

2000365355-7

תכנית מס': 215-0215665 - שם התכנית: הסדרת זכויות בניה בשכונת אתרוג, עפולה - ג/ 22474

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



תוכן דגמן
מס' 2000365355

הוראות התכנית

מינהל התכנון מחוז צפון
הרצליה

תכנית מס' 215-0215665

תוכנית מס'

הסדרת זכויות בניה בשכונת אתרוג, עפולה - ג/ 22474

מס' תקנון גרסה

צפון

מחוז

מרחב תכנון מקומי עפולה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תוכן דגמן
מס' 2000365355

מינהל התכנון - מחוז צפון
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' _____
 215-0215665
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 15/11/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

215-0215665

הודעה על אישור תכנית מס' _____
 פורסמה בילקום הפרסומים מס' _____
 מיום _____



תוכן דגמן
מס' 2000365355

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר את יעודי הקרקע וזכויות בניה בהתאם למדיניות העירייה ולתכנית מתאר ג/12567.



העירייה
מס' ת.ד. 5100



העירייה
מס' ת.ד. 5100



העירייה
מס' ת.ד. 5100

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת זכויות בניה בשכונת אתרוג, עפולה - ג/ 22474



תכנון וזמין
מנהל הרחפיה 19

שם התכנית 1.1
ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0215665

שטח התכנית 1.2
2.107 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון וזמין
מנהל הרחפיה 19



תכנון וזמין
מנהל הרחפיה 19

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עפולה

227231 קואורדינאטה X

724559 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב האתרוג עפולה



תכנון זמין
מזכה הרשמה 19

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עפולה	האתרוג		

שכונה עפולה מרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מזכה הרשמה 19

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16707	מוסדר	חלק	72-73	77

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
מזכה הרשמה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/2011	3580	6222	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 12567. הוראות תכנית 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 18647. הוראות תכנית 18647 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 18647
26/06/2003	2885	5198	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 302 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 302
04/12/2001	674	5037	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עפ/ מק/ 2 /6029 ממשיכות לחול.	שינוי	עפ/ מק/ 2 /6029



תכנית זמין
מונה הדפסה 19



תכנית זמין
מונה הדפסה 19

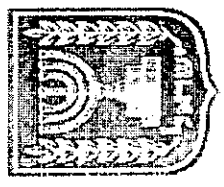
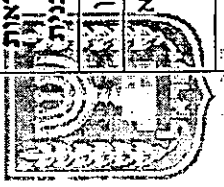


תכנית זמין
מונה הדפסה 19

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אתי זהבי			בחוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:500	1		אתי זהבי		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:500	1	24/05/2016	אתי זהבי	31/05/2016	מצב מאושר	לא

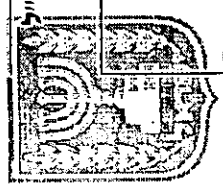
כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

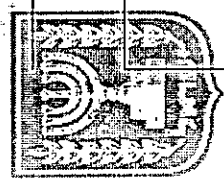
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
	פרטי			בר ובנוי חברה לבנון ופיתוח בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800	
	פרטי			נכסי אופיר וניו בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800	
	פרטי			שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800	



1.8.2 יזם

(1) כתובת: עפולה.

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	מקס	דוא"ל
פרטי			בר ובנוי חברה לבנון ופיתוח בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800
פרטי			נכסי אופיר וניו בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800
פרטי			שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ	עפולה	הרב	קירשטיין אשר (1)	19	04-6405406	052-5178800



(1) כתובת: עפולה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	04-6520442	04-6520344	47	חנקין יהושע (1)	עפולה	עיריית עפולה			בעלות רשות מקומית
	052-5178800	04-6405406	19	הרב קירשטיין (2) אשר	עפולה	בר ובני חברה לבנין ופיתוח בע"מ			בעלים
	052-5178800	04-6405406	19	הרב קירשטיין (2) אשר	עפולה	נכסי אופיר ונוי בע"מ			בעלים
	052-5178800	04-6405406	19	הרב קירשטיין (2) אשר	עפולה	שגום מסחר והשקעות בע"מ			בעלים

(1) כתובת: עיריית עפולה ת.ד. 2016.

(2) כתובת: עפולה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

זוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
itay@zehavi.com	04-6555712	04-6456678		(1)	צפורי		086522	איתי זחבי	עורך ראשי	אדריכל
	04-6555712	04-6456678		(2)	עפולה		783	נג'ר שאוכאת	מודד	

(1) כתובת: צפורי.

