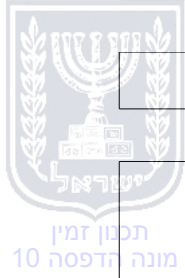


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 262-0696534

ג/24696 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית ג'ובראן שקור - סכנין



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

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד האוצר - מחוז צפון  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
25/12/2019

לאשר את התוכנית  
30/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית שייכת למגרש בחלקה 33 גוש 19316 על דרך 805 במרכז הישוב סכנין התכנית נערכה לצורך שינוי בהוראות וזכויות הבניה במגרש על מנת להכשירו לבניה חדשה. להלן השינויים :

שינוי יעוד ממגורים א' לאיזור מגורים ומסחר

הגדלת אחוזי בניה מ- 150% (120% עיקרי + 24% שירות) ל- 315% (180% עיקרי + 50% שירות + 85% שירות בתת הקרקע)

הגדלת תכסית קרקע מ- 36% ל- 59%

תוספת קומה - מ- 3 מעל הכניסה הקובעת ל- 4 קומות

העלאת גובה מבנה מ- 15 מ' ל- 17.55 מ'

קביעת זיקות הנאה והנחיות מיוחדות לצורך נגישות לחניון התת-קרקעי

הקלה בקווי בניין מדרך אזורית מס' 805 כמפורט להלן :

- קו בנין קדמי תת-קרקעי 0 מטר משפת הדרך עבור קומת החניה

- קו בנין קדמי עילי 0.7 מ' משפת הדרך

- קו בנין קדמי בקומת הקרקע 2.5 מ' משפת הדרך

- קו בנין 0 משפת הדרך עבור התחברות דרך מקומית באמצעות זיקת הנאה והנחיות מיוחדות לטובת רמפת כניסה ויציאה לחניון



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

|  |  |  |
|--|--|--|
| שם התכנית ומספר התכנית                 | שם התכנית                              | ג/24696 שינוי בהוראות וזכויות הבניה בית ג'ובראן שקור - סכנין |
| מספר התכנית                            | מספר התכנית                            | 262-0696534  |
| שטח התכנית                             | שטח התכנית                             | 0.812 דונם   |
| סיווג התכנית                           | סוג התכנית                             | תכנית מתאר מקומית  |
| האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת       | כן   |
| ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית   | מחוזית   |
| לפי סעיף בחוק                          | לפי סעיף בחוק                          | ל"ר  |
| היתרים או הרשאות                       | היתרים או הרשאות                       | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות                    |
| סוג איחוד וחלוקה                       | סוג איחוד וחלוקה                       | ללא איחוד וחלוקה   |
| האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא   |



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי לב הגליל

228470 קואורדינאטה X

751855 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום על דרך 805 במרכז הישוב סכנין

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

שכונה מרכזית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 19316    | מוסדר   | חלק           |                     | 29, 33            |

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



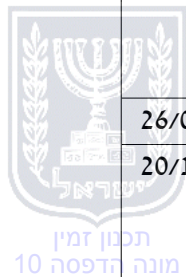
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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 |
|------------|-------------------------|--------------------|--|----------------|-------------------|
| 26/08/1976 | 2362                    | 2247               | הקלה בקו בניין מדרך 805  | אישור ע"פ תמ"א | תמא/ 3            |
| 20/10/2014 | 165                     | 6896               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12735 בתחומה של תכנית זו | החלפה          | ג/ 12735          |
| 30/04/1992 | 2993                    | 3999               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 668 בתחומה של תכנית זו   | החלפה          | ג/ 668            |
| 23/11/1997 | 707                     | 4590               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9169 בתחומה של תכנית זו  | החלפה          | ג/ 9169           |
| 30/06/1998 | 4408                    | 4659               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 9354 בתחומה של תכנית זו  | החלפה          | ג/ 9354           |
| 30/11/2004 | 688                     | 5347               | תכנית זו מחליפה את קביעותיה של תכנית ג/ 12906 בתחומה של תכנית זו | החלפה          | ג/ 12906          |



**1.7 מסמכי התכנית**

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך    | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | מואנס ימין    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | מואנס ימין    |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 13: 44 15/05/2019 | מדין אבו סאלח | 15/05/2019  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | תנועה          |
| לא                  |                | 21: 24 25/12/2019 | מואנס ימין    | 25/12/2019  | 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/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל            |
|----------------|------|------------|---------------|----------|--------|--------|-----|-------------|------------|------------------|
|                | פרטי | תופיק שקור |               |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-5127721 | 04-6044580 | ay_arc@yahoo.com |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב   | רחוב   | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל            |
|------|------------|---------------|----------|--------|--------|-----|-------------|------------|------------------|
| פרטי | תופיק שקור |               |          | סח'נין | סח'נין |     | 052-5127721 | 04-6044580 | ay_arc@yahoo.com |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר          | סוג         | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                   | ישוב   | רחוב       | בית  | טלפון       | פקס        | דוא"ל                    |
|-------------------------|-------------|---------------|---------------|----------------------------|--------|------------|------|-------------|------------|--------------------------|
| מהנדס<br>ומודד<br>מוסמך | עורך ראשי   | מואנס ימין    | 1293          | אינג' מואנס<br>ימין, מהנדס | סח'נין | סח'נין (1) | 10 א | 054-6390094 | 04-8147778 | Moanes.y@gmail.com       |
| מהנדס<br>תנועה          | יועץ תחבורה | מדין אבו סאלח | 102243        |                            | סח'נין | (2)        |      | 052-2477193 | 04-6748008 | madianabusalih@gmail.com |
| מודד<br>מוסמך           | מודד        | מאמון שלאעטה  | 1023          |                            | סח'נין | (3)        |      | 050-7283274 |            | mamoonsh73@gmail.com     |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

(1) כתובת : ת.ד. 14581.

(2) כתובת : ת.ד. 9178.

(3) כתובת : ת.ד. 1552.



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

שינוי בהוראות וזכויות הבניה על דרך 805 במרכז הישוב סכנין

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי יעוד ממגורים א' לאיזור מגורים ומסחר  
הגדלת אחוזי בניה  
הגדלת תכסית קרקע  
העלאת גובה מבנה ותוספת קומה  
קביעת התנאים למתן היתר בניה ותעודת גמר  
קביעת זיקות הנאה לצורך נגישות



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 | סימון בתשריט            | יעוד         | תאי שטח כפופים |
|--------------|---------|-------------------------|--------------|----------------|
| מגורים ב'    | 10      | אתר עתיקות/אתר הסטורי   | מגורים ב'    | 10             |
| מגורים ומסחר | 1       | אתר עתיקות/אתר הסטורי   | מגורים ומסחר | 1              |
|              |         | הנחיות מיוחדות          | מגורים ב'    | 10             |
|              |         | הנחיות מיוחדות          | מגורים ומסחר | 1              |
|              |         | זיקת הנאה               | מגורים ב'    | 10             |
|              |         | זיקת הנאה               | מגורים ומסחר | 1              |
|              |         | להריסה                  | מגורים ומסחר | 1              |
|              |         | קו בנין עילי            | מגורים ומסחר | 1              |
|              |         | קו בנין תחתית/ תת קרקעי | מגורים ומסחר | 1              |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 812 | 100    |
| סה"כ      | 812 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד         | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|--------------|-----------|--------------|
| מגורים ב'    | 51.51     | 6.34         |
| מגורים ומסחר | 760.38    | 93.66        |
| סה"כ         | 811.89    | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים ב'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | בתי מגורים.<br>מועדונים חברתיים באישור הועדה המקומית ובתנאי שלא יגרמו למטרדי רעש לדיירים.<br>גני ילדים, פעוטונים, מגרשי משחקים, גנים, שטחי חניה.<br>משרדים של בעלי מקצועות חופשיים<br>חנויות למסחר קמעונאי, מספרות ומכוני יופי  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הנחיות מיוחדות</b><br>רמפת כניסה ויציאה לחניון   |
| ב            | <b>איחוד וחלוקה</b><br>תא שטח 10 הינו חלק מחלקה 29. זכויות והוראות הבניה הינן בהתאם לתכניות החלות על חלקה 29. לא ניתן לממש את הזכויות המופיעות בטבלה זו, אלא במסגרת החלקה כולה.   |
| ג            | <b>זיקת הנאה</b><br>תותר זיקת הנאה ע"ג המגורים לצורך רמפת כניסה ויציאה לחניון   |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ומסחר</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | חניון תת-קרקעי<br>מסחר קמעונאי וסטונאי וכל סוגי המסחר (חנויות, תצוגות וכו') -- בקומת הקרקע<br>בתי מגורים -- בקומות העליונות<br>משרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים באותו מבנה ואשר מהווים חלק בלתי נפרד מהמגורים.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| א            | <b>הנחיות מיוחדות</b><br>רמפת כניסה ויציאה לחניון   |
| ב            | <b>קווי בנין</b><br>קווי הבניין בחזית דרך אזורית מס' 805 הינם לפי פרסום הקלה שניתן ע"י הועדה המקומית לב הגליל לפי תקנת בנייה קיימת בין צומת לצומת.<br>קו בניין תחתי הינו עבור קומת חניה תת-קרקעית בלבד<br>קו בניין הינו עבור קומת הקרקע בלבד<br>קו בניין עילי הינו עבור הקומות העליונות (א', ב', ג') בלבד |
| ג            | <b>זיקת הנאה</b><br>תותר זיקת הנאה ברוחב 3 מ' לטובת המגרש השכן הדרומי<br>זיקה זו מאושרת במסגרת תשריט חלוקה המאושר בועדה המקומית   |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |       |                |            | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |        |                      |        | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |                        |
|------------------|------------|-------|----------------|------------|--|--------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------|----------------------|--------|--------------------|---------|------|------------------------|
|                  | קדמי       | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני |  |              |                         |                             | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |        | מעל הכניסה<br>הקובעת |        |                    |         |      | מפלגת הכניסה<br>הקובעת |
|                  |            |       |                |            |  |              |                         |                             | שרות                     | עיקרי  | שרות                 | עיקרי  | שרות               | עיקרי   |      |                        |
| (4)              | (4)        | (4)   | (4)            | 1 (3)      | 4  | 17.55        | 8                       | 59                          | 315                      | (3) 85 | 0                    | (2) 50 | (1) 180            | 773     | 1    | מגורים<br>ומסחר        |
| 3                | 3          | 3     | 3              |            | 4  | 15           | (7)                     | 42                          | 150                      |        |                      | 6      | (6) 144            | (5)     | 10   | מגורים ב'              |

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

### הערה ברמת הטבלה:

- גובה מבנה נמדד מפני קרקע טבעית או החפורה, הנמוך מבין השניים, מהנקודה הנמוכה ביותר במבנה
- הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת אליה, ובלבד ששה"כ זכויות הבניה לא ישונו

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

- (1) 39% עבור מסחר בקומת הקרקע ועוד 141% עבור מגורים בקומות א+ב+ג. מתוך שטחי המגורים יותרו עד 50 מ"ר למשרדים.
- (2) 14% שירות עבור מסחר בקומת הקרקע ועוד 36% שירות עבור יחידות המגורים בקומות א+ב+ג.
- (3) ישמש לחניון תת קרקעי.
- (4) לפי תשריט.
- (5) 400 מ"ר למגרש מינמלי.
- (6) תותר המרה של עד 25% מזכויות הבניה לשימושים שאינם מגורים, וזאת בתנאי של ביצוע מקומות חניה כנדרש בתקנות בתחום המגרש.
- (7) צפיפות של 10 יח"ד לדונם.

**6. הוראות נוספות****6.1****עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

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. 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.

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.

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.

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לדרישות תקן החניה התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות

**6.3****איכות הסביבה**

תנאי לבקשת היתר בניה הינו הכנת דוח אקוסטי ואיכות האוויר וכן הטמעת האמצעים למזעורם.

במידה ויידרש מיגון אקוסטי ביחס לדרך אזורית מס' 805 הוא יהווה תנאי למתן היתר בניה.

**6.4****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 תחנת ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.

2- בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים

3- על אף האמור בסעיף 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.

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 מטה

מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן      מציר הקו

--

3.00 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף

| 6.4   | חשמל   |
|---|--|
| --  | ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ'                        |
| --  | ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'       |
| --  | ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' |
| 20.00 מ'  | ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו --                          |
| 35.00 מ'  | ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו --                             |
| --  | ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.50 מ'                                  |
| --  | ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3.00 מ'                                  |
| --  | ט. כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת החשמל                    |
| --  | י. ארון רשת 1.00 מ'  |
| --  | יא. שנאי על עמוד 3.00 מ'                                       |
| <p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשמי מעל ובקרבת של פחות מ- 3.00 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10.00 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3.00 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |  |

| 6.5 | חיזוק מבנים, תמא/ 38  |
|-----|---|
|     | היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים יחד עם התוספות לפי הוראות תקן ישראלי 413. |

| 6.6 | פסולת בניין  |
|-----|--|
|     | היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יום לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן תעודת גמר יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ועודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאשור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנתה סביבה. גבולות התכנית הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבול התכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין. |

| 6.7 | פיקוד העורף   |
|-----|---|
|     | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. |

|  |             |
|--|-------------|
| <b>פיקוד העורף</b>   | <b>6.7</b>  |
| לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.  |             |
| <b>פיתוח תשתית</b>   | <b>6.8</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 מרכזיית 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. תנאי לכל בניה ופיתוח - 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>שרותי כבאות</b>   | <b>6.9</b>  |
| קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי הוצאת היתר בניה.   |             |
| <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   | <b>6.10</b> |
| תנאי למתן היתר בנייה יהיה הריסת הקירות המסומנים להריסה בתשריט התכנית.  |             |
| <b>תשתיות</b>  | <b>6.11</b> |
| <p>מים:<br/>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:<br/>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>אשפה:<br/>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית, לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי אשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>   |             |
| <b>מבנים קיימים</b>  | <b>6.12</b> |
| ועדה מקומית רשאית לתת לגיטימציה למבנים קיימים, המופיעים בתשריט של תכנית זו ושלא  |             |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.12</b> | <b>מבנים קיימים</b>   |
|             | <p>עומדים בקוי בניין, בתנאים הבאים:</p> <p>א. מבנים העומדים בכל ההוראות האחרות של התכנית.</p> <p>ב. מבנים אשר לא חודרים לדרכים ולשטחים ציבוריים.</p> <p>ג. ננקט הליך לפי סעיף 149 לחוק על מנת לאפשר לשכנים להתנגד למתן ההיתר.</p> <p>ד. תוספות למבנים כאלו יאושרו רק לאחר מתן לגיטימציה למבנה הקיים. תוספות לפי קו המתאר של הבניין שלא עומדים בקווי הבניין יאושרו רק לאחר נקיטת הליך לפי סעיף 149. תוספות החורגות מקונטור הבניין הקיים יעמדו בקווי הבניין הקבועים בתכנית.</p> |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.13</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|             | היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. |

|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.14</b> | <b>הריסות ופינויים</b>  |
|             | <p>מבנה /גדר המסומן בסימון הריסה לרבות המסמון להריסה מחוץ לקו הכחול של התכנית הינו מבנה /גדר המיועדים להריסה. המבנה /הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המגרש הרלבנטי..</p> |

## 7. ביצוע התכנית



|            |                   |
|------------|-------------------|
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b> |
|------------|-------------------|

|            |                     |
|------------|---------------------|
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b> |
|------------|---------------------|

זמן משוער לביצוע תכנית זו הינו מייד עם אישורה

