

הוראות התכנית

תכנית מס' 254-0862581

מרכז מסחרי - מגדל העמק - כפר החורש

צפון

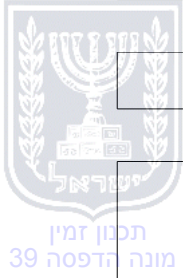
מחוז

מרחב תכנון מקומי יזרעאלים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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) (5), 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	נחלים	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	גז טבעי	12/02/2020
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	דרכים	12/02/2020
תמא/ 37 ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 ב תחולנה על תכנית זו.	5606	926		18/12/2006
תמא/ 37 ב/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 ב/ 1 תחולנה על תכנית זו.	5734	410		05/11/2007
תמא/ 37 ב/ 6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 37. הוראות תכנית תמא/ 37 ב/ 6 תחולנה על תכנית זו.	6512	1514		11/12/2012
ג/ 21243	שינוי	תכנית זו מחליפה תשריט והוראות תכנית ג/ 21243 אך כפופה לנספחים הרלוונטיים תוך התאמתם לשינויים המוצעים.	7394	1328		07/12/2016



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	10: 14 02/05/2022	ערן מבל	02/05/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	נספח קווי בנין	11: 48 02/05/2022	ערן מבל	02/05/2022	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.

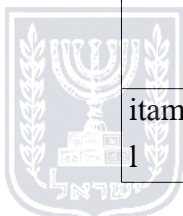
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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 וכו' 62א (א) (4)
5. שינוי חלוקת שטחי הבניה 62א (א) (6)
6. שינוי הוראות בינוי 62א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

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
גבול שטח שיפוט	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 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
	<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.
הוראות	4.1.2
הנחיות מיוחדות	א
	הנחיות מיוחדות עבור חלקה 11 בתא שטח 100 -
הוראות בדבר תנאים להיתר בניה	ב
	<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 מטעמם 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,

4.1	מסחר
	<p>וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתכנית העבודה.</p> <p>5. תנאי להוצאת היתר בניה ביצוע פתרונות אקוסטיים (במידה וידרשו) ולא ע"ח סוללי הדרך הארצית.</p> <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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	13 (2)	60	10000 (1)	495	9505	19306.36	100	מסחר	

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 בניוי שתאושר בוועדה המקומית ובהתאם לחוק התכנון והבניה.
- (2) לא כולל שילוט, ארובות, ומתקנים הנדסיים.
- (3) על פי נספח קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39




6. הוראות נוספות

<p>6.1 קווי תשתית</p> <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. ציר גז כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמוגדר בתכנית זאת ייעשה בכפוף להוראות תמ"א / 37ב' ותמ"א -6'37.</p>	
<p>6.2 פעילות חקלאית</p> <p>יותר המשך עיבוד הקרקע החקלאית עד למימוש התכנית בפועל, באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>יותר המשך עיבוד שטחי מטעים הכלולים בתחומי שטחים פתוחים בתכנית באישור ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.</p>	
<p>6.3 סביבה ונוף</p> <p>פיתוח שטח וטיפול נופי:</p> <p>כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה עפ"י תכנית עבודות עפר מאושרת ע"י מהנדס העיר.</p> <p>כל עבודות העפר הנדרשות לפתוח ולהקמת המתחם תבוצענה ע"י שימוש בכלים מיכניים בלבד. עבודות עפר נדרשות להנחת צנרת תשתיות בשטחים פתוחים, בין אם בתחום התכנית ובין מחוצה לה, יבוצעו ע"י שימוש בכלים ידניים ומיכניים קלים בלבד, תוך דאגה לשיקום תוואי מעבר הצנרת מיד לאחר סיום הנחתה בהתאם להנחיות אדריכל הנוף.</p> <p>לפני ביצוע עבודות העפר יש לבדוק סימון ומדידה של ערכי הטבע והנוף המיועדים לשימור, יש לסמן עצים המיועדים לעקירה/להעתקה/לשימור, לקבל אישורים פרטניים נדרשים ולבצע פעולות מקדימות לשימור ושיקום נופי.</p> <p>לא יותר לשפוך שפך בניה, חומר מילוי, סלעים ופסולת בניה לאזור בלתי מורשה. הפסולת לכל סוגיה תועבר מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>עודפי מילוי ועפר יפזרו מיידית ע"י הקבלן ועל חשבונו לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>האחריות על הפינוי תחול על מבקשי ההיתרים ועל הקבלן המבצע את עבודות הפיתוח באתר.</p> <p>בעל ההיתר יחדש צמחיה טבעית באזורים שיפגעו במהלך הבניה בתחום התכנית ובסביבתה. חומר המיועד למילוי חוזר באתר יישמר ע"י הקבלן ובאחריותו בתחומי האתר במיקום ובאופן</p>	



