

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0580589

הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע בתאי שטח 218-219 ו-233 באבוגזאלה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי לב הגליל  
סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית  
צפון

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע לשטחי שרות בתאי שטח 218,219,233 באבוגזאלה שישמשו בעיקר לשטחי שרות בגודל שטח המגרש ( 100% ) בהתאם לסעיף 62א(א)15 יחד עם הגדלת זכויות הבניה העיקרים ב 16% בהתאם לסעיף בחוק 62א(א)16 . בנוסף מגדילים מס' הקומות בשתי קומות מתחת למפלס הכניסה ובסה"כ 6 קומות . ומגדילים תכסית הבניה ל- 50% במקום 42%. והגדלת גובה הבניין מ- 15 מ' ל- 21 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע בתאי שטח 218-219 ו-  
233 באבוגזאלה

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

262-0580589 מספר התכנית

3.462 דונם שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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 לב הגליל

229825 קואורדינאטה X

753025 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בצפון סכנין בשכונת אבוגזאלה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סחי'ן - חלק מתחום הרשות : סחי'ן

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סחי'ן			

שכונה שכונת אבוגזאלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק		16

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
262-0334094	219 - 218

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/03/2016	4670	7235	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0240184 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0240184
06/04/2017	5066	7484	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 262-0334094 ממשיכות לחול.	שינוי	262-0334094

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לנספחים של תכנית 262-0240184, בכפוף לשינויים המוצעים בתכנית 262-0334094.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פאלח גנאים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פאלח גנאים		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17/10/2017	פאלח גנאים	17/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	מוופק חוסין שלאעטה			סחינין	(1)				
	פרטי	עלי חוסין שלאעטה			סחינין	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 2255.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוופק חוסין שלאעטה			סחינין	(1)				
פרטי	עלי חוסין שלאעטה			סחינין	(1)				

(1) כתובת: ת.ד 2255.

**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	עורך ראשי	פאלח גנאים	34986	משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין (1)	17	04-6743466	04-6743466	gfaleh@gmail.com
	מודד	ראאף שלאעטה	989		סחינין	(2)				

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 1214.



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



מנהל תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 זכויות הבניה בתת הקרקע בתאי שטח מס' 218,219,233 בסכנין .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-הגדלת זכויות הבניה בתת הקרקע בתאי שטח 218,219,233 בצפון סכנין .

2-הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב- 12% .

3-הגדלת מס' הקומות .

4-הגדלת תכסית הבניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

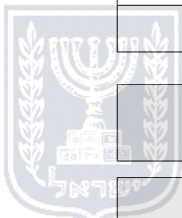
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	509
מגורים תעסוקה ותיירות	233 ,219 ,218

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	218

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	393	11.35
מגורים , תעסוקה ותיירות	3,069	88.65
סה"כ	3,462	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.35	392.92	דרך מאושרת
88.65	3,069.11	מגורים תעסוקה ותיירות
<b>100</b>	<b>3,462.03</b>	<b>סה"כ</b>



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	ישמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה, אסורה כל בנייה בתחום הדרך פרט למתקני דרך, במדרכות יותרו מתקני צל, ספסלים ופיתוח נופי.
4.1.2	הוראות
א	תנאים למתן היתרי בניה תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט מתקני דרך.
4.2	מגורים תעסוקה ותיירות
4.2.1	שימושים
	<p>א. תכליות מותרות וסייגים :-</p> <p>1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .</p> <p>2. תיירות :- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני, במידה ובמגרש יוקם רק מבנה לתיירות, תותר הקמת מלונית בהתאם להנחיות ותקנות מ.התיירות .</p> <p>3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים, מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוניי אולמות ומשרדים .</p> <p>תעסוקה מקומית כגון :- מאפיות, נגריות, מסגריות, מתפרות, מרפדיות, בתי דפוס, בתי מלאכה שונים, מעבדות תיקון אלקטרוניקה, מוסכים לתיקון כלי רכב, מחסנים לסחורות וחומרי בניה, בתי אריזה וקירור, מפעלים מקומיים לייצור קוסמטיקה, ומוצרי מלאכה מסורתיים .</p> <p>תעסוקה נוספת עד 20 עובדים שלא יגרמו למטרד סביבתי .</p> <p>כל השימושים הנ"ל על דעת הועדה המקומית ולפי כל דין ובהתאם להנחיות מפורטות של המשרד להגנת הסביבה .</p> <p>מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים, חניה מקורה, כביסה, ציוד קירור וחימום, חדרי תקשורת וחדרי טרנספורמציה.</p> <p>דרכי גישה מקומיות, שבילים, חניה ופיתוח סביבתי</p> <p>ב. תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש, מתוך השילובים המוצעים .</p> <p>ג. לא יינתנו היתרי בניה לשימושים רגישים ללא קבלת חו"ד לסקר סיכונים מהמשרד להגנת הסביבה וחו"ד משרד התחבורה בדבר מתן פתרון נגישות וחניה בהתאם לתקן .</p> <p>ד. במגרשים מעל 500 מ"ר ניתן לבנות שני בניינים נפרדים במרחקים של 5.0 מ' ובתנאי שלא יעלה על סה"כ יחידות הדיור המותרות .</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית, תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש, סימון השטחים הפנויים במגרש, מיקום החניה .</p> <p>ו. 20% מדירות המגורים המותרות יהיו דירות קטנות כהגדרתם בחוק .</p> <p>ז. הועדה המקומית תאשר גמישות בשימושי הקרקע ע"י המרת שטחים שיועדו לצרכי מגורים לשימושי מסחר, תיירות, תעסוקה מקומית, מוסדות חינוך, בריאות, תרבות ודת. ובהתאם למפתח המפורט כדלקמן :-</p>

