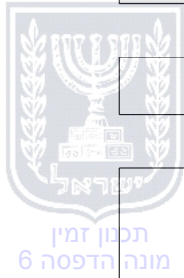


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0581322

שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים ומסחר בסכנין



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 ב- 100% לפי סעיף בחוק 62א(א)15 והגדלת זכויות הבניה ב- 20% לפי סעיף בחוק 62א(א)16 במגרש מגורים מאושר בהתאם לתשריט חלוקה מאושר .  
יחד עם הגדלת גובה הבניין מ- 18 מ' ל- 21 מ' והגדלת תכסית הבניה מ- 40% ל- 50% .



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

**1.1 שם התכנית ומספר התכנית** שם התכנית: שינוי בהוראות וזכויות בנייה במגרש מגורים ומסחר בסנין

**מספר התכנית** 262-0581322

**1.2 שטח התכנית** 0.853 דונם

**1.4 סיווג התכנית** סוג התכנית: תכנית מתאר מקומית

**האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת** כן

**ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית** מקומית

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

229850 קואורדינאטה X

751650 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום במזרח סנין- ליד כביש 805

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

סנין - חלק מתחום הרשות: סנין

נפה עכו

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סנין			

שכונה מזרח סנין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
19322	מוסדר	חלק		437

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 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
		0		החלפה	ג/ 12460
28/10/2010	837	6153	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ לג/ 13 /06 /12460 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ לג/ 12460 /06 / 13



## 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	נספח תחבורה	15/05/2018	מדין אבוסאלח	15/05/2018	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	17/10/2017	פאלח גנאים	16/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	עלי אבומלחם			סחינין	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 2386.

**1.8.2 יזם**

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

(1) כתובת: ת.ד 2386.

**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
	יועץ תחבורה	מדין אבוסאלח	102243		סחינין	(2)		04-6740067	04-6740067	
	מודד	דוריד בדארנה	1056		סחינין	(3)				bdarne1972@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד 2386.

(2) כתובת: ת.ד 950.

(3) כתובת: ת.ד 1711.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

שינוי בהוראות זכויות הבניה במגרש ביעוד מגורים ומסחר בסכנין .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1- שינוי בהוראות זכויות הבניה .

1- הוספת שטחי שרות בתת הקרקע בהיקף שטח המגרש בהתאם לסעיף החוק 62א(א)15 .

2- הגדלת שטחי הבניה ב- 20% מעל תת הקרקע בהתאם לסעיף החוק 62א(א)16 .

3- הגדלת גובה הבניין ומס' הקומות .

4- הגדלת תכסית הבנייה .



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

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ומסחר	100

**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ומגורים	853	100
סה"כ	853	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ומסחר	854.91	100
סה"כ	854.91	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>תכליות מותרות :-            בתי מגורים , חנויות ובתי עסק שאינם מזהמים או גורמים למטרדים סביבתיים . משרדים , מבני עזר ושטחי שרות עבור מחסנים , חניה מקורה , כביסה , ציוד קירור חימום וחדרי טרנספורמציה , דרכי גישה , שבילים , חניה ופיתוח סביבתי .            מותר לכלול במבנה אחד מספר תכליות במידה ואין הן מהוות מטרד אחת לשנייה .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1- חומרי בנייה</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר, גדרות וקירות תומכים , יותר טיח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר או שימוש בפת , 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 ( במסגרת תכניות וחתכים בקני"מ לא קטן מ- 1:250 הכולל סימון גובה מפלסים ) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות, קירות תומכים, מסלעות, חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות, טיפול שפכי עפר, ניקוז מי גשם, פתרון לחניה, הסתרת כביסה , מיקום וצורה חיבורי חשמל, תקשורת , מים , מתקני דלק וגז ומתקני אשפה , שמירה וטיפול בעצים קיימים הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון הועדה המקומית .            על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש .</p>



## 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)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי		
5	3	3	3	2	6	21	8	50	270	100 (1)	0	20	150	853	100	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר

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, ובנוסף לגובה הבנייה בתת הקרקע.