6.3	סביבה ונוף
	<p>עליו יורה המפקח.</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות יוקצה בתחומי התכנית אתר שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש כאתר לשימור וגריסת חומרי החפירה לצורך שימוש חוזר בתחומי התכנית. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור.</p> <p>שמירה וגריסת החומר יבוצעו ע"י הקבלן ועל אחריותו ולאחר קבלת כל האישורים הרלוונטיים.</p> <p>לפני תחילת עבודות העפר בשטחים ציבוריים, שטחי כבישים ומגרשים בהם תבוצענה עבודות עפר מרוכזות ייאספו שכבת אדמה בעובי 40 ס"מ או בהתאם לעומק הקרקע הקיים והסלעים הקיימים מפני השטח העליונים וירוכזו באתר בתחומי התכנית שיוגדר לצורך כך מראש לשם שימוש חוזר בהקמת המתחם ופתוח השטחים הציבוריים. האתר המוסכם יהיה שצ"פ מתוכנן ו/או מגרש המיועד למבני ציבור. שמירה על חומרי החישוף תבוצע ע"י הקבלן ועל אחריותו.</p> <p>דרכי הגישה הנדרשות לצורך בצוע עבודות שונות יפרצו רק לאחר תיאום מראש עם מהנדס הכבישים ואדריכל הנוף ועל פי הנחיותיהם תוך דאגה למזעור הנזק הנופי. מיד עם סיום העבודות ישוקם תוואי הדרך בהתאם להנחיות אדריכל הנוף, למעט דרכים הנדרשות לצרכי תחזוקה עתידית.</p> <p>תחומי כבישים, שטחים פתוחים, שצ"פים ויער :</p> <p>כל מערכות השטחים הפתוחים בפרויקט, כולל גנים, שטחים אינטנסיביים, שטחים אקסטנסיביים, שטחים פתוחים לאורך כבישים, שטחי יער ועוד, יתוכננו ע"י אדריכל נוף תוך התייחסות לשימור והדגשת נוף העמק הייחודי, שימור ערכי הטבע והמורשת הקיימים, טיפוח הערכים הנופיים והנגשתם.</p> <p>מגרשים הגובלים בשטחים פתוחים, שצ"פים ויער יתמכו ע"י קירות מצופים אבן מקומית, ובהתאם להנחיות דוח ביסוס וקרקע.</p> <p>כל שטחי הגינון הציבוריים יצויידו במערכות השקיה אשר תתחזקנה ע"י הרשות המקומית. מומלץ כי מערכות ההשקיה תהיינה מערכות המופעלות ע"י מחשב וכי כל מערכות ההשקיה תחוברנה למחשב השקיה מרכזי בתיאום עם הרשות המקומית ובתחזוקתה.</p> <p>רצועה ברוחב 25 מטר לאורך נחל תמרת - תחום זה ישמש לתחזוקת הנחל.</p> <p>שטחים אלה, העוברים בשטחים ציבוריים יתוכננו כמעברי מים עיליים בעלי איכויות נופיות וסביבתיות.</p>
6.4	עתיקות
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 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.

6.4	עתיקות
	<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>
6.5	דרכים וחניות
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם להוראת תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או בהתאם לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר.</p> <p>תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית/הדרכים הגובלות בתכנית לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי.</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>
6.6	איכות הסביבה
	<p>א. אשפה- סידורי סילוק האשפה לרבות פסולת למחזור, יהיו בהתאם להוראות הרשות המקומית.</p> <p>לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.</p> <p>ב. איכות הסביבה : אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> יש לפנות פסולת לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) התשל"ל 1970. יותקנו מתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לתקן משרד הבריאות וע"פ הנחיות מחלקת התברואה של המועצה המקומית ובתיאום עם מהנדס המועצה. יש להסתיר את מתקני האשפה, תוך כדי שילוב המסתורים בפיתוח, בתיאום עם אגף ההנדסה של המועצה. המתקנים ימוקמו בתוך מגרשי הבניה ובשום מקרה לא בתוך שצ"פ, בהתאם לאישור אגף ההנדסה של המועצה. המתקן יוסתר ויזואלית מן המגרשים הסמוכים, הרחובות והשצ"פים הסמוכים, אופי ועיצוב המסתורים הויזואלים (בין אם מגוננים ובין בנויים) יפותח בהתאם לאופי ולחומרים האופייניים לפיתוח. מבנה מתקן האשפה יוגש כחלק מסט תכניות הפיתוח ו/או המבנה. פתרון פינוי האשפה יתואם סופית עם שיטת הפינוי שתהיה בתוקף בעת ביצוע התכנית. מבני המתקנים בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר. בתחום אזורי השצ"פים, הכבישים, מבני הציבור והמסחר, יוקצו שטחים להצבת מיכלים לקליטת פסולת המיועדת למחזור. טיפול וסילוק אשפה יעשו בהתאם להוראות תמ"א 16, חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984, סעיף 7 ולתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) (תיקון מס' 5), התשנ"ח-1998

