

## הוראות התכנית

תכנית מס' 257-0943936

שינוי בהוראות וזכויות בניה כפר כנא

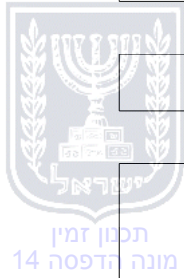
צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי מבוא העמקים

סוג תכנית 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 נקודתית בכפר כנא, גוש 17396 חלקה 5, מטרת התכנית הינה הוספת זכויות בניה עד 20%, שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית קרקע, הגדלת גובה מבנה ושינוי בבינוי בעניין מרחק בין שני מבנים במגרש אחד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                        |           |                                    |
|------------------------|-----------|------------------------------------|
| שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | שינוי בהוראות וזכויות בניה כפר כנא |
|------------------------|-----------|------------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 257-0943936 |
|-------------|-------------|

|            |            |
|------------|------------|
| שטח התכנית | 0.857 דונם |
|------------|------------|

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| 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) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (9), 62א (א) (5), 62א (א) (4)

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 | מבוא העמקים |
| קואורדינאטה X    | 232725      |
| קואורדינאטה Y    | 738725      |

**1.5.2 תיאור מקום**

מרכז כפר כנא

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

כפר כנא - חלק מתחום הרשות: כפר כנא

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17396    | מוסדר   | חלק           |                     | 5                 |

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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| ג/ 8588           | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית ג/8588 בתחומה של תכנית זו בלבד. | 4790               | 4998                    | 01/08/1999 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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       |          |                     |             | אחמד עואד  |                   |                                                      | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | אחמד עואד  |                   | תשריט מצב מוצע                                       | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 13/12/2021  | אחמד עואד  | 12: 24 13/12/2021 | נספח בינוי מחייב חלקי בדבר אי בניה במפלס זכות המעבר. | לא                  |
| חניה           | מחייב       | 1: 250   | 1                   | 13/12/2021  | רוחי קודסי | 12: 23 13/12/2021 | נספח חניה                                            | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 05/04/2021  | אחמד עואד  | 15: 08 05/04/2021 | 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



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 14



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 14

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם             | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב    | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|----------------|---------------|----------|---------|---------|-----|-------------|-----|-------|
|                | פרטי | חוסיין נוגידאת |               |          | כפר כנא | כפר כנא | 1   | 052-5800565 |     |       |
|                | פרטי | מחמוד נוגידאת  |               |          | כפר כנא | כפר כנא | 1   | 052-5800565 |     |       |

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב    | בית | טלפון       | פקס        | דוא"ל                 |
|----------------|-------------|------------|---------------|----------|------|---------|-----|-------------|------------|-----------------------|
|                | עורך ראשי   | אחמד עואד  | 46573         | עואד     | נצרת | איכסאל  | 407 | 050-2021031 | 04-8412224 | awad_arch@walla.co.il |
|                | יועץ תחבורה | רוחי קודסי | 590           |          | נצרת | רח 3001 | 29  | 052-4201990 |            |                       |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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 בניה כפר כנא

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת זכויות בניה בתא שטח 100

שינוי בקווי בניין בתא שטח 100.

הגדלת תכסית קרקע בתא שטח 100.

הגדלת גובה מבנה בתא שטח 100.

שינוי בהוראות בינוי בתא שטח 100.

קביעת זכות מעבר בתא שטח 100 ובתא שטח 101.

