

הוראות התכנית

תכנית מס' 215-0917336

שינוי בהוראות הבניה בגוש 16742 בעפולה



מחוז
מרחב תכנון מקומי עפולה
סוג תכנית
צפון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מבקשת להגדיל את מספר היחידות ומספר הקומות המותר לבניה במגרש המיועד לשני מבני מגורים בבניה רוויה בשכונת C1 בעפולה וזאת על מנת לנצל את זכויות הבניה הקיימים ולשפר את אכות הדיור בפרויקט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינוי בהוראות הבניה בגוש 16742 בעפולה

ומספר התכנית

מספר התכנית 215-0917336

1.2 שטח התכנית 2.215 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עפולה
קואורדינאטה X	227675
קואורדינאטה Y	724925

1.5.2 תיאור מקום

שכונת C1 בחלקה הצפון מערבי של העיר

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
16742	מוסדר	חלק	91-92	

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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.	שינוי	ג/ 12567
01/12/2011	956	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 18647 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 18647
06/08/2012	5688	6456		החלפה	ג/ 20010
25/02/2015	3818	6996		החלפה	עפ/ מק/ 2 / 20010

הערה לטבלה:

התכנית כפופה לנספחים של תכנית ג/ 20010



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעד רוזיליו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעד רוזיליו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 25 16/11/2020	פאתק שיבלי	16/11/2020	1	1: 250	מנחה	חניה
לא	מצב מאושר	09: 50 08/04/2021	אליעד רוזיליו	08/04/2021	1	1: 1500	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			אורדן סחר ושרותים 1997 בע"מ	עפולה	הכורם	1			Handasa@h asson.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אורדן סחר ושרותים 1997 בע"מ	עפולה	הכורם	1			Handasa@hasson.co .il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				אורדן סחר ושרותים 1997 בע"מ	עפולה	הכורם	1			Handasa@hasson.co .il



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעד רוזיליו	2201		גבעתיים	הדגנים	21			eliad@zahav. net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	שואכת נגאר	783	ש.ע מהנדסים	דבוריה	דבוריה				
	יועץ תחבורה	פאתק שיבלי	110725	ש.ע מהנדסים	דבוריה	דבוריה				



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 מספר יחידות ותוספת קומות לשני מבני מגורים בשכונת C1 בעפולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת מספר יחידות דיור לפי המותר בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).
2. תוספת קומות ושינוי בגובה המבנה לפי המותר בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).
3. איחוד מגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,215	100
סה"כ	2,215	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,215.19	100
סה"כ	2,215.19	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	באיזור זה יותרו מגורים בבנייה רוויה. בקומת הקרקע יותרו חניות, מחסנים, חללים ציבוריים לשימוש קהילתי של הבניין, חדר ועד בית, מגורים, מבואה, לובי, קומת עמודים. בקומות 1-5 יותרו מגורים, מבואות. בקומת המרתף יותרו מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים והנדסיים, חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם. בקומת הגג יותרו מתקנים טכניים והנדסיים, פרגולות, יותר חדר על הגג המחובר לדירה שמתחתיו.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניה של עד 9 קומות. שאר הוראות ג/2010 ממשיכות לחול</p>
ב	<p>מרתפים</p> <p>תותר בניית קומת מרתף בהתאם לתכליות המפורטות. חללי מגורים המחוברים לדירה שמעליהם יהיו חלק מיחיד שמעליהם ושטחם עבור כל יחיד יהיה עד 50 מ"ר. לא תותר כניסה נפרדם לחללים אלה. קונטור המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של המבנה. מפלס תקרת המרתף לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הצמודה אליו.</p>
ג	<p>חניה</p> <p>חניה:</p> <p>פתרונות החניה יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקנות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או להתקנת או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר ולא פחות מהמפתח הבא:</p> <p>לדירות עד 120 מ"ר (שטח עיקרי)- 1 מקומות חניה ליחיד</p> <p>לדירות מעל 120 מ"ר (שטח עיקרי)- 2 מקומות חניה ליחיד</p> <p>תותר הקמת חניה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בנין של 1 מטר מגבולו. שטח המרתף המותר אינו כולל את שטח החניה התת קרקעית.</p>
ד	<p>הוראות פיתוח</p> <p>פיתוח:</p> <p>מפלס הכניסה יהיה לפי תוכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצפים הגובלים בחלקה ותותר חריגה של יד 50 ס,מ מהגדרות אלה. גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח ההנחיות הסביבתיות</p>
ה	<p>מעליות</p> <p>מעליות:</p> <p>בבנינים בני שלוש קומות ומעלה תותקן מעלית בהתאם להנחיות חוק התכנון והבניה.</p>
ו	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>חומרי בניה:</p>

4.1	מגורים ג'
	<p>הבנינים יחופו בחומר גמר קשיח או בשילוב של חומר גמר קשיח עם טיח אכותי בגוון לבן או צבעוני ועל פי אישור מהנדס העיר.</p> <p>מצללות:</p> <p>המצללות יהיו מצללות אופקיות עם עד 50% משטח ההצללה על פי פרט מאושר לשכונה. שטחי המללות לא יחושבו במנין השטחים.</p> <p>בקו בנין קדמי ואחורי תותר חריגה של עד 2 מטר בבנית המצללות. לא תותר חריגה בקווי בניה צידיים.</p> <p>מערכות:</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזיות המבנים.</p> <p>תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>לא תותר מנועים לתפעול מערכת מיזוג אויר על גבי חזיות המבנים אלא בתוך מסתורים המהווים חלק אדריכלי של המבנה.</p> <p>גגות הבנינים:</p> <p>גגות המבנים יהיו שטוחים</p> <p>לא יותרו גגות רעפים</p> <p>הגגות יטופלו כחזית חמישית מבחינת עיצובם, עיצוב המעקות, האלמנטים הארכיטקטוניים והטכניים והשימוש בחומרי גמר.</p> <p>מתקנים על הגגות:</p> <p>מתקנים על הגגות יוסתרו על ידי מעקות גג בנויים בגבה המתאים אשר יהוו חלק מעיצובו הכללי של המבנה.</p>
ז	<p>קווי בנין</p> <p>גזוזטראות:</p> <p>בקו בנין קדמי ואחורי תותר בליטת גזוזטראות עד 2 מ' מקו הבנין. לא תותר חריגה בקווי בנין צידיים.</p>
ח	<p>היקף אחסון</p> <p>מחסנים:</p> <p>לכל יחידת דיור יבנה מחסן בגודל של עד 7 מ"ר.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			
5 (3)	5 (3)	5	5	1	9	29.5 (2)	32	40	50 (1)	60	180	2215	גודל כללי מגרש	100	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בנין של 1 מטר מגבולו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר, הערה: 50 מ"ר לכל יחיד.

(2) גובה זה יחושב ממפלס הכניסה הקיים ועד לפני הבטון של הגג העליון המהווה תקרה של הדירה העליונה, לא כולל מסד. לגבה זה יתווסף מעקה תיקני לפי דרישות החוק ומתקנים טכניים כגון

קולטים, חדר מכונות מעלית, חדרי טכניים, מבנה עליה של חדר מדרגות לגג וכן מעקות ואלמנטים שונים בהתאם לעיצוב האדריכלי של הבנין..

(3) בקו בנין קידמי ואחורי תותר בליטא של גזוטרטא של שני מטרים מעבר לקו הבנין..





תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

	<p>6.1 חניה</p> <p>פתרונות החניה יהיו בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר .</p> <p>* תותר הקמת חניה מקורה תת קרקעית בתחום המגרש ובקו בניין של 1 מטר מגבולו. שטח המרתף המותר אינו כולל את שטח החניה התת קרקעית.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.2 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור איגוד ערים בנושאים הבאים : א. הגשת תכנון למערכות האווורור של הבניין ליחידה הסביבתית. תכניות האווורור תכלולנה פירוט לגבי מערכת האווורור ודרך ומיקום פליטת מזהמים מהחניון, מערכות הסקה ומערכות חירום (כגון : גנרטור). דרישות היחידה הסביבתית יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר הבניה. ב. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י משרד הבריאות. הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p>6.3 חשמל</p> <p>כל תשתיות החשמל תהיינה תת קרקעיות. קווי החשמל יהיו תת קרקעיים בתחום תכנית זו. כל החיבורים למבנה ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p> <p>תחנות טרנספורמציה :</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בחדרים המיועדים לכך, הקמת חדרי תחנות הטרנספורמציה תותר בתוך הבניינים ו/או במרווחים קדמיים, צדדיים ואחוריים בשטח התכנית, וכן בשטח ציבורי פתוח יותרו תחנות טרנספורמציה על עמוד, הכל בתיאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו. על היזמים להקצות- אם ידרשו לכך ע"י חברת החשמל- בתוך מגרש הבניה מקום מתאים- חדר או שטח קרקע, לפי הנדרש- בשביל תחנת הטרנספורמציה בהספק ובתנאים שיקבעו ע"י חברת החשמל. בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברה זכות מעבר אפשרית להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת הבניה במקום זה לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני התחלת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה הדרושה בבניין או במגרש. לא תתקבל תכנית בניה אשר איננה כוללת חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. גישה לתחנה תהיה חופשית וקבועה בכל שעות היממה לרכב כבד של חברת החשמל ועובדיה.</p> <p>מרחק מקו חשמל עילי :</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. א. קו חשמל מתח נמוך 2 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה : בשטח בנוי 5 מ' 6.5 מ' בשטח פתוח 8.5 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 160 ק"ו : בשטח בנוי 9.5 מ' 13 מ' בשטח פתוח 20 מ'</p>	<p>6.3</p>

