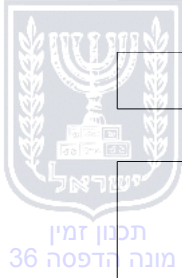


הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0862581

מרכז מסחרי - מגדל העמק - כפר החורש



מחוז
מרחב תכנון מקומי יזרעאלים
סוג תכנית
צפון
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 למרכז מסחרי בכניסה הצפון מערבית למגדל העמק מכביש 75 לכביש 7555 התכנית מציעה עדכון קווי בנין ביעוד מסחר תוך איחוד חלקות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מרכז מסחרי - מגדל העמק - כפר החורש

ומספר התכנית

מספר התכנית 254-0862581

1.2 שטח התכנית 19.306 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (6), 62 א (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	יזרעאלים
קואורדינאטה X	221711
קואורדינאטה Y	733101

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית ממוקם בכניסה הצפון מערבית למגדל העמק מכביש 75 לכביש 7555

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה יזרעאל - נצרת

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
17011	מוסדר	חלק	11-14	

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

מגדל העמק



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/12/2016	1328	7394	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/ 21243 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/ 21243



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ערן מבל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ערן מבל		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 54 12/09/2021	ערן מבל	09/09/2021	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 47 04/04/2021	ערן מבל	04/04/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח קווי בנין	10: 50 13/09/2021	ערן מבל	12/09/2021	1	1: 500	מחייב	קווי בנין
לא	מצב נכנס - מצב יוצא	10: 09 13/05/2021	רודי בלן	13/05/2021	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	תשריט הקצאה	14: 12 10/05/2021	רודי בלן	06/05/2021	1	1: 500	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח ניקוז פרשה טכנית	12: 24 22/11/2021	פלד שריר	22/11/2021	1		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 1	12: 24 22/11/2021	פלד שריר	22/11/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז גיליון 2	12: 25 22/11/2021	פלד שריר	22/11/2021	1	1: 500	מנחה	ניקוז

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			קיבוץ כפר החורש	כפר החורש	(1)		08-9744880	08-9744898	itamar@megaor.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מיקוד 1696000.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ כפר החורש	כפר החורש	(1)		08-9744880	08-9744898	itamar@megaor.co.il

(1) כתובת: מיקוד 1696000.

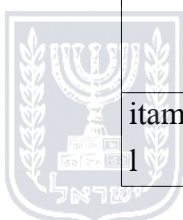
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				קיבוץ כפר החורש	כפר החורש	(1)		08-9744880	08-9744898	itamar@megaor.co.il

(1) כתובת: מיקוד 1696000.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ערן מבל		ערן מבל- אכיטקטורה ובנוי ערים	קרית טבעון	השקדים		04-9835146		eran@mebelarch.co.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	רודי בלן	481	טכנומד מדידות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ	חיפה	שד מוריה	52	04-7702600		Rudi@techno mad.co.il
יועץ ניקוז	יועץ	פלד שריר	113034	ש.פ לידר הנדסה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220		peled@sp- lider.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

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

עדכון קו בנין מזרחי ואיחוד חלקות ביעוד מסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בנין מ-10 מ' מתחום דרך ל-3 מ' מתחום תא שטח - על פי סעיף 62א (א) (4).
2. איחוד חלקות על פי סעיף 62א (א) (1).
3. הגדלת תכסית מ 50% ל- 60% על פי סעיף 62א (א) (9)
4. קביעת גובה הבניה 13 מ' לא כולל מתקני טרפו, שילוט וכי' 62א (א) (4)
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה 62א (א) (6)



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	100

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מסחר	100
גבול מגבלות בניה	מסחר	100
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מסחר	100
תחום השפעה	מסחר	100

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	19,306.36	100
סה"כ	19,306.36	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	19,306.38	100
סה"כ	19,306.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור מסחרי יותרו השימושים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שרותי מסחר קמעונאי מכל הסוגים. - שרותים עיסקיים ואישיים. - שרותי בילוי ובידור כולל בתי קולנוע. - שרותי ציבור כלל עירוניים בתחומי המנהל הציבורי, תרבות וחברה, דת וסעד, בריאות ותחבורה. - מעברים להולכי רגל. - פרגולות ומעברים מוצלים. - מקומות מגרשי חנייה פתוחים ובמרתפי חניה, מעברים לרכב ומשטחי טעינה ופריקה. - לא יותרו שימושים המזהמים את סביבתם כגון מוסכי רכב, בתי מלאכה, חנויות מכירה הדורשות חצרות מזהמות וכל שימוש אשר גורם לדעת הוועדה המקומית למטרד פיזי, סביבתי וויזואלי באזור זה. - מעבר תשתיות והקמת מבני תתחנות טרנספורמציה. - הצבת ריהוט רחוב ומתקני איסוף למיחזור. - אזור מערבי של שטח מסחרי זה עם הוראות מיוחדות נמצא בתחום פרוזדור קו מתח עליון. שטח זה יהיה מוגבל בבינוי ויותרו בו השימושים הבאים בלבד: מבני שירות טכניים נמוכים וללא שהיית אדם בתאום עם חברת חשמל, חנייה, דרכים וכו'. הבניה בתחום זה תתואם עם חברת חשמל.
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>הוראות בדבר תנאים להיתר בניה</p> <p>הוראות לתא שטח ביעוד מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע לתא השטח ולכל השימושים שבתחומו, שתאושר במליאת הוועדה המקומית ומתן אישור גישה למערכות ולתשתיות הציבוריות שבתחום המגרש לגופים הממונים המוסמכים ו/או למורשים מטעם בכל עת. תכנית הבינוי תכלול פירוט סוגי העסקים והיקפם. לא יותרו באזור זה הקמת עסקים וחנויות בהיקפים קטנים. 2. תכנית הבינוי תציג את תכנון המבנה המסחרי, החנייה והשטחים הפתוחים שבתחום המגרש במלא קיבולת הבנייה המותרת וכמכלול תכנוני אחד ותציג את התכנון המוצע באמצעות תכניות, חתכים, תכנית פיתוח הכוללת את מערכת החניונים והתחבורה ואופן התחברותם למערכת התחבורה הציבורית, תכנית גינון ונטיעות, תכנית תשתיות מים ביוב חשמל ותקשורת. תכנית הבינוי תלווה בהדמיות תלת מימדיות מימדית להמחשת התכנון המוצע. 3. בתכנית המוגשת להיתר יושם דגש על גינון ונטיעת עצי צל באזורי החניה והסתרתם של אזורי שירות, חצרות משק וכו'. מוצע כי מרבית העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בעלי קוטר גזע מינימלי "1.5 וגובה מינימלי 3 מ' וכי לכל העצים יובטח בור נטיעה המבטיח את שגשוגם בהתאם לפרטים שיוכנו ע"י אדריכל נוף ויאושרו ע"י מהנדס העיר. 4. מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה. 5. תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע פתרונות אקוסטיים (במידה וידרשו) ולא ע"ח סוללי הדרך הארצית.

4.1	מסחר
	<p>6. מפלס רצפת הכניסה לבנין ייקבע בהתחשב בתקני והנחיות הנגישות ובהתאם למפלסי הכניסה הקובעת המפורטים בתכנית הבינוי המהווה חלק ממסמכי התכנית. תורשה חריגה בשיעור של 0.50 מ' ממפלסים אלה, למעט באם שוכנעה הועדה אחרת.</p> <p>7. תאי שטח למסחר מצוי בטווח קטן מ- 200 מ' מתוואי העתק גיאולוגי פעיל, "העתק תמרת". במסגרת הוצאת היתר בניה עבור תאי שטח אלה, אשר צפויים להכיל ריכוז גדול של אנשים, יש להתייחס אל אזור זה בסוג חשיבות ב' (ע"פ תקן 413- מקדם חשיבות 1.2). תינתן התייחסות מיוחדת של יועץ ביסוס, כנדרש 201.1.2 בת"י 413.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי (3)			60	10000	495	19306.36	100	מסחר	מסחר	
אחורי (3)										
צידי- שמאלי (3)										
צידי- ימני (3)										
	מעל הכניסה הקובעת	13								

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:

רשאית הועדה המקומית להעביר זכויות ממפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר בניית פרגולות ומצללות וגגונים כתוספת לשטחים אלו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
- (2) לא כולל שילוט, ארובות, ומתקנים הנדסיים.
- (3) על פי נספח קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1	קווי תשתית
<p>הנחיות בנושא תוואי הגז הוראות תמ"א 6/ב'37 ונגזרותיה יחולו בגבולות סימון "תחום מגבלות בניה ופיתוח ב" (ק) כחול בתמ"א) ומסומן בתכנית זו בקו "גבול מגבלות בניה".</p> <p>הנגישות לאורך תוואי הגז תישמר ותתאפשר במהלך כל עבודות לפיתוח ולאחריהן.</p> <p>כל בינוי ופיתוח הנמצאים בגבולות תמ"א 6/ב'37 (תחום סקירה), הוא תחום מגבלות בניה ופיתוח ב' בתמ"א), לרבות תשתיות עירוניות ועבודות המבוצעות בהיתר ו/או בפטור מהיתר, יתואמו מול חב' נתיבי הגז הטבעי ורשות הגז הטבעי.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה בתחום קווי הבניין של קו הגז הטבעי עפ"י תמ"א 6/ב'37, יהיה תיאום עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי- חברת נתג"ז ואישור רשות הגז הטבעי כי הבקשה להיתר עומדת בדרישות צו הבטיחות. קבלת היתר תידרש לכל פעולה הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע.</p> <p>תיאסר נטיעה של עצים בתחום רצועת צינור הגז עפ"י תמ"א 6/ב'37.</p> <p>טרם כניסה לעבודות בתחום קווי הבניין יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה.</p> <p>ציר גז כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א / 37' ותמ"א -6'37.</p>	
6.2	עתיקות
<p>1. השטח המסומן בתשריט הינם אתרי עתיקות: 2938/0 "מעלול" י"פ : 1091 עמ" 1383 מיום: 18/05/1964; לא פורסם 49257/0 מגדל העמק (צפון); לא פורסם 49654/0 מגדל העמק (מערב); לא פורסם 49655/0 מגדל העמק (צפון); לא פורסם 49656/0 מעלול (דרום); לא פורסם 49657/0 מעלול (מזרח) ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>3. במידה ויידרש, על ידי רשות העתיקות, כמצוין במכתב מיום 18/06/2013, ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק 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>5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
6.3	דרכים וחניות
<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או בהתאם לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.</p> <p>היתרי בנייה בתא שטח המיועד למסחר הנמצאים בתחום דרך לביטול (קטע כביש 7555 הקיים) יינתנו רק לאחר ביצוע כביש הכניסה המוצע בתכנית והמפרידן המוצע מכביש ראשי מס' 75.</p>	

<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>תנאי למתן היתר בניה קביעת גבולותיהם המדויקים של מגרשי הבניה במסגרת ותכנית איחוד וחלוקה בהתאם לסעיף ז' פרק ג' לחוק תכנון ובניה, או תשריט חלוקה לפי סעיף 137 לחוק תכנון ובניה. לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידה ומיפוי), התשנ"ח 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>איסור בניה מתחת לקוי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 2.00 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: 5 מ' 4. קו חשמל מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 35.00 מ' 6. מהנקודה הקרובה ביותר לאורך הרשת 1.00 מ' 7. מהנקודה הקרובה ביותר לשנאי על עמוד 3.00 מ' <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך. אין לחפור מעל ובקרבת לכבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב האזורית באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים. ניקוז - תנאי למתן היתר בניה - הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס העיר ועל פי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית, לרבות ביצוע בפועל של קיר ההגנה. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו גם באישור (אגף המים) המועצה. כל קווי התשתיות הנ"ל בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תקשורת</p> <p>כל קוי התקשורת (טלפון , טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת קרקעיים. אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לתמ"א 36.</p>	<p>6.7</p>

<p>6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p>	<p>6.8</p>
<p>תנאי להיתר בניה - הבטחת סידורים לכל סוגי אוכלוסיית הנכים ולכל מבנה בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית ועל פי תקנון התכנון והבניה שבתוקף בעת הוצאת ההיתר.</p>	
<p>6.9 פסולת בניין</p>	<p>6.9</p>
<p>הסדרי סילוק הריסות ופינויי פסולת יהיו על פי הוראות הרשות המקומית. היתר בניה בשטח התכנית ינתן לאחר שיובטח מקום למיכלי פסולת בשטח המגרש אשר יסומן בהיתר הבניה. היתר בניה יתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p>6.10 פיקוד העורף</p>	<p>6.10</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p>	
<p>6.11 פיתוח סביבתי</p>	<p>6.11</p>
<p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית. ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר סימון גינות ונטיעות, ריצוף, מתקנים טכניים, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. ג. נגר עילי - תנאי למתן היתר בניה - אישור מהנדס הועדה המקומית לפתרון הנגר על פי הנחייה זו ובהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970.</p>	
<p>6.12 שרותי כבאות</p>	<p>6.12</p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות, קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות לשביעות רצונם.</p>	
<p>6.13 תנאים בהליך הרישוי</p>	<p>6.13</p>
<p>1. לכל בקשה להיתר בניה תצורף תכנית פיתוח סופי של המגרש כולו בקני"מ 1:250, כולל גבהים סופיים לפיתוח, עיצוב הכניסה למגרש, פתרונות תנועה וסימון חניות בתחום המגרש, יוגשו חתכים אופייניים של המגרש, חזיתות הגדרות והקירות הפונים אל הכביש ונצפים משטחי הציבור. 2. תנאי למתן היתר מכח תכנית זו כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכנית כוללת לדרכים, מים, ניקוז וחשמל על ידי הרשויות המוסמכות לכל נושא. 3. בנושאי בנייה - יצויין בתשריט להיתר בניה מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים, לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים, מיקום פתחים של מבנים, חומרי בנייה, גידור (במידה ונדרש) שילוט ותאורה. 4. בנושאי איחסון - יצויין בתשריט ההיתר מיקום שטחי האיחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה פונקציונלית ואסטטית (במידה ונדרש). 5. הבקשה להיתר תכלול גבהים סופיים של פיתוח קירות, מעקות וגדרות, שבילים מסלעות, מונות, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועת בתחום המגרש. 6. פיתוח המגרש: יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינות בתחום המגרש ושלבי ביצועו. כמו כן, יבוצעו עבודות עפר מאוזנות ככל הניתן. 7. היתרי בניה למבנים המיועדים למסחר יינתנו אך ורק לאחר שיאושר היתר בניה לתשתיות</p>	

תנאים בהליך הרישוי

6.13

- מים וביוב בתאום עם משרד הבריאות. השלמת עבודות מים וביוב בהתאם לאמור בהיתר לתשתיות יהיה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים הנ"ל.
8. תנאי להיתר בנייה במגרש מסחרי על שטח המסומן כדרך לביטול יהיה רק לאחר ביצוע בפועל של כביש הכניסה המוצע בתכנית והמפרידן המוצע מכביש ראשי מס' 75.
9. תנאי להיתר בניה - אישור מהנדס העיר מגדל העמק.
10. תנאי להיתר בניה אישור רשגי"ז.
11. תנאי למתן היתר הניה יהיה התייחסות של רשות ניקוז.
- 12 כל עבודה בסמיכות לנחל תתואם מול רשות ניקוז ותידרש להיתר חפירה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - מידי