	<p align="center">איכות הסביבה</p>	<p align="center">6.6</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>ולתכנית אב לפסולת יבשה במחוז הצפון. פינוי הפסולת יעשה לאתרים מורשים בלבד. ג. לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר. ד. שפך ועודפי קרקע: לא יותר לשפוך שפך ו/או לאחסן מילוי או סלעים מחוץ לתחום המגרש, אלא במקום שתואם ואושר מראש ע"י מהנדס הוועדה. ה. תאורה: יש להמנע ככל האפשר מתאורה כלפי הנחלים והשטחים הפתוחים. בדגש על רצועת השצ"פ וציר נחל תמרת מכוון מבני הציבור וכביש מס' 10. ו. תחום השפעה מציר נחל - כל בנייה ופיתוח בתחום ההשפעה כמפורט בתכנית זאת ייעשה מונה הדפסה 39 בכפוף להוראות תמ"א 34/ב'3 ובהתאם להנחיות נספח הניקוז המצורף לתכנית זאת ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.</p>	
	<p align="center">חלוקה ו/ או רישום</p>	<p align="center">6.7</p>
	<p>תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) על ידי הוועדה המקומית כנדרש בתכנית איחוד וחלוקה.</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p align="center">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 align="center">6.8</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p align="center">ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ביוב - תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב האזורית מט"ש עפולה החדש באישור מהנדס המועצה ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת על ידי משרד הבריאות והגורמים המוסמכים. קווי ביוב בתחום התכנית יתוכננו בתיאום עם חברת "מקורות". לא יחצה קו ביוב מעל קו מים ראשי, אלא מתחתיו, במרחק מתאים עם מיגונים מתאימים, וזאת בכפוף לתיאום ואישור חברת "מקורות" ואישור משרד הבריאות. 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</p>	<p align="center">6.9</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p style="text-align: center;">6.9 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>ההגנה.</p> <p>מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו גם באישור (אגף המים) המועצה.</p> <p>אסורה בנייה מעל קווי מים ראשיים. אין לבנות בניה קשיחה ולבצע חפירות מעל קווי המים. אין לבנות, לנטוע עצים, או לבצע חפירה, במרחק של לפחות 3 מ' מדופן קו המים. תנאי למתן היתר בניה, אישור חברת מקורות לבקשה להיתר. תנאי למתן היתר בניה לדרכים, לתניות עבודה ו/או לפיתוח שטח מעל קווי מים- תיאום ואישור חברת "מקורות", ו/או העתקת הקו ע"ח יזם התכנית בתיאום עם חברת "מקורות", ובביצוע של מקורות. אישור תכניות ע"י "מקורות" יינתן רק לאחר מדידת גישוש בשטח, לאיתור הקו בפועל, בתיאום עם "מקורות" ע"ח יזם התכנית.</p> <p>כל קווי התשתיות הנ"ל בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>נגר עילי -</p> <ol style="list-style-type: none"> בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 34 ב' 4, אזורי רגישות ב' ו- ג' בו נמצאת התכנית. תברואה - <p>א. מתקנים לאיסוף אשפה, חומרים למחזור וגזם יהיו בשיטה, בעיצוב, בפיזור ובנפח בהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר.</p> <p>ב. מתקני האשפה בעגלות, מסודרות בעמדה סגורה ומקורה לכל מגרש. מספר עגלות האשפה- בהתאם למספר יחידות הדיור במגרש ובהתאם להנחיות מחלקת התברואה של העירייה ומהנדס העיר.</p> <p>ג. עמדות האשפה יתוכננו בתוך או בסמוך למגרשים כחלק מהבינוי ו/או מערכת הקירות התומכים, בקשר נוח לחניה ולכניסה למגרש ובעיצוב אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר ונספח נוף.</p> <p>ד. תנאי להגשת הבקשה להיתר יהיה סימון מיקום פחי אשפה בתוכנית הבינוי של המגרש והבטחת גישה ישירה של משאיות אשפה לכל מתקן מוצע, לאישור מח' תברואה של העירייה.</p> <p>ה. לא יינתן היתר בניה בשטח התוכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בתוך או בסמוך למגרש על פי אישור מוקדם של העירייה.</p> <p>ו. מתקנים ציבוריים לאיסוף גזם וחומרים למיחזור יותקנו בתחומי שצ"פים ומדרכות בהתאם לפרטים אחידים מאושרים ע"י מהנדס העיר ויהיו כלולים בתכנית שתוגש להיתר. התכנית תיכלול גישה ישירה של משאית פינוי לכל מתקן.</p> <p>ז. חומרים למיחזור יפוננו למרכז מיחזור מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם ללוי"ז ולהנחיות אגף התברואה של העירייה והנחיות מהנדס העיר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p style="text-align: center;">6.10 תקשורת</p> <p>חשמל:</p> <ol style="list-style-type: none"> כל קווי התקשורת (טלפון , טלוויזיה בכבלים וכו') בשטח התכנית, יהיו תת-קרקעיים. כל קווי החשמל מתח גבוה ומתח נמוך, בשטח התכנית יהיו תת-קרקעיים. תחנות טרנספורמציה: בשטח התכנית יותקנו תחנות טרנספורמציה במבנים יעודיים במבנה נפרד שהוקם לשם כך, בתאום עם חברת חשמל ובאישור הועדה המקומית. <p>בתחנות יוקמו בעדיפות עליונה בשטחים ציבוריים פתוחים ורק במידה ולא התאפשר להקימם בשטחים ציבוריים פתוחים תתאפשר הקמתם בקצה של חניות מתחמי המבנים במרחק שאינו קטן מ-6 מ' אורכי מקצה הבניין במידות הנחוצות לשירות שטח זה.</p> <p>על היוזמים להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל, מקום מתאים לפי הנדרש - עבור</p>

	תקשורת	6.10
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p>תחנת טרנספורמציה. בעלי הקרקע, שעליה תוקם תחנת טרנספורמציה, יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחה של כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנת הטרנספורמציה. על מגישי בקשת בנייה בשטח התכנית לקבל אישור לתכנון מחברת חשמל ומהנדס הרשות המקומית לפני התחלת התכנון, בקשר לתכנון תחנת הטרנספורמציה. כמו כן, תוקמנה תחנות טרנספורמציה בשטחים ציבוריים שתכנון ועיצובן יתואם עם אדריכל הנוף של התנית. 4. מערכת תאורת רחובות תהיה עם כבלים תת קרקעיים. התכנית תאושר על ידי מהנדס הרשות המקומית ותכלול עמודי תאורה וגופי תאורה מדגמים שיאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית. 5. תיאסר התקנת צנרת גלויה על גבי קירות חיצוניים. כל צנרת הבניין (חשמל, טלפון, טלויזיה וכו') תהיה פנימית ומוסתרת בלבד עם אפשרות גישה נוחה לתפעול ותחזוקה.</p> <p style="text-align: right;">תקשורת :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית התקשורת, טלפון, טלויזיה וכו', יתואמו ויאושרו על ידי בזק ומהנדס הרשות המקומית כמשק תת קרקעי. 2. מיקום ואופי אנטנה לטלויזיה ורדיו ייקבעו בתאום עם מהנדס הרשות המקומית. 3. חדרי תקשורת מרכזיים של חברת התקשורת ימוקמו בבניין ציבורי ו/או פרטי ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. <p>על היוזמים להקצות אם דרוש לכך על ידי חברת התקשורת, מקום מתאים, חדר או שטח קרקע לפי הנדרש עבור חדר תקשורת. בעלי הקרקע, שעליה יוקם חדר התקשורת יהיו חייבים להקנות לחברת התקשורת זכות מעבר להנחת כבלי תקשורת תת קרקעית וגישה חופשית לרכב של חברת התקשורת לחדר התקשורת. על מגישי בקשת הבנייה בשטח התכנית לקבל אישור מחברת התקשורת ומהנדס הרשות המקומית לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון חדר התקשורת. 4. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות מכל ספק תקשורת פרטי תשלום עבור זכות מעבר ברכוש הרשות המקומית (כבישים, מדרכות, שצ"פים וכו') כולל עבור חדרי תקשורת (בגנים תשלום גם ארנונה) ארונות סעף וכיוצא בזה. אנטנות סלולריות יותקנו משולבות עם עמודי תאורת רחובות ובתאום עם מהנדס המועצה המקומית ובכפוף לתמ"א 36.</p>	
	סידורים לאנשים עם מוגבלויות	6.11
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</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>	
	פסולת בניין	6.12
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</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>6.13 פיקוד העורף</p>	<p>6.13</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p>	
<p>6.14 פיתוח סביבתי</p> <p>א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. התכנון המפורט יכלול בין היתר סימון גינון ונטיעות, ריצוף, מתקנים טכניים, מצללות, חומרי בניה וכד', הכל לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>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>ד. שטח לשימור נופי בין כביש 75 לבין השכונה -</p> <p>1. שטח לשימור נופי - לא תותר כל בניה בשטח זה למעט פיתוח שבילי הליכה ופינות ישיבה למטיילים וכן עבודות שיקום נופי לדרכים ולמעברי תשתיות המתוכננים לעבור בשטח ובצמוד לגבולותיו.</p> <p>2. הצמחייה לתכנית הקרקע ישארו במצבם הטבעי. עבודות הפיתוח יעשו בכפוף להוראות הנספח הנופי ונספח עצים בוגרים המצורפים לתכנית.</p>	<p>6.14</p>
<p>6.15 פיתוח תשתית</p> <p>א. 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 קווי 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 העיר.</p> <p>ב. כל מערכות התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), 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 והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון - כל בנייה/שימוש בתחום הרצועה (המסומן בתשריט - גבול מסדרון תשתיות עילי) תעשה בתאום/אישור חברת חשמל. בתחום הרצועה של קווי תשתית עיליים תיאסר כל בניה/שימוש ללא תאום ואשור חברת החשמל לישראל.</p>	<p>6.15</p>
<p>6.16 שרותי כבאות</p> <p>קבלת התחייבות מבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונם, תהיה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>תחום ותכולת רצועת חיץ להגנה מפני שריפות יקבעו בתיאום בין היזם, הרשות המקומית, רשות כיבוי והצלה וקק"ל.</p>	<p>6.16</p>
<p>6.17 תנאים בהליך הרישוי</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.</p> <p>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.</p>	<p>6.17</p>

