



## דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת נמצאת בפינת רחובות ירושלים ויהושוע עם חזית לרחוב ברכאן בעפולה. מטרת התכנית -הסדרת זכויות הבניה במיגרשים הניכללים בה, על מנת לאפשר בניית של 2 מבנים. האחד מבנה מגורים בן 14 יח"ד הפונה לרחוב ברכאן והשני מבנה משולב מגורים מסחר ומשרדים הפונה לרחובות ירושלים ויהושוע. בהוראות התכנית ניכללים סעיפים להגדלת צפיפות וזכויות בניה והסדרת קווי הבניה וגובה המבנים המתוכננים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת זכויות ארמס עפולה ג/22323	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227500
קואורדינאטה Y	723475

**1.5.2 תיאור מקום**

המקום הוא במרכז העיר עפולה שטח התחום בפינת רחובות, רחוב ירושלים ורחוב יהושוע ובחזית לרחוב ברכאן.

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

עפולה - חלק מתחום הרשות: עפולה

נפה יזרעאל

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		ברכאן דב	עפולה

שכונה רחוב ברכאן ופינת רחובות ירושלים ויהושוע

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16663	מוסדר	חלק	190-193, 195	

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2026	5379	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 12567. הוראות תכנית ג/ 12567 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ג/ 18647. הוראות תכנית ג/ 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
18/12/1994	1030	4268	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 6569 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 6569
04/12/2001	674	5037	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית עפ/ מק/ 6029. הוראות תכנית עפ/ מק/ 6029 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	עפ/ מק/ 6029 / 2



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			הרצל רפאלי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		הרצל רפאלי		1	1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12/12/2016	הרצל רפאלי	12/12/2016	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			א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית ) (1	24 ב	050-6611555	04-6405764	
	פרטי			ארמס חברה לסחר בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית ) (1	24 ב	050-6611555	04-6405764	

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: הסוכנות היהודית 24/ב עפולה.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית ) (1	24 ב	050-6611555	04-6405764	
פרטי			ארמס חברה לסחר בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית ) (1	24 ב	050-6611555	04-6405764	

(1) כתובת: הסוכנות היהודית 24/ב עפולה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית (1)	ב 24	050-6611555	04-6405764	
בעלים			ארמס חברה לסחר בע"מ	עפולה	הסוכנות היהודית (1)	ב 24	050-6611555	04-6405764	

(1) כתובת: הסוכנות היהודית 24 /ב עפולה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	הרצל רפאלי	32837		עפולה	הרב לוין	12	04-6597457		herzelre1@bezeqint.net
מהנדס אזרחי	מודד	חיים שבח	584		עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-6594970		rot-shev@zahav.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

הסדרת ייעודי הקרקע, הגדלת אחוזי הבניה, הגדלת מספר קומות, הגדלת צפיפות יח"ד ושינוי בקווי הבניין, לצורך הקמת מבני מגורים וחזית מסחרית לכיוון רחובות יהושוע חנקין וירושלים בעפולה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויי ייעוד קרקע.
2. הגדלת זכויות בניה,
3. הגדלת צפיפות יח"ד.
4. קביעת קווי בנין.
5. תוספת קומות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

3.279

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	46		+14	32	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	4,750		+882	3,868	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	900		-273	1,173	מ"ר	מסחר (מ"ר)
משרדים	500		+500		מ"ר	תעסוקה (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	200
מגורים	300
מגורים ומסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	דרך מאושרת	200
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים	300
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ומסחר	100
חזית מסחרית	מגורים ומסחר	100
מבנה להריסה	מגורים	300
מבנה להריסה	מגורים ומסחר	100
קו בנין תחתי	דרך מאושרת	200
קו בנין תחתי	מגורים	300
קו בנין תחתי	מגורים ומסחר	100

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

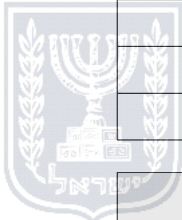
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	56	1.71
מגורים ג' משולב במסחר	2,607	79.51
מגורים ג'	616	18.79
סה"כ	3,279	100

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
1.70	55.59	דרך מאושרת
25	817.59	מגורים
73.30	2,397.61	מגורים ומסחר
100	3,270.79	סה"כ

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

שטח במ"ר	סוג ישות
3,810.26	אתר עתיקות/אתר הסטורי
388.01	מבנה להריסה
1,650.43	קו בנין
2,395.63	קו בנין תחתי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד להרחבה לדרך ומדרכות .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	1. הבניה בתחום הדרך אסורה למעט מתקני דרך והעברת תשתיות.
<b>4.2</b>	<b>מגורים ומסחר</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מבנה מגורים משולב במיסחר לאורך החזית המסחרית אשר בחזית רחוב ירושלים ורחוב יהושע . מבנה זה יכלול שימושים מסחריים בקומת הרחוב בלבד . שימושים אלו יכללו חנויות, אולמות תצוגה ומיסחר וכיוצא בזה בקומה מעל קומת הרחוב יבנו משרדים ומחסנים . שטחי גינון לרווחת דיירים יבוצעו בגג הקומה המסחרית והמשרדים . מעל הקומה המסחרית וקומת המשרדים יבנו 2 שני מבני מגורים רב משפחתיים . הקמת חניון תת קרקעי הינה מחייבת לצורך הקמת הפרוייקט המוצע בתכנית .
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	חומרי הגמר יהיו חומרי הגמר קשיחים כגון אבן, שליכט צבעוני וזכוכית
<b>ב</b>	<b>דרכים תנועה ו/או חניה</b>
	בתכנון התחבורתי יש ליצור הפרדה בין פתרון החניה למגורים לבין פתרון החניה למסחר .
<b>ג</b>	<b>אזורים מיוחדים</b>
	סימון מהתשריט : <b>חזית מסחרית</b> חזית מסחרית - שטחי המסחר בתכנית יבוצעו בחזית המסחרית בלבד -כאשר השימוש למסחר יהיה אך ורק בקומת הרחוב .
<b>4.3</b>	<b>מגורים</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח המיועד לבניית מבנה מגורים רב משפחתי . המבנה יבנה 7 קומות מגורים על ק. עמודים שתכלול חניה , מחסנים , לובי כניסה וחללי שירות לרווחת הדיירים .
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	חומרי הגמר יהיו חומרי הגמר קשיחים כגון אבן, שליכט צבעוני וזכוכית