<p>6.3 חשמל</p> <p>ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו 35 מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>סילוק אשפה</p> <p>א. פינוי אשפה יבוצע באמצעות מיכלים טמונים בקרקע. ב. מיקום המתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנה יאותרו במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויאושרו ע"י מחלקת התברואה. סילוק פסולת עפר ובניה: 1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות הבניה (היתר, תנאים ואגרות) התשס"ה 2005, וכמפורט להלן: א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר). ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות. 2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת. 3. חציבה ומילוי: א. היתר הבניה יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי. ב. בהיעדר איזון יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים: מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים, מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית. ג. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה. 4. עבודות שאינן טעונות היתר- נוהל אמור בסעיף א' יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר ע"י הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הוראות פיתוח</p> <p>מפלס הכניסה יהיה לפי תכנית מאושרת לכל השכונה של פיתוח כבישים ושצ"פים הגובלים בחלקה, ותותר חריגה של עד 50 ס"מ בלבד מההגדרות האלו. * גדרות המגרשים יהיו בקו הרחוב על פי נספח הנחיות סביבתיות. * גובה הגדר, צורתה, חומר הגדר, פרטי הגדר יהיו על פי נספח הנחיות סביבתיות מאושר לכל השכונה ע"י אדריכל נוף. * גדרות וקירות פיתוח יכללו פתרונות מלאים להסתרת מתקני חשמל, תקשורת, אשפה וכו' בהתאם לנספח הנחיות סביבתיות.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תקשורת</p> <p>מתקני התקשורת כבלים ובזק- בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 פיתוח תשתית</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קוי ביוב וניקוז, תא ביוב, דרך, עמוד תאורה, קווי תאורה, מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך המגרש, כפי שיקבע על ידי מהנדס הועדה. מגיש הבקשה להיתר הבניה יעתיק, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את התשתיות וכל</p>	<p>6.7</p>

6.7 פיתוח תשתית	
המתקנים והאביזרים הקיימים בתחומי המגרש למקום מתאים אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.8 תנאים למתן היתרי בניה	
<p>תנאי להיתר בניה אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם לסעיף 6.5 בתקנון. מעליות: תנאי למתן היתר בניה- אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, והכל בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות תכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970. פיקוד העורף: תנאי למתן היתר בניה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. שירותי כבאות: תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור הבקשה ע"י רשות הכבאות. פיתוח סביבתי: תנאי להיתר בניה במגרשים- הגשת תכנון מפורט של פיתוח המגרש לאישור מהנדס הועדה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה- אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970.</p> <p>חומרי גמר:</p> <p>המבנים יחופו בחומר גמר קשיח או בשילוב של חומר גמר גמיש עם טיח איכותי בגוון לבן או צבעוני וע"פ אישור מהנדס העיר. * שטח חיפוי בחומר גמר קשיח לא יפתח מ- 50% משטח החזית.</p> <p>חומרי גמר היטלים ומסים</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.9 תשתיות	
לא יינתנו היתרי בניה למבני מגורים/ תעסוקה בישוב החל מ- 1/1/2015, אלא לאחר שכל שפכי הישוב יחוברו למתקן קבע מאושר כחוק. הוראה זו תחול על כל תכניות מתאר ותכניות מפורטות שיוכנו מכוחה של תכנית זו.	
6.10 היטל השבחה	
היטל השבחה יגבה כחוק בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
5 שנים מיום אישור התוכנית	