3. בנושאי בינוי - 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, רחובות מרוצפים ופתרונות ניקוז. וסומנו קווי חשמל, טלפון מים וביוב, יסומנו מתקני גז ואשפה, ארונות חשמל ותקשורת וכן פתרון תנועתי בתחום המגרש.
6. פיתוח המגרש: יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון 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 מים וביוב בתאום עם משרד הבריאות. לא ינתנו היתרי בניה על פי התכנית המקומית אלא לאחר שיוגש על ידי הרשות המקומית, לוח זמנים מחייב לביצוע מערכת הביוב על פי תכנית ביוב מאושרת, שיהיה מקביל ללוח הזמנים לביצוע התכנית ובאופן שמערכת הביוב (כולל מתקני קצה) תפעל בטרם יאוכלסו המבנים.
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.
13. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה בהכנת תכנית בינוי לביצוע הכוללת תכנון אדריכלי עקרוני וכן תכנון פיתוח ותשתיות בהתאם להוראות תכנית זאת ונספחיה.
14. תנאי למתן היתר בניה יהיה בחינת פיתרון הבינוי המוצע בהתייחס לנספח חוברת דגמי בינוי שהוכן ע"י עורך תכנית ג/21243.
15. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום מסדרון תשתיות לביטול יהיה בהעתקת עמוד קו מתח עליון הנמצא בתא שטח מס' 37 למיקום המוצע בתשריט התכנית (בתחום רצועת התשתיות על פי תממ 2/9).
16. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתחום תאי שטח בהם עוברים קווי מקורות, קווי מקורות מוצעים וקווי מקורות לביטול יהיה בהעתקת קווי מקורות כמפורט בנספח המים ביוב. באישור מקורות לתוואי העתקת הקווים ואישור מקורות לתכניות עבודה. ביצוע העתקת הקווים ע"י מקורות וע"ח יזם התכנית.
17. לא יינתן היתר בניה וואו היתר עבודה להכשרת קרקע בשטח טבעי, אלא לאחר שערכי הטבע ישומרו, יועתקו או יעקרו, על פי היתר כנדרש בחוק גנים לאומיים שמורות טבע, אתרי לאום ואתרי הנצחה התשנ"ח.
18. לא יינתן היתר בניה בשטח תכנית 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.
19. תנאי להיתר בניית מרתפים יהיה ביצוע סקר קרקע ומים.



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התנייה מתכנית מאושרת ג/21243	התכנית הינה חלק קטן מתכנית גדולה ג/21243 ועל כן כפוף לשלבויות שבה

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית - מייד



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39