ב-הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד שסה"כ זכויות הבניה לא ישונו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטחים מתחת למפלס הכניסה יותרו בתת הקרקע בלבד ..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- 1- 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 .
- 2- הועדה המקומית רשאית במקרים מסויימים לצוות על בעל הקרקע ולחייבו בנטיעת עצים , שמירת עצים קיימים או סילוקם של עצים וצמחים אחרים המפריעים לדרך .
- 3- תנאים לביצוע התכנית :-  
תנאי למתן היתר מכוח תכנית זו , כולל עבודות עפר ופריצת דרכים , יהיה אישור תכניות כוללות לביוב , מים , ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך .
- 4- עתיקות :-  
הבנייה תהיה בהתאם לחוק העתיקות 1978 .
- 5- עצים קיימים, נטיעת עצים ושמירתם :-  
בשטחים ציבוריים העצים הקיימים ישמרו , יועתקו או יכרתו על פי " תכנית פיתוח נוף לשימור הצמחיה " , לפי הנחיות מהנדס העיר ובתיאום עם מחלקת הגינון של העירייה , כל בקשה להיתר בניה תפרט התייחסות המבקש לשמירה על עצים קיימים לאישור מהנדס הועדה המקומית .
- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצע התכנית או בעלי הקרקעות בשטח התכנית , לנטוע עצים , שיחים , או גדר חיה , לאורכן של דרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם .
- לא קיים בעל הנכס את הצו תוך התקופה שנקבעה לו , רשאית הועדה המקומית או הרשות המקומית לבצע את הנטיעות ואת שאר העבודות הדרושות בקשר לנטיעות , ולמטרה זו להיכנס לנכסיו של הבעל ע"י עובדיהן או סוכניהן ולבצע עבודה זו על חשבון בעל הנכסים .
- 6- זיקת הנאה - זכות מעבר  
הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה לפיתוח תשתיות לצרכי חשמל ותקשורת (כולל יסודות ועוגנים לעמודים) , מים, ביוב , ניקוז ותיעול ולהבטיח גישה נוחה . אין להקים מבנים או לבצע עבודות פיתוח העלולים למנוע ביצוע או תחזוקה של תשתיות אלה . במקרה של גישה לצרכי פיתוח , בקרה או תחזוקה אשר ההסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים שכנים , לא יינתנו פיצויים , וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו אחרי ביצוע העבודה הנדרשת .
- 7- מיגון אקוסטי לאורך דרך 805 .  
המיגון האקוסטי יתוכנן וימומן ע"י היזם ולמע"צ אין נגיעה לנושא .

**6.2****ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

- מים :- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת המים יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .



6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>2- ניקוז :- תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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.</p> <p>4-אשפה ופסולת בניין :- סידורי סילוק ופינויי האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה 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>	

6.3	חשמל																								
<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.</p> <p>ב. תחנות השנאה</p> <p>1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.</p> <p>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.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :-</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :-</p> <table border="1" data-bbox="319 1411 1260 1971"> <thead> <tr> <th data-bbox="319 1411 718 1456">מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן</th> <th data-bbox="718 1411 1260 1456">מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="319 1456 718 1500">א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף</td> <td data-bbox="718 1456 1260 1500">3 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1500 718 1545">ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד</td> <td data-bbox="718 1500 1260 1545">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1545 718 1590">ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה</td> <td data-bbox="718 1545 1260 1590">5.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1590 718 1635">ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד ( כא"מ</td> <td data-bbox="718 1590 1260 1635">2 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1635 718 1680">ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---</td> <td data-bbox="718 1635 1260 1680">20.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1680 718 1724">ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----</td> <td data-bbox="718 1680 1260 1724">35.00 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1724 718 1769">ז. כבל חשמל מתח נמוך</td> <td data-bbox="718 1724 1260 1769">0.5 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1769 718 1814">ח. כבלי חשמל מתח גבוה</td> <td data-bbox="718 1769 1260 1814">3.0 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1814 718 1859">ט. כבלי חשמל מתח עליון</td> <td data-bbox="718 1814 1260 1859">בתאום עם חברת חשמל</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1859 718 1904">י. ארון רשת</td> <td data-bbox="718 1859 1260 1904">1 מ'</td> </tr> <tr> <td data-bbox="319 1904 718 1948">יא. שנאי על עמוד</td> <td data-bbox="718 1904 1260 1948">3 מ'</td> </tr> </tbody> </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</p>	מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד ( כא"מ	2 מ'	ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'	ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'	ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'	ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל	י. ארון רשת	1 מ'	יא. שנאי על עמוד	3 מ'	
מהתיל הקיצוני /מהכבל/מהמתקן	מציר הקו																								
א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	3 מ'																								
ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד	2 מ'																								
ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצפה	5.0 מ'																								
ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוריי מבודד ( כא"מ	2 מ'																								
ה. קו חשמל מתח עיליון 110-160 ק"ו ---	20.0 מ'																								
ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו ----	35.00 מ'																								
ז. כבל חשמל מתח נמוך	0.5 מ'																								
ח. כבלי חשמל מתח גבוה	3.0 מ'																								
ט. כבלי חשמל מתח עליון	בתאום עם חברת חשמל																								
י. ארון רשת	1 מ'																								
יא. שנאי על עמוד	3 מ'																								

חשמל	6.3
<p>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 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 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>	
חניה	6.4
<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>	
אדריכלות	6.5
<p>1- הוראות ארכיטקטוניות :-</p> <p>1-1 גובה הבניין .</p> <p>הגובה המקסימלי של הבניינים לא יעלה על הגובה הנקבע במ' בטבלת זכויות והגבלות בניה . הגובה המקסימלי כולל מעקה הגג .</p> <p>המדידה תהיה בצורה אנכית מגובה הקרקע הטבעית המקורית בכל נקודת מדידה בפני עצמה . כלומר כל חלק מבנה נמדד לחוד ביחס למיקום שלו במגרש וביחס לגובה קרקע טבעית מקורית באותו מקום .</p> <p>יותר הקמת ארובות , מיכלי מים , קולטים ודודי שמש , אנטנות לקליטת טלוויזיה , סוכות גפן , פרגולות ללא קרוי ויציאות לגג בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מעל הגובה המקסימלי המותר . כל הנ"ל ישולב בעיצוב המבנה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>1-2 חומרי בנייה .</p> <p>לגמר קירות ועמודי מבנים , מבני עזר , גדרות וקירות תומכים , יותר טייח צבוע או אבן או עץ . לא יותר בטון חשוף ללא גמר ושימוש בפח . אסבסט , ניילון , קרטון , וחומרים דומים , מעקות בטיחות יהיו בנויים עם גמר טייח צבוע או אבן או מפלדה צבועה או אלומיניום או עץ . סוכות גפן ופרגולות יהיו מעץ או מפלדה צבועה או אלומיניום .</p> <p>1-3 חזות בניינים ופיתוח המגרש .</p> <p>בנוסף לתכנית המבנה , כל בקשה להיתר בניה תפרט ( במסגרת תכנית וחתיים בק"מ לא קטן מ- 1: 250 הכולל סימון גובה מפלסים ) את חומרי הגימור של האלמנטים הבנויים , צבעים , פיתוח חצרות , קירות תומכים , מסלעות , חציבה בסלע יציבה , מערכות תשתיות , טיפול שפכי עפר , ניקוז מי גשם , פתרון לחניה , מיקום וצורה של חיבורי חשמל , תקשורת , מים , מתקני דלק וגז</p>	

אדריכלות	6.5
<p>ומתקני אשפה . הכל משולב בעיצוב המבנים והפיתוח ולשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>על מבקש היתר הבנייה למנוע דרדור פסולת בניה ועודפי חפירה מחוץ לגבולות המגרש .</p> <p>חניה בקו בנין אפס צידי ינוקז לכיוון מגרש המבקש .</p> <p>2- פיתוח</p> <p>2-1 עבודות עפר כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר תוך כדי מניעת דרדור בולדרים , פסולת ועודפי עפר מחוץ לאתר . תכנית הפיתוח חייבת לכלול פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי</p> <p>לאישור מהנדס הועדה המקומית .</p> <p>2-2 קירות תומכים ומסלעות</p> <p>תותר בניית מסלעות וקירות תומכים שגובהם לא יעלו על 3.0 מ' ברציפות . במקרה של דירוג השטח ע"י קירות תומכים/מסלעות/חציבה בסלע יציבה מקבילים , תהיה כל מדרגה ברוחב לפחות 1.5 מ' .</p> <p>2-3 נוף :-</p> <p>כל תכנון ופיתוח בשטח תכנית זאת , שאינו באזור מגורים א' , ילווה ע"י אדריכל נוף ויכלול תכנון של שיקום נופי לביצוע כחלק בלתי נפרד מכל עבודה בשטח .</p> <p>3- שילוט :-</p> <p>הרשות המקומית תכין תכנית אב לשילוט בתחום שטח התכנית לאישור הועדה המקומית , אישור ביצוע שילוט יהיה כפוף לתכנית האב לשילוט מאושרת .</p> <p>בתחום מגרשים פרטיים תותר הקמת שלט מסחרי ולזיהוי אתרים ותושבים אחת לכל חזית של כל מבנה ולא יהיו יותר מארבעה שלטים לכל מבנה . בכל מקרה שטח שלט לא יעלה על 3.0 מ"ר . תכנית האב לשילוט תגדיר מגבלות והנחיות נוספות .</p>	
<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
<p>יש להבטיח קליטת מי גשמים ככל האפשר , בתחום המגרש ולא להזרימם למערכת ניקוז עירונית , 15-30% משטח המגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים ( חצץ , טוף , חלוקים וכו' ) ושפועי המגרש יובילו אליו , מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל .</p>	
<b>פסולת בניין</b>	<b>6.7</b>
<p>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>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.8</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש , לא יינתן היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית .</p>	
<b>שרותי כבאות</b>	<b>6.9</b>
<p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרותי הכבאות ולשביעת רצונם , תהווה תנאי להוצאת היתר בניה .</p>	

<b>חומרי חפירה ומילוי</b>	<b>6.10</b>
<p>היתר בניה יינתן לאחר התחיבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד.</p> <p>תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. 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>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.11</b>
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה .</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער מימוש התכנית 5 שנים מיום אישורה

