

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0548735

ג/23576 הגדלת זכויות הבניה במגרש 274 בצפון סכנין



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

צפון  
לב הגליל  
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

תכנית שמטרתה הגדלת זכויות הבניה מ- 144% ל- 225% יחד עם הגדלת מס' הקומות מ- 4 קומות ל- 5 קומות. והגדלת גובה הבנין מ- 15 מ' ל- 18 מ'. והגדלת מס' יחיד מ- 2 יחיד ל- 4 יחיד והגדלת תכסית הבניה מ- 42% ל- 45%.  
כמו כן תינתן האפשרות לבנייה בקו בנין אפס עם השכן ובהסכמתו.  
מקום התכנית הינו בצפון סכנין בדרום שכונת אבוגזאלה.



תכנון זמין  
מונה 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/23576 הגדלת זכויות הבניה במגרש 274 בצפון סכנין

1.1 שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 262-0548735

1.2 שטח התכנית 0.330 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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

קואורדינאטה X 229750

קואורדינאטה Y 752950

### 1.5.2 תיאור מקום

בצפון סכנין - בדרום שכונת אבוגזאלה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סח'נין - חלק מתחום הרשות: סח'נין

נפה עכו

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סח'נין			

שכונה בדרום שכונת אבוגזאלה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19269	מוסדר	חלק		17

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



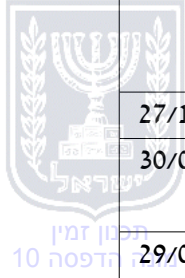
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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
27/12/2005	1030	5474	מרקם עירוני	כפיפות	תמא/ 35
30/07/2007	3711	5696	שטח לפיתוח שימוש קרקע מוגדר	כפיפות	תממ/ 9 / 2
29/03/2016	4670	7235	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0240184 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	262-0240184
06/04/2017	5066	7484	תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית 262-0334094 בתחומה של תכנית זו .	החלפה	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	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 50 09/04/2018	פאלח גנאים	09/04/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 10

**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	כמיס סואעד			סחינין	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 9843.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	כמיס סואעד			סחינין	(1)				

(1) כתובת: ת.ד 9843.

**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
	עורך ראשי	פאלח גנאים		משרד פרטי להנדסה	סחינין	סחינין	17	04-6743466		gfaleh@gmail.com
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(1)				

(1) כתובת: ת.ד 1711.



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 זכויות הבניה במגרש 274 בשכונת אבוגזאלה (שכונה צפון מערבית) .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-הגדלת זכויות הבניה
- 2-הגדלת מס' הקומות .
- 3-הגדלת גובה הבניין .
- 4- הגדלת מס' יח"ד .
- 5-הגדלת תכסית הבנייה .
- 6-קביעת תנאים למתן היתרי בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים תעסוקה ותיירות	274

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים תעסוקה ותיירות	274
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים תעסוקה ותיירות	274

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים, תעסוקה ותיירות	330	100
סה"כ	330	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים תעסוקה ותיירות	330.3	100
סה"כ	330.3	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**4. יעודי קרקע ושימושים**



4.1	מגורים תעסוקה ותיירות
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תכליות מותרות וסייגים :-                      1. מגורים :- יותרו שימושים לבנייה רוויה .                      2. תיירות :- יותרו שימושים ליחידות אירוח .                      3. תעסוקה :- יותרו שימושים של מבני ציבור סחירים כגון גני ילדים , מרפאות, שירותי דואר וכי, מסחר כמעוני, 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.                      דרכי גישה מקומיות, שבילים , חניה ופיתוח סביבתי</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
א	<p>1- 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>2-תנאי למתן היתר הבנייה הראשון במגרש הינו אשורה של תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250 על ידי הוועדה המקומית , תכנית הבינוי תציג את מכלול השימושים המוצעים על המגרש , סימון השטחים הפנויים במגרש , מיקום החניה .</p> <p>3- 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> <p>120 מ"ר מגורים יומרו ל-30 מ"ר שיועדו למסחר .                      120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר תעסוקה מקומית .                      120 מ"ר למגורים יומרו ל- 40 מ"ר מוסדות ציבור .                      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</p>

מגורים תעסוקה ותיירות	4.1
שפכים . 4- תינתן גמישות למימוש של רק שימוש אחד במגרש , מתוך השילובים המוצעים .	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד	
	מפלג	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי										0	0	40	185	330	274	מגורים תעסוקה ותיירות	מגורים תעסוקה ותיירות	
(1)	(1)	(1)	(1)	5	18	12	4	45	225									

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 יימדד 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- תתאפשר הקטנת קו הבניין עד לאפס מ' במגרשים גובלים ללא פתחים ובהסכמת בעלי המגרש הגובל

ד- זכויות הבניה המצוינות הן לשימוש מגורים. תותר המרה לשימושים נוספים ע"פ המפורט בסעיף 4.1.2.

ה- תותר הקמת 2 יח"א למגרש מיני.

ו- במקרה של הקמת 4 יח"ד לא תותר המרה לשימושי מסחר/תעסוקה / תיירות.

ז- ק. הקרקע תיועד רק לשימושים משותפים לכלל הדיירים כגון מחסנים, קומת משחקים, ממ"ד-ים. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. במקרה של הקמת 3 יח"ד, לפחות מחצית קומת הקרקע

תיועד לשימושים משותפים כאמור לעיל.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם למסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>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 .                  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 יהיה ביצוע בפועל של ההריסות שסומנו , והבטחת מקומות חניה בתחום המגרש .</p>	
<p><b>6.2 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .                  2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.                  3- ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך .                  4-אשפה ופסולת בניין :- 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</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר .                  תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות .</p>	
<p><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>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 השנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל .                  2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות השנאה , 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 ,</p>	





6.4	חשמל																								
	<p>בקרב מתקני חשמל קיימים או מאושרים , אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="0"> <tr> <td data-bbox="335 232 446 264">מציר הקו</td> <td data-bbox="766 232 1149 264">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 277 542 309">3 מ'</td> <td data-bbox="845 277 1244 309">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td data-bbox="494 322 542 353">2 מ'</td> <td data-bbox="829 322 1244 353">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 367 542 398">5.0 מ'</td> <td data-bbox="622 367 1244 398">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="446 412 542 443">2 מ'</td> <td data-bbox="446 412 1244 443">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד ( כא"מ )</td> </tr> <tr> <td data-bbox="462 456 542 488">20.0 מ'</td> <td data-bbox="718 456 1244 488">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> </tr> <tr> <td data-bbox="383 501 542 533">35.00 מ'</td> <td data-bbox="766 501 1244 533">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 546 606 577">0.5 מ'</td> <td data-bbox="973 546 1244 577">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td data-bbox="526 591 606 622">3.0 מ'</td> <td data-bbox="957 591 1244 622">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> </tr> <tr> <td data-bbox="335 636 622 667">בתאום עם חברת חשמל</td> <td data-bbox="957 636 1244 667">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> </tr> <tr> <td data-bbox="590 680 638 712">1 מ'</td> <td data-bbox="1101 680 1244 712">י. ארון רשת</td> </tr> <tr> <td data-bbox="542 725 606 757">3 מ'</td> <td data-bbox="1037 725 1244 757">יא. שנאי על עמוד</td> </tr> </table> <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 בקרב מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה</p>	מציר 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	בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון	1 מ'	י. ארון רשת	3 מ'	יא. שנאי על עמוד
מציר 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																								
בתאום עם חברת חשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון																								
1 מ'	י. ארון רשת																								
3 מ'	יא. שנאי על עמוד																								
6.5	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>תנאי לכל בניה ופיתוח יהיה אשור תשריט איחוד ו/או חלוקה על ידי הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ד' לחוק התו"ב 1965 . רישום החלוקה יעשה על פי הוראות החוק .</p> <p>תתאפשר חלוקה למגרשים בהתאם לגודל מגרש מינמלי הקבוע בטבלה 5 .</p>																								
6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <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>																								
6.7	<p><b>פסולת בניין</b></p> <p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד .</p>																								

<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה.</p> <p>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.</p> <p>גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
<p>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.</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
<p>קבלת התחיבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<b>פיתוח תשתית</b>	<b>6.11</b>
<p>א- בתנאים למתן היתר בניה ייקבעו 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 קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב- כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג- 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>ד- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>	
<b>גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה</b>	<b>6.12</b>
<p>מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/ הגדר ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התכנית.</p> <p>תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/גדר.</p> <p>היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.</p> <p>הוועדה המקומית תפעל להריסת המבנים המסומנים להריסה מכוח תכנית זו, לא יאוחר משישה חודשים מיום תחילת תקפה של תכנית זו.</p> <p>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.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10