(2) כתובת: עפולה.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנית זמין
מס' 19/2016

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 אחוזי בניה, הגדלת מספר יחיד, הגדלת מספר הקומות, הגדלת תכסית הקרקע והקטנת קווי הבניין במגרש מגורים בעפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת זכויות בניה.

2. מתן הוראות בינוי, פיתוח וגינון.

3. קביעת הוראות עיצוב אדריכלי.



תכנית זמין
מס' 19/2016



תכנית זמין
מס' 19/2016

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.107
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
11 יחיד למגרש לפי 12 יחיד לדונם.	22		+4	18	יח"ד	מגורים (יח"ד)
מאושר לפי 120% מוצע: לפי 180%	3,261		+1,087	2,174	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	401
מגורים ג'	104,103

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	401
מבנה להריסה	מגורים ג'	104,103

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	295.39	14.02
מגורים ג'	1,811.81	85.98
סה"כ	2,107.2	100



מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	295.39	14.02
מגורים ג'	1,811.81	85.98
סה"כ	2,107.2	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	323.54

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>בשטח זה יותרו מבני מגורים, חניונים ומגרשי חניה המיועדים למגורים. כמו כן פיתוח השטח (שבילים, רחבות ישיבה וגינון) אשר יהא לטובת כלל הציבור ויפותח בהתאם להנחיות מח' גינון ומח' הנדסה של העירייה.</p>	4.1.1
הוראות	4.1.2
<p>א בינוי /או פיתוח</p> <p>תנאי להיתר בניה הינו הקצאת שטח לגינון לטובת הדיירים בהיקף של עד 30% משטח המגרש.</p>	א
<p>הוראות בינוי</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית פיתוח (כחלק ממסמכי הבקשה להיתר) לכל המתחם לרבות פתרון חניה.</p>	ב
דרך מאושרת	4.2
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>שטח זה ישמש למעבר כלי רכב והולכי רגל וכן מעבר תשתיות תת קרקעיות לא תותר כל בנייה בשטח זה למעט מתקני דרך.</p>	4.2.1
הוראות	4.2.2
<p>א דרכים תנועה /או חניה</p> <p>ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי הרגל יעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י מנהל אגף הדרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>בסלילה /או שיקום הדרכים נכללים: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם, נטיעת עצים /או העתקתם, תאורה כולל עמודים פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</p>	א



התכנון והנדסה
עפולה




התכנון והנדסה
עפולה



התכנון והנדסה
עפולה

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

	קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי (5) 5	104 - 103		
			מגורים ג'	מגורים ג'

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

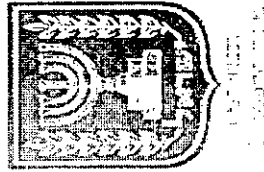
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

1. גובה המבנים יימדד ממצדה הבניין העליון לגובה 0.00 בכל נקי ונקי, 0.00 יקבע לפי כניסה קובעת לנגין. הגובה איוו כולל קומה טכנית, חדר מכונות למעלות ומעקה גג.
2. תותר העברת אחוזי בניה ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

הערות לסבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל מחסנים.
 - (2) לחניה תת קרקעית.
 - (3) לא כולל קומה טכנית.
 - (4) או לפי המסומן בתשריט.
 - (5) תותר הקטנת קו בנין קדמי ל-3 מי בקומות עליונות בלבד.
- קו הבנין הקדמי הוא לכיוון רח' האתרונג.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי לטופס 4 הינו פתרון גישה, חניה מלא בפועל ופתוח סביבתי בתחום המגרש.
 ב. בדיקת תשתיות:
 1. בטרם ינתן היתר למבנה תוודא הוועדה המקומית את קיומן של התשתיות הנחוצות ובכלל זה: דרכי גישה וחניה, פתרונות ביוב וניקוז, מקורות הספקת מים, חשמל ותקשורת, הכל בהתאם לשימוש המבוקש במבנה.
 2. מבקש ההיתר יבצע את התשתיות החסרות על חשבונו כתנאי למתן היתר ולשימוש במבנה.
 ג. תנאי להוצאת ההיתר אישור מהנדס העיר בדבר התשתיות.
 ד. תנאי למתן היתר בניה הינו קיומו של פתרון ביוב המאושר ע"י משרד הבריאות.

6.2 תשתיות

- פיתוח המגרש
 א. על בעלי היתר הבניה לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום מגרשם כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות ו/או גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכד'. הכל בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה.
 ב. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם, יהיו אחראים על תחזוקת השטחים סביב הבנינים כולל בשטחים המגוננים - במצב תקין ונקי ופנויים מכל מכשול גדרות ומעקות גדרות ומעקות בשטח תכנית זו יהיו חלק בלתי נפרד מתכנית הבינוי והפתוח שתוגש לאשור הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר.
 מניעת מטרדים בעת בנייה.
 א. כתנאי לקבלת היתר בניה תוגש תכנית הערכות לשלבי בניה ולנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת בניה: גדור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.
 ב. בכל שלבי הבנייה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.
 ג. כל קבלן בשטח התכנית יידרש לכסות את חומרי הגלם למניעת פיזורם ברוח.
 ד. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י אגוד ערים לאיכות הסביבה על מנת להפחית עד כמה שניתן את מטרדי הרעש וזיהום האוויר.
 חזית חמישית
 בעת התכנון יש להתחשב בגגות המבנים כחזית חמישית ולתכננם בהתאם. יש לבחון זוויות נצפות על הפרויקט מכל כוון אפשרי ובעיקר מכיוון מזרח. תנאי להיתר בניה אשר מהנדס העיר לטיפול בחזית החמישית.

6.3 תנאים להכנת תוכנית בינוי

- א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.4 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה- תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו, הסדרת נושא החלוקה כפי שנדרש בחוק התכנון והבניה.
רישום- בהתאם לסעיף 125 לחוק התכנון והבניה.

6.6

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שניאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
ב. תחנות השנאה:
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל.
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 בנין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או משולב במבני המגורים.
ג. איסור בנייה בקרבת מתקני חשמל
לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

- | | |
|--|----------|
| מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מציר הקו |
| קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.0 מ' | |
| קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 2.0 מ' | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה 5.0 מ' | |
| קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוריי מבודד (כא"מ) 2.0 מ' | |
| קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.0 מ' | |
| קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0 מ' | |
| כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ' | |
| כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ' | |
| כבלי חשמל מתח עליון בתיאום עם חברת חשמל | |
| ארון רשת 1 מ' | |
| שנאי על עמוד 3 מ' | |

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.

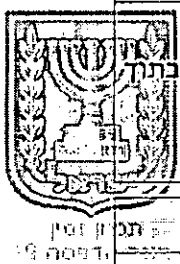
להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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 הענין.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף

<p>6.6</p>	<p>חשמל</p> <p>למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>
<p>6.7</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <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') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p>
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כולל בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.</p>
<p>6.9</p>	<p>פיתוח תשתית</p> <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. 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. 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. ד. תנאי למתן היתר בניה- אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבניין לרשת המים. ה. תנאי למתן היתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח, לאישור מהנדס הועדה והרשות המקומית.</p>
<p>6.10</p>	<p>קולטי שמש על הגג</p> <p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.</p>
<p>6.11</p>	<p>שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>
<p>6.12</p>	<p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>1. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>



6.12

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

2. ניקוז:

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

3. ביוב:

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

4. אשפה:

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.



התכנון והנדסה
מזרח הרצליה 8

6.13

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לתוק.

6.14

הפקעות לצרכי ציבור

ניתן להפקיע שטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי ציבור, בהם שטחים לדרכים ולרושמים על שם הרשות המקומית או המדינה, בכפוף לכל דין.



התכנון והנדסה
מזרח הרצליה 8

6.15

**הריסות ופינויים
סימון בתשריט: מבנה להריסה**

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.



התכנון והנדסה
מזרח הרצליה 8

8. חתימות

מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	בר ובניו חברה לבנין ופיתוח בע"מ 512844119	חתימה:	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נכסי אופיר ונוי בע"מ 514256098	חתימה:	
מגיש התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ 511303075	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	בר ובניו חברה לבנין ופיתוח בע"מ 512844119	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נכסי אופיר ונוי בע"מ 514256098	חתימה:	
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ 511303075	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	עיריית עפולה 5120000	בבעלות רשות מקומית	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	בר ובניו חברה לבנין ופיתוח בע"מ 512844119	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	נכסי אופיר ונוי בע"מ 514256098	בעלים	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ 511303075	בעלים	חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	איתי זהבי	עורך ראשי	חתימה:

בר ובניו חברה לבנין ופיתוח בע"מ ח.פ. 512844119

נכסי אופיר ונוי בע"מ 514256098

שגום מסחר והשקעות בע"מ בע"מ 511303075