קביעת הוראות לעניין הריסה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח        | סימון בתשריט            |
|------------|----------------|-------------------------|
| מגורים ב'  | 101, 100       | אתר עתיקות/אתר הסטורי   |
| דרך מאושרת | 200            | אתר עתיקות/אתר הסטורי   |
| יעוד       | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט            |
| דרך מאושרת | 200            | זיקת הנאה               |
| מגורים ב'  | 101, 100       | זיקת הנאה               |
| דרך מאושרת | 200            | מבנה להריסה             |
| מגורים ב'  | 101, 100       | מבנה להריסה             |
| דרך מאושרת | 200            | קו בנין תחתית/ תת קרקעי |
| מגורים ב'  | 101, 100       |                         |
| מגורים ב'  | 100            |                         |

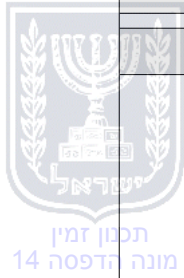
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר  | יעוד | מ"ר | אחוזים |
|------------|------|-----|--------|
| דרך מאושרת |      | 57  | 6.65   |
| מגורים א   |      | 800 | 93.35  |
| סה"כ       |      | 857 | 100    |

| מצב מוצע   | יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת |      | 56.8      | 6.63         |
| מגורים ב'  |      | 800.13    | 93.37        |
| סה"כ       |      | 856.93    | 100          |

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>בתי מגורים.</p> <p>מועדונים חברתיים ופרטיים, גני ילדים, פעוטונים, חניה פרטית, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי המקיימים את התנאים הבאים:</p> <p>א. לא תותר הקמתן של התכליות הנ"ל כמבנה בודד שאינו כולל מגורים.</p> <p>ב. יובטח מקום חניה לכל 30 מ"ר יחידת עסק בנוסף לחניה הנדרשת למגורים.</p> <p>ג. הקמתן של התכליות הנ"ל תותר בקומת קרקע בלבד ובגובה מכסמלי של 5 מ', למעט משרדים ומרפאות, שהקמתם תותר גם בקומה א'.</p> |
| 4.1.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בתא שטח 100 תותר הקמה של שני מבנים במגרש במרחק מינימלי של 4 מ' בין המבנים</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| ב     | <p><b>זיקת הנאה</b></p> <p>תותר גישה מוטורית דרך זיקת ההנאה ולמעבר בתחום המסומן בתשריט</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2   | דרך מאושרת                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 4.2.1 | <b>שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|       | תשמש למעבר כלי רכב, מדרכות, מעבר תשתיות, גינון וחניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.2.2 | <b>הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>אסורה כל בניה בתחום הדרך פרט למתקני דרך.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יח"ד<br>לדונם  | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |                       |           |           |
|------------------|------------|----------------|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|-------|------|-----------------------|-----------|-----------|
|                  |            |                |                                                   |                          |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת    |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |       |      | גודל<br>מגרש<br>מזערי |           |           |
|                  |            |                |                                                   |                          |                         |                                | שרות                     | עיקרי | שרות              | עיקרי |                       |         |       |      |                       |           |           |
| קדמי תכנון       | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                        | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 16 (1)                         | 10                       | 60    | 188               |       |                       | 24      | 164   | 400  | 100                   | מגורים ב' | מגורים ב' |
| מונה             |            |                |                                                   |                          | 4 (5)                   | 12 (4)                         | 10                       | 42    | 168               |       |                       | 24      | 144   | (3)  | 101                   | מגורים ב' | 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:

יותר הקמת שני מבנים בתא מס' 100 בתנאי שהמרחק ביניהם לא פחות מ' 4 מ'.

תותר העברת אחוזי בניה וקומות ממעל קומת מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור הוועדה המקומית.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) גובה מבנה ימדד ממפלס ק' קרקע.

(2) לפי קו מקווקו בתשריט. קו בניין עבור בנייה קיימת ובניה מוצעת בקומות קרקע. קו בניין עילי (בכחול) היינו עבור בנייה לקומות מעל לקומת קרקע. קו בניין תחת/ תת קרקעי עבור קומה מתחת לקומת קרקע..

(3) תנאי למתן היתר בתא שטח 101 השלמתו לגודל מגרש מינימלי ( 400 מ"ר)..

(4) 12מ + 2.5 מ עליה לגג או 14.50מ למבנה עם גג רעפים.

(5) 4 ללא עמודים, 3 קומות מעל קומת עמודים.