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				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
(3) 5	(2)	(1) 3.6	(1)		8	29	17.1	14	40			550	1450	817	300	מגורים	מגורים	
(1)	(5)	(1)	(1)	1	10	32			(4) 40	2200		300	900	2397	100	מסחר	מגורים ומסחר	
(1)	(5)	(1)	(1)	1	10	32			(4) 40			250	500	2397	100	משרדים	מגורים ומסחר	
(6) 5	(5)	(1)	(1)	1	10	32	13.3	32	(4) 40			1250	3300	2397	100	מגורים	מגורים ומסחר	
(1)	(8)	(1)	(1)	1	10	32	13.3	32	(7) 40	2200		1800	4700	2397	100	סך הכל	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

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

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) תותר הבלטת גזוזטראות עד 40% מקו הבניין.
- (4) תכסית בק' מרתף תהיה בהתאמה למסומן בתשריט.
- (5) כמסומן בתשריט, בקומה המסחרית יותר קו בניין 0 בגבול הצפוני של המגרש בתנאי שתקבל הסכמת השכן..
- (6) תותר הבלטת גזוזטראות עד 40% מקו הבניין.
- (7) תכסית בק' מרתף תהיה בהתאמה למסומן בתשריט.
- (8) כמסומן בתשריט, בקומה המסחרית יותר קו בניין 0 בגבול הצפוני של המגרש בתנאי שתקבל הסכמת השכן..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>עתיקות</b>	<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	<p>החניה תהיה בתחום המיגרש לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי הבניה .</p>
<b>6.3</b>	<b>הפקעות ו/או רישום</b>	<p>ניתן להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ככל שלא יוחכרו , בכפוף לכל דין</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>	<p>6.1. הוראות- בנושא חשמל</p> <p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי 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 לשלבן במבני המגורים.</p> <p>איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.</p> <p>המרחקים ימדדו מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן למעט בסעיפים ה-ו שהמרחק ימדד מציר הקו .</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף -----3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד-----2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו תיל חשוף או מצופה -----5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אוירי מבודד (כא"מ)-----2 מ'</p>



חשמל	6.4
<p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : -----20.0 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו -----35.0 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך -----0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה -----3.0 מ'</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון -----בתאום עם חברת חשמל</p> <p>י. ארון רשת -----1.0 מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד -----3.0 מ'</p> <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 התחשמלות ובכפוף לכל דין.</p> <p>להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודות בניה כל שהיא מעל ובקירבה של פחות מ-3 מטר מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>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 העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשים - קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. (לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתר קרינה) הבלתי מייננת 2006)</p>	

ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.5
<p>מים -אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית . החיבור לרשת יהיה בתאום משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ניקוז -תנאי לקבלת היתר בניה-הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית באישור מהנדס הוועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב -תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

איחוד וחלוקה	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה מכוח תכנית זו , הסדרת נושא האיחוד והחלוקה כפי שנידרש בחוק התכנון והבניה .</p>	

פיקוד העורף	6.7
<p>לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התוכנית אלא אם כן כלול בו מקלט או ממ"ד</p>	



<b>6.7 פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.	
<b>6.8 פיתוח תשתית</b>	<b>6.8</b>
<p>א. תנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קו הביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוחות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל ותקשורת (למעט קו מתח עליון), תקשורת (מעט מתקנים סולריים) 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 האביזרים הקיימים הכרוכים בהם הנמצאים בתחום הדרך הקיימת למקום מתאים אשר יקבע ע"י הרשות המקומית.</p> <p>ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור המבנה לרשת המים.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר הבניה הגשת תכנון מפורט של פתוח השטח, לאישור מהנדס הוועדה והרשות המקומית.</p> <p>ו. סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בניה בשטח תוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.</p> <p>לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<b>6.9 קולטי שמש על הגג</b>	<b>6.9</b>
<p>א. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ב. בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.</p> <p>ג. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>	
<b>6.10 שרותי כבאות</b>	<b>6.10</b>
קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר הבניה.	
<b>6.11 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.11</b>
היות ושטח התכנית מצוי בתחום אתר עם חשד להגברה חריגה, תנאי למתן היתר יהיה ביצוע סקר סיכוני רעידות אדמה שייערך על ידי מומחה לסיכונים ססמיים.	
<b>6.12 היטל השבחה</b>	<b>6.12</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.	
<b>6.13 הריסות ופינויים</b>	<b>6.13</b>
היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/ גדרות המסומנים בתשריט להריסה.	

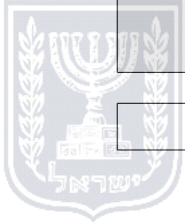
**7. ביצוע התכנית**



## 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ 513431221		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ארמס חברה לסחר בע"מ 513895268		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ 513431221		
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ארמס חברה לסחר בע"מ 513895268		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: א.ע אל-עם יזמות ובניה בע"מ 513431221		
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ארמס חברה לסחר בע"מ 513895268		
עורך התכנית	שם:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		