מגורים תעסוקה ותיירות	4.2
<p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .</p> <p>120 מ"ר למגורים יומרו ל- 50 מ"ר תיירות .</p> <p>בכל מקרה של המרת השטחים לשימושים הנ"ל ובמיוחד בשימוש תעסוקתי, לא תאשר הועדה המקומית שימוש נוסף ללא קבלת חו"ד גורמים סביבתיים בדבר השפעת השימוש הנוסף על מגורים מאושרים . יש לקבל התייחסות מקצועית בנושא רעש , זיהום אוויר , כמות ואיכות שפכים .</p>	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>



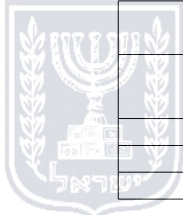
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
3	3	3	2	4	21	6	50	256	100	0	20	136	400	1176	218	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
3	3	3	2	4	21	6	50	256	100	0	20	136	400	903	219	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
3	3	3	2	4	21	6	50	256	100	0	20	136	400	990	233	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	



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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
3	218	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
3	219	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות
3	233	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 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**

**הערה ברמת הטבלה:**

- א- גובה המבנים ימדד מפני הקרקע הטבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה.
- ב- הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.
- ג- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות בכל מגרש ומגרש.
- ד-תתאפשר הקטנת קו הבניין עד לאפס מ' במגרשים גובלים ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

כל ההוראות הנוספות בהתאם לתכניות המאושרות למעט ההוראות ששוננו בתכנית זו .  
לא יבנה בנין בחלקה כלשהיא 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 .  
הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .

6.2

### ביוב, ניקוז, מים, תברואה

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ולשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית .

6.3

### 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 תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .
  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה , ככל האפשר , בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים .
  3. על אף האמור בסעי' 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 .
- ג. 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 להלן :-

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן
3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
2 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד
5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה
2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד ( כא"מ
20.0 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---
35.00 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----
0.5 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך
3.0 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	בתאום עם חברת חשמל

6.3	חשמל
	<p>י. ארון רשת יא. שנאי על עמוד</p> <p>1 מ' 3 מ'</p> <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני ההתחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתיות לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית 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 בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריתה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עילון / 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 העניין. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר עבורם. על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>
6.4	ביוב
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה,</p> <p>א- חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>ב- תנאי לתחילת עבודות לפיתוח השטח, לרבות עבודות עפר, פריצת דרכים וכד' יהיו כדלקמן :- תחילת עבודות שדרוג מאסף ראשי של סכנין והגשה ע"י תאגיד הביוב האזורי, לוח זמנים להשלמת עבודות השדרוג של מאסף הביוב הראשי של סכנין, ולביטול מתקן הקדם הקיים.</p> <p>ג- לא יינתן היתר בנייה מכוחה של תכנית זו אלא לאחר שימולאו התנאים הבאים :- 1- השלמת עבודות השדרוג של מתקן הטיפול האזורי בשפכים - מט"ש כרמיאל - עפ"י תכנית ביוב מאושרת ע"י הועדה המקצועית למים ולביוב. אישור בכתב מאת משרד הבריאות שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא למילוי תנאי זה.</p> <p>2- ביטול המתקן הקיים לטיפול בשפכים עפ"י תכנית שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>אישור של המשרד להגנת הסביבה שיועבר לוועדה המקומית לתכנון ולבניה יהווה אסמכתא לצורך מילוי תנאי זה.</p> <p>3- אישור בקשה להיתר בניה לתשתיות (מים וביוב) ע"י משרד הבריאות.</p>
6.5	ניקוז
	<p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p>
6.6	עיצוב אדריכלי
	<p>1- חומרי בנייה</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים, מבני עזר, גדרות וקירות תומכים, יותר טיח צבוע או אבן או עץ.</p>

6.6	עיצוב אדריכלי
	<p>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.</p> <p>2- חזות בניינים ופיתוח מגרש</p> <p>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.</p>



6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ובשטח יתגלו עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בנייה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>



6.8	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים 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>

6.9	חלוקה ו/ או רישום
	<p>תנאי למתן היתרי בניה מכוח תוכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים - הסדרת נושא איחוד וחלוקה כפי שנדרש בחוק (סעיפים 121, 122).</p>



6.10	ניהול מי נגר
	<p>יש להעביר את מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי שתייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>מי מרזבי הגגות (במידה וקיימים) יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר של כבישים ומשטחי בטון ואספלט לאזורים מחלחלים.</p> <p>בשטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התוכנית יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי הנגר העילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים קולטי מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.</p>



<b>6.10</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .

<b>6.11</b>	<b>פסולת בניין</b>
	סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית , לא יינתן היתר בנייה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה . לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינויי פסולת הבנייה ופינויי עודפי עפר לאתר מוסדר

<b>6.12</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	לא ייצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .

<b>6.13</b>	<b>שרותי כבאות</b>
	קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .

<b>6.14</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .

<b>6.15</b>	<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>
	מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה . המבנה/ הגדר ייחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית . תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר . היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה . הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו , לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו . מבנה שנבנה בתחום התכנית ללא היתר כחוק, היינו מבנה המיועד להריסה , בין אם סומן המבנה בתשריט התכנית בין אם לאו. תנאי למתן היתר בניה במגרש בו מצוי מבנה כאמור יהיה הריסתו .

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	תשתיות	תנאי למימוש התכנית הינו פיתוח בפועל של התשתיות הציבוריות ( דרכים , מבני ציבור , שצ"פים ) בד בבד עם ביצוע התכנית .

### **7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6