**6. הוראות נוספות**

| 6.1 הוראות בינוי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 6.1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <p>א. כל תכנית לקבלת היתר בניה תכלול תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:100 ובה יופיעו קווי הגובה הטבעיים עפ"י תכנית המודד, קווי גובה מתוכננים, מפלס קרקע, חיבור לכביש קיים, התחברות לקו ביוב קיים, קירות תומכים, סימון עצים, שבילים רחבות מרוצפות, חתכי המגרש מצד לצד כולל חציבה ומילוי, מיקום מתקן לאשפה, מד מים, מיכל גז, חניה וכו'.</p> <p>ב. תותר בנית שטחי שירות בשטח כולל מכסימלי של 40 מ"ר לכל יח"ד שטח השירות יכלל בתוך המבנה ולא במבנה נפרד ויותר בו שימושים הבאים: מחסן, חדר הסקה, ממ"ד וחניה וחדרי מדרגות. תותר הקמת מבנה חניה נפרד, גובה המבנה לשטחי שירות לא יעלה על 3 מ' ברוטו (2.20 מ').</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |
| 6.2 עתיקות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6.2 |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
| 6.3 חניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.3 |
| <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |     |
| 6.4 חלוקה ו/ או רישום                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6.4 |
| <p>א. המגרש הכלול בתכנית מבוסס על תשריט חלוקה מאושר.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתשריט מצב מוצע.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |     |
| 6.5 חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 6.5 |
| <p>איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:</p> <p>מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ'</p> <p>קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'</p> <p>כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל</p> <p>ארון רשת 1 מ'</p> <p>שנאי על עמוד 3 מ'</p> <p>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> |     |



|             |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.5</b>  | <b>חשמל</b>                     | <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 בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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</p>                                                                                                                                                  |
| <b>6.6</b>  | <b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b> | <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב:</p> <p>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>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>תברואה:</p> <p>סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבניה. לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p> |
| <b>6.7</b>  | <b>תקשורת</b>                   | <p>מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות). התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>6.8</b>  | <b>פיקוד העורף</b>              | <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>6.9</b>  | <b>שרותי כבאות</b>              | <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>6.10</b> | <b>תנאים בהליך הרישוי</b>       | <p>תנאי למתן היתר בניה התאמת גבולות המגרש למאושר בתכנית זו.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>6.11</b> | <b>גגות</b>                     | <p>מתקני גג, מזגנים וצנרת:</p> <p>בכל היתר יינתן פתרון סולרי בגגות המבנה וכחלק מפתרון אדריכלי של הבניין. לכל הוספת מתקני גג חדשים יוצא היתר עפ"י החוק.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## 6.11

## גגות

יש להראות את הגגות כחזית חמישית לבניין ולכן כל המתקנים מסוג אנטנות, מפוחים מאווררים, גנרטורים, מערכות סולריות, ארובות וכד' יתוכננו בצורה אסתטית ויהיו חלק אינטגרלי מהמבנה.

לכל בקשה להיתר בניה יש לצרף תכנית גגות הכוללת מתקנים אלה וחומרי כיסוי הגג. מזגני חלון וצנרת בניין כגון ביוב, חשמל וכו' יפתרו בצורה נאותה, כך שהחזית תהיה נאה ותהווה יחידת תכנון מושלמת ומתואמת.

## 6.12

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצאו היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 6.13

## הפקעות לצרכי ציבור

א. השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יועברו לרשות המקומית על פי טבלת הקצאה ואיזון וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבניה.

ב. לפני הוצאת היתרי בניה על בעלי הקרקע המיועדת לצרכי ציבור להעביר לרשות המו"מ ולרשום על שמה את כל השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

## 6.14

## הריסות ופינויים

א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה.

ב. מבנה/גדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה בתחום התכנית.

ג. הריסת הסככה החוסמת את הגישה לחניות מס' 3-1 כתנאי למתן היתר בניה וכל סטייה מהוראות זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

## 7. ביצוע התכנית

## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה