

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים
 מחוז הצפון ועדה מחוזית
 22-12-2014
 פתק ל
 נצרת עילית

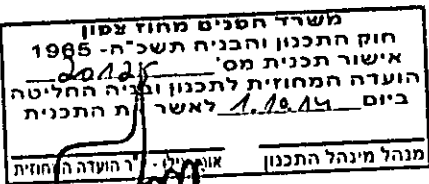
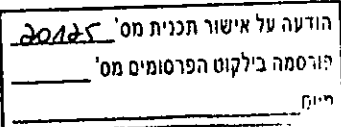
הוראות התוכנית

תוכנית מס' ג/20125

שם תוכנית: מתחם יונה אזור תעשייה עמק דרומי

מחוז: צפון
 מרחב תכנון מקומי: מגדל העמק
 סוג תוכנית: מפורטת
 ישוב: מגדל העמק

אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
|  | |
|  | |
| | |

דברי הסבר לתוכנית

תכנית הבא לשנות את יעוד המגרש הנקרא " מתחם יונה" מאזור תעשייה לאזור משולב מסחר ותעשייה , ולהגדיר איזה חלק מהמגרש מיועד למסחר ואיזה לתעשייה, הגדרת תכליות וזכויות הבניה למסחר מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה המותרים במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

| |
|--------------------------------|
| 1. זיהוי וסיווג התוכנית |
|--------------------------------|

| | | | |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------|-----|
| מתחם יונה אזור תעשייה דרומי | שם התוכנית | שם התוכנית ומספר התוכנית | 1.1 |
| 20125/ג | מספר התוכנית | | |
| 38.916 דונם | | שטח התוכנית | 1.2 |
| • תנאים למתן תוקף | שלב | מהדורות | 1.3 |
| 2 | מספר מהדורה בשלב | | |
| 07/12/2014 | תאריך עדכון המהדורה | | |
| • תוכנית מפורטת | סוג התוכנית | סיווג התוכנית | 1.4 |
| • כן | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | | |
| • ועדה מחוזית | מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית | | |
| : | לפי סעיף בחוק | | |
| • לא רלוונטי | היתרים או הרשאות | | |
| • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | | | |
| • ללא איחוד וחלוקה. | סוג איחוד וחלוקה | | |
| • לא | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | | |

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מגדל העמק
 קואורדינטה X 222500
 קואורדינטה Y 730600
- 1.5.2 תיאור מקום מגרש בשטח הררי באזור התעשייה הדרומי של מגדל העמק
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מגדל העמק
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה יזרעאל
 יישוב מגדל העמק
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית שכונה אזור תעשייה עמק דרומי
 רחוב --
 מספר בית --

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 17377 | • מוסדר | • חלק מהגוש | --- | 7 |
| | | | | |
| | | | | |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| ל"ר | |

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| 9534/ג | 108 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

| |
|----------|
| יזרעאלים |
|----------|

| |
|--------------------------------------------------------|
| 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות |
|--------------------------------------------------------|

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|
| ג/9534 | • שינוי | תוכנית זו משנה את המפורט בתכנית ג/9534, וכל יתר הוראות ג/9534 ממשיכות לחול. | 4784 | 15/7/1999 |

1.7 מסמכי התוכנית

| תאריך האישור | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קני"מ | תחולה | סוג המסמך |
|--------------|--------------|-------------|-------------------|---------------|-------------|--------|------------------------------------------------------|--------------------|
| | וועדה מחוזית | אלכס פריאון | 11/11/2014 | --- | 17 | --- | מחייב | הוראות התוכנית |
| | וועדה מחוזית | אלכס פריאון | 11/11/2014 | 1 | --- | 1:1000 | מחייב | תשריט התוכנית |
| | משרד התחבורה | דוד בז'רנו | 29/01/2014 | 1 | --- | 1:250 | מנחה, למעט לצמתי הכניסה למתחם במתכונתם בנספח מחייבים | נספח תנועה התוכנית |

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

| גוש/ חלקה(י) | דוא"ל | פקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|--------------|-------|-----|-------------|-------|----------------------|----------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | | 052-3206740 | | רח' החרטום 9 ירושלים | ח.פ. 511158594 | א. יונה מבנים בע"מ | | | | |

1.8.2 יזם בפועל

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|-----|-------------|------------|----------------------|----------------|---------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| | | 052-3206740 | 02-5325333 | רח' החרטום 9 ירושלים | ח.פ. 511158594 | א. יונה מבנים בע"מ | | | | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|-------|------------|--------|------------|-------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|------------------|-----------------------------|--------------|
| | 04-6440227 | | 04-6507794 | קריית הממשלה נצרת עלית | | | | | מנדל מקרקעי ישראל-מחוז צפון | בעלים |
| | 04-6507794 | | 04-6507794 | עיריית מגדל העמק-רמת יזרעאל 1 | | | | | עיריית מגדל העמק | בעלים |

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל | מקס | סלולרי | טלפון | כתובת | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | מספר פרטי ומשפחה | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------------------|------------|--------|------------|-----------------------|----------------|-------------------------------------|------------|-----------|------------------|----------------|--------------|
| office@prion-arc.com | 03-5493657 | | 03-5492829 | סוקולוב 63, רמת השרון | ח.פ. 512128687 | א. פריאון אורכלים ומתכנני ערים בע"מ | 8791 | 009529983 | | אלכס פריאון | אדריכל |
| y-shilo@bezeqint.net | 09-7493080 | | 09-7403048 | בזעם 1 כוכב יאיר | | | 580 | 050940297 | | יאיר שילה | מודד |
| david_bez@bezeqint.net | 08-9750390 | | 08-9701106 | רעות ת.ד. 1709 | | בזרזוד | 66722 | 055400758 | | דוד בזרזוד | מהנדס |

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| ל"ר | |
| | |

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינויי יעוד וקביעת זכויות בניה מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.1.1 – שינוי יעוד מתעשייה לאזור משולב מסחר ותעשייה
 2.1.2 - קביעת מיקום שטח המסחר המוצע בתוך המתחם
 2.1.3 - קביעת תכליות מותרות במסחר,
 2.1.4 – קביעת זכויות בניה למסחר מבלי לשנות את סה"כ זכויות הבניה המותרות למגרש ע"פ תב"ע 9534/ג
 2.1.5 – קביעת הוראות למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

| | |
|-------------------------|-------------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 38.916 דונם |
|-------------------------|-------------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|------------|-----|----------------|
| | מתארי | מפורט | | | | |
| | | 47193 | -3735 | 50,928 מ"ר | מ"ר | תעסוקה |
| | | 3735 | +3735 | 0 | מ"ר | מסחר |

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

| תאי שטח כפופים | אתר עתיקות | | תאי שטח | יעוד |
|----------------|--------------|-----------------|---------|-------------------|
| | מסחר ותעשייה | שטח ציבורי פתוח | | |
| | 901 | | 901 | מסחר ותעשייה |
| | 501 | | 501 | שטח ציבורי פתוח |
| | 601 | | 601 | עם הנחיות מיוחדות |
| | | | | דרך מאושרת |
| | | | | |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע | | מצב מאושר | |
|----------|--------|-----------|--------|
| אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר |
| 87.3% | 33,952 | 87.3% | 33,952 |
| 3.5% | 1,354 | 3.5% | 1,354 |
| 9.2% | 3,610 | 9.2% | 3,610 |
| 100% | 38,916 | 100% | 38,916 |
| | | | |

←

| אחוזים | יעוד | תעשייה/מלאכה |
|--------|-------------------|-------------------|
| 87.3% | מסחר ותעשייה | תעשייה/מלאכה |
| 3.5% | שטח ציבורי פתוח | שטח ציבורי - פתוח |
| 9.2% | עם הנחיות מיוחדות | |
| 100% | דרך מאושרת | דרך מאושרת |
| | סה"כ | סה"כ |

4 יעודי קרקע ושימושים

| שם ייעוד: מסחר ותעשייה | 4.1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שימושים למסחר | 4.1.1 |
| חנויות למסחר קמעונאי וסיטונאי, מרכולים, וחנויות כלבו, כולל מחסנים לשימוש חנויות | א. |
| מסעדות ובתי אוכל | ב. |
| הוראות למסחר | 4.1.2 |
| שימושים לתעשייה | 4.1.3 |
| תעשיות ומלאכות נקיות, כפופות להוראות דיני איכות הסביבה ולהגבלות על פליטות לאויר של חלקיקים ואו גזים, ריחות, רעש, פליטות לביוב ופסולת מוצקה, כפי שיקבעו מעת לעת ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות לצורך אזורי תעשייה נקייה | א. |
| בהתאם לייעוד – תעשייה/מלאכה בתכנית המאושרת ג/9534 | ב. |
| הוראות לתעשייה | 4.1.4 |
| איסור מטרדים | א. ע"פ הוראות תבי"ע ג/9543 |
| פליטות לסביבה | ב. ע"פ הוראות תבי"ע ג/9543 |
| תסקיר השפעות על הסביבה | ג. ע"פ הוראות תבי"ע ג/9543 |
| הגבלות סביבתיות | ד. ע"פ הוראות תבי"ע ג/9543 |
| חניה | ה. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר הבניה |

| שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח עם הנחיות מיוחדות | 4.2 |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שימושים | 4.2.1 |
| בהתאם ליעוד "איזור ציבורי פתוח" בתכנית המאושרת ג/9534 | א. |
| | ב. |
| הוראות ע"פ תבי"ע ג/9534 | 4.2.2 |
| הנחיות מיוחדות | א. מיועד להעברת ניקוז ראשי ותשתיות הנדסיות על ותת-קרקעיות בתיאום ואישור מהנדס העיר-ע"פ תבי"ע ג/9534 |
| | ב. |

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

| אחורי | צידדי-ימני | צידדי-שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות | | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה | שטחי בניה באחוזים | | מס' תא שטח | שימושים | יעוד |
|-------|------------|-------------|-----------------|------------|------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------|--------------------|--------------------|------------|---------|--------------|
| | | | | מספר קומות | מספר קומות | | | | | מתחת לכניסה לכובעת | מתחת לכניסה לקובעת | | | |
| | | | | מספר קומות | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה | שטחי בניה באחוזים | שטחי בניה באחוזים | מס' תא שטח | שימושים | יעוד |
| | | | | מספר קומות | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | תכנית (%) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה | שטחי בניה באחוזים | שטחי בניה באחוזים | מס' תא שטח | שימושים | יעוד |
| | | | | 1 | 2 | 6.5 | 60% | 180% | 13% | 2% | 11.0% | 901 | מסחר | מסחר ותעשייה |
| | | | | 5 | 5 | 6.5 | 20,371 | 61,114 | 4414.0 | 679.0 | 3735.0 | 10,000 | מסחר | מסחר ותעשייה |
| | | | | 4 | 4 | 16 | 60% | 180% | 167% | 28% | 139% | 901 | תעשייה | תעשייה |
| | | | | 5 | 5 | 16 | 20,371 | 61,114 | 56,700 | 9506.0 | 47,193 | 901 | תעשייה | תעשייה |
| | | | | | | | | | 180% | 30% | 150% | | סה"כ | |
| | | | | | | | | | 61,114 | 10,186 | 50,928 | | סה"כ | |

- הערות:
- גובה הבניה לצרכי קבלת היתר בניה ימודד בכל מקום מעל גובה הקרקע המיושרת במפלס 0.0 שנקבע בתשריט. במגרשים שלא נקבע בהם גובה מפלס 0.0 ימודד הגובה ממפלס הכניסה המותאם עם מפלס הכביש.
 - הוועדה המקומית במסגרת הבקשה להיתר בניה תהיה רשאית לאשר הקמת מתקנים תעשייתיים, שאינם בנינים, כגון: ארובות, תרנים, מנופים, וממגורות בגובה העולה על גובה הבניה המותר על פי טבלת זכויות והוראות בניה-מצב מוצע, כפוף לאישור מנהל תעופה אזרחי וכפוף לתקנות.
 - נטיעות: השטחים המיועדים לנטיעות עצים במגרשי המפעלים יתוכננו כחלק מכל בקשה להיתר בניה. הוועדה המקומית ומהדס העיר יגונו את תכנון הנטיעות מבחינת סוגי העצים ומיקום הנטיעות במגרש. עפ"י שיקולים נופיים, אקלימיים, וסביבתיים, תוך התחשבות בתפקוד המפעל וקיום העצים. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע את הנטיעות ולהבטיח את תחזוקתן וחידושן בעת הצורך על חשבון היוזמים.
 - הוועדה המקומית רשאית לאשר העברת אחוזי בניה מעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה לטובת חניות, ובלבד שלא יעברו את סה"כ אחוזי הבניה המותרים. האפשרות לבניה מתחת למפלס הכניסה מהווה אופציה, כחלק מסה"כ השטח המותר, בהתאם לשיפועי הקרקע.
 - עבור חניה הנדרשת לפי סעיף 6.4 להלן, תותר בנייה מתחת למפלס הכניסה לטובת חניה.
 - תותר הקמתן של גלריות וקומות בנינים החוצות קומה שלמה או חלקה, בתנאי ששטחי הגלריות יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים, והוספת גלריה לא תחושב כהוספת קומה.
 - חריגה מהמניין תעשייה/מסחר (11% מסחר, 139% תעשייה) תהווה סטייה ניכרת לפי חוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.
 - חריגה מדרישות החניה שבנספח התנועה תהווה סטייה ניכרת לפי חוק התכנון והבניה תשס"ב 2002.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

1. כל הוראות הבניה על כל סעיפיו יהיו על פי תכנית ג/9534,
2. כל התנאים למתן היתר בניה יהיו על פי תכנית ג/9534
3. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית בינוי לכל המתחם.
4. תנאי למתן היתר בניה הינו גריעת שטח התוכנית מתחום היער כנדרש בפקודת היערות.

6.2. הנחיות עיצוב כלליות

כל ההוראות יהיו על פי תכנית ג/9534

6.3. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש. לא יוצא היתר בניה למבנה בשטח התכנית אלא אם כלול בו מקלט או ממ"ד בהתאם לתקנון ההתגוננות האזרחית.

6.4. תנועה וחניה

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון של מערך התנועה הכולל כניסות ויציאות למתחם, דרכים והסדרי תנועה וחניה להנחת דעת הרשות המקומית.
1. החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמי"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר הבניה
 2. צמתי הכניסה למתחם במתכונתם בנספח התנועה מחייבים, ויבוצעו במלואם.

6.5. חשמל**הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות 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 בנייה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים מטה:

| מציר הקו | מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן | מטרים |
|----------|------------------------------|--------|
| | 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 אווירי 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 | עם בתיאום 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תיכלל הוראה הקובעת כי לא יינתן היתר בנייה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודת בנייה כלשהי מעל ובקרבת של פחות מ-3 מטרים מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים-קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר עבורם.

על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

(לפי דרישות חוק החשמל וחוק הקרינה (תנאי היתרי קרינה) הבלתי מייננת 2006)

6.6. פיתוח סביבתי

- תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.
- התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

6.7. פיתוח תשתית

- בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עלילי.

ד. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.

ה. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.8. עתיקות

כל עבודה בתחום שטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח 1978. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה) יבצען היום על פי תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם לחוק העתיקות התשלי"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמי"ט 1989, ייעשו על ידי היום ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. 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.

6.9. חיזוק מבנים קיימים

היתר הבניה למבנה קיים, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ותמ"א 38.

6.10. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.11. ניקוז

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

6.12. ביוב

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

6.13. שירותי כבאות

קבלת התחייבות ממבקשי היתר הבניה לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה

6.14 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.

6.15 עודפי חפירה ופסולת בניה

היתר בניה יינתן לאחר התחייבות יזם לפינוי פסולת בניה ועודפי עפר לאתר מוסדר ומאושר בלבד. תנאי למתן טופס 4 יהיה אישור מנהלת אתר מורשה על פינוי פסולת בנייה ו עודפי עפר לשטחה. הרשות המקומית תהיה רשאית לקבוע ולהגדיר שטחים לאחסנת ביניים וגריסה, של עודפי חפירה ופסולת בנין, בהתאם לשלבי האכלוס ופיתוח השטחים, בכפוף לאישור הועדה המקומית לתכנון ואיגוד ערים להגנת הסביבה. גבולות הישוב הפונים לשטחים פתוחים רגישים מחוץ לגבולה תכנית, יגודרו בזמן העבודות עד לגמר העבודות במתחם הגובל בשטחים פתוחים, למניעת שפיכת עודפי חפירה ופסולת בנין.

7.0 היטל השבחה

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.1 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

7.2 חלוקה

תנאי למתן היתר בניה הסדרת נושא החלוקה כנדרש בחוק התו"ב 1965.

7.3 רישום

בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב 1965.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| ל"ר | ל"ר | ל"ר |
| | | |

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

| | | | |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|
| מגיש התוכנית | שם: אפרים יונה | חתימה: א. יונה מבנים להשכרה (1986) בע"מ ה.פ. 511158594 | תאריך: |
| | תאגיד: א. יונה מבנים בע"מ ת.ד. 48400 ירושלים 9777509 טל: 02-5325333 פקס: 02-5327898 | מספר תאגיד: ה.פ. 551118594 | |
| עורך התוכנית | שם: אלכס פריאון | חתימה: אלכס פריאון אדריכלים ומתכננים בע"מ | תאריך: |
| | תאגיד: א. פריאון אדריכלים ומתכננים בע"מ | מספר תאגיד: ה.פ. 512128687 | |
| יזם בפועל | שם: אפרים יונה | חתימה: א. יונה מבנים להשכרה (1986) בע"מ ה.פ. 511158594 | תאריך: |
| | תאגיד: א. יונה מבנים בע"מ ת.ד. 48400 ירושלים 9777509 טל: 02-5325333 פקס: 02-5327898 | מספר תאגיד: ה.פ. 551118594 | |
| בעל עניין בקרע | שם: מנהל מקרקעי ישראל-מחוז צפון | חתימה: | תאריך: |
| | | | מספר תאגיד: |
| בעל עניין בקרע | שם: עיריית מגדל העמק | חתימה: עיריית מגדל-העמק | תאריך: |
| | תאגיד: | מספר תאגיד: | |