> <p>ג. מסתורי כביסה יוסתרו באמצעים המשתלבים עם העיצוב הארכיטקטוני ולשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>ד. גמר קירות חוץ יהיה בטיח חלק צבוע או שליכט צבועני בשילוב עץ ו/או אבן.</p> <p>ה. גגות הגגות המשופעים יהיו מרעפי חרס או בטון. יאסר שימוש בלוחות פח, פיברגלס צבוע או כל חומר אחר. גגות שטוחים יהיו מרוצפים או מכוסים חצץ. יאסר גמר בטון או אספלט.</p> <p>ו. גדרות מעל גדר האבן תותר תוספת גדר מברזל, עץ או גדר לבנה עד לגובה 1.5 מטר מפני הקרקע. תאסר גדר רשת למינה.</p> <p>ז. מיכלי הסקה ישולבו בעיצוב הבנין ו/או הגינה ויוסתרו מהרחוב או משטח ציבורי קרוב. מזגנים תתאפשר התקנת מזגנים מפוצלים בתנאי שהמעבה יוסתר או על הגג או על פני הקרקע כחלק אינטגרלי של פיתוח השטח או הבנין.</p>	



<b>6.10</b>	<b>פסולת בניין</b>
<p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחיבות היזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה.</p>	



<b>6.11</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
<p>א. בעל היתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ב. אישור אגף המים ברשות המקומית בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה-הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	



## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית הוא 15 שנה מיום אישורה של תכנית זו.