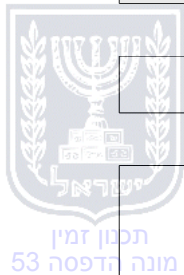


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 201-0852897

עין המפרץ - אזור מסחרי



מחוז  
מרחב תכנון מקומי חבל אשר  
סוג תכנית  
צפון  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/2005066372/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית אשר מטרתה לייצר חיבור בין שני שטחי מסחר במטרה לייצר רצף מסחרי למרכז הקניות הקיים. התכנית מגדירה מגרש רגולרי על בסיס זכויות קיימות למסחר במטרה לאפשר שדרוג וחידוש המתחם ללא תוספת זכויות בניה, תוך שינוי גודל מגרש מינימלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית עין המפרץ - אזור מסחרי

מספר התכנית 201-0852897

1.2 שטח התכנית 44.857 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) 62 א (1), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (7), 62 א (9)

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 חבל אשר

209022 קואורדינאטה X

756236 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** מרכז מסחרי בכניסה לקיבוץ על דרך מס' 4**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מטה אשר - חלק מתחום הרשות: עין המפרץ

נפה עכו

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			עין המפרץ

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10524	מוסדר	חלק		24, 46, 48, 50

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 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/09/2012		6278	6469	תכנית זו מחליפה את תכנית חא/מק/2010 3 על כל קביעותיה.	החלפה	חא/מק/2010/3
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/10/2016		226	7363	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ג/20074 ממשיכות לחול.	שינוי	ג/20074
23/11/2000		456	4935	תכנית זו מחליפה את תכנית חג/8832 על כל קביעותיה.	החלפה	ג/8832
06/05/2001			4984	תכנית זו מחליפה את תכנית חא/מק/2000 3 על כל קביעותיה.	החלפה	חא/מק/2000/3
07/02/2006		1649	5491	תכנית זו מחליפה את תכנית חא/מק/2005/6 על כל קביעותיה.	החלפה	חא/מק/2005/6
16/03/2008			5786	תכנית זו מחליפה את תכנית חא/מק/2006/4 על כל קביעותיה.	החלפה	חא/מק/2006/4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

## 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	נספח בינוי	16: 00 15/05/2024	ערן מבל	15/05/2024	1	1: 1250	רקע	בינוי
לא	נספח תנועה	10: 21 13/07/2023	אלי מילר אבוזגלו	13/07/2023	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא	מצב מאושר	13: 07 27/02/2022	ערן מבל	27/02/2022	1	1: 1250	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		מראה המפרץ בע"מ	עין המפרץ			04-9555001	04-9555003	roni@ein.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.א. אשרת.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מראה המפרץ בע"מ	עין המפרץ		(1)	04-9555001	04-9555003	roni@ein.co.il

(1) כתובת: ד.א. אשרת.

**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
מתכנן תנועה	יועץ תחבורה	אלי מילר אבוזגלו	114102	נועם לבנה הנדסה בע"מ	חיפה	ברנדייס	3	04-8373763	04-8373764	eli@noameng.co.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

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 רצף שטחי מסחר קיימים בתכנית בהחלפת שטחים מאוזנת וניוד זכויות בניה מיעוד אחד לאחר בתחום התכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

חיבור בין אזורי מסחר ביחס למתחם מסחר סמוך - החלפת שטחים בין יעוד חניה ליעוד מסחרי בתחום התכנית -

על פי סעיף 62 אא 1.

שינוי קווי בנין עפ"י סעיף 62 אא 4.

שינוי גובה מבנה עפ"י סעיף 62 אא 4א.

שינוי תכנית עפ"י סעיף 62 אא 9.

שינוי הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי עפ"י סעיף 62 אא 5 - כדוגמת הנחיות חיפוי חזיתות ושילוט.

קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים עפ"י סעיף 62 אא 19.

שינוי גודל מגרש מזערי עפ"י סעיף 62 אא 7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	1
חניון	9, 10
מסחר ותיירות	6
מסחר תעסוקה ותיירות	5, 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	חניון	9, 10
גבול מגבלות בניה	מסחר	1
גבול מגבלות בניה	מסחר ותיירות	6
גבול מגבלות בניה	מסחר תעסוקה ותיירות	4
להריסה	חניון	9, 10
להריסה	מסחר	1
להריסה	מסחר ותיירות	6
להריסה	מסחר תעסוקה ותיירות	4
תחום השפעה	חניון	9, 10
תחום השפעה	מסחר	1
תחום השפעה	מסחר תעסוקה ותיירות	4

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
31.50	14,130	חניון
31.70	14,220.89	מסחר
32.38	14,526.6	מסחר ותיירות
4.41	1,980	מסחר תעסוקה ותיירות
<b>100</b>	<b>44,857.49</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
31.50	14,130.17	חניון
31.70	14,220.8	מסחר
32.38	14,526.59	מסחר ותיירות
4.41	1,980.18	מסחר תעסוקה ותיירות
<b>100</b>	<b>44,857.74</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מסחר</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	חנויות, חנויות מפעל, משרדים בקומה שניה, שרותי תחבורה ושרותים נלווים.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות תמ"א 4/18 מונה הדפסה 53 תכנית הבינוי תותאם, כמו כן יותאמו כל שימוש וכל פעילות.
<b>4.2</b>	<b>חניון</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	החניה תקבע בתחום המגרש בהתאם לתקנות או על פי תקן חניה התקף בעת הוצאת כל היתר בניה. בשטח החניה יותרו דרכים לרכב, לתנועה מוטורית ורגלית, שבילים, חניות לרכב, חניה פרטית, רחבות, למתקני אשפה, מעבר קווי תשתית עילית ותת קרקעית.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות תמ"א 4/18 ותכנית הבינוי תותאם, כמו כן יותאמו כל שימוש וכל פעילות. אין שינוי מיקום החניה בסמוך לדרך מס' 4 מהווה אישור התחברות לדרך מס' 4.
<b>4.3</b>	<b>מסחר ותיירות</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שרותי תיירות: מלון עפ"י הגדרת משרד התיירות לרבות מסחר, בידור, ספורט, בריאות ונופש. שרותים נלווים וחניות, הכלולים בהגדרה זו. השטח המיועד למלונאות יהיה לשימוש זה בלבד, כל שימוש אחר יחשב סטייה ניכרת מהתכנית.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קו מגבלת בניה (מוגדר "קשת A" בתב"ע מאושרת חא/מק/2000 / 3) - ממערב לקשת A לא תותר בנייתם של אגפי האכסון של המלון.
<b>4.4</b>	<b>מסחר תעסוקה ותיירות</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנה המיועד לשרת את הנוסעים בדרך, לרבות תחנת מידע, מסעדה, קיוסק, חניון דרכים לשיירות הציבור, מצפה נוף.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	על השטח הכלול בתחום רדיוס מגבלות בניה מתחנת התדלוק הקיימת יחולו הוראות תמ"א 4/18 ותכנית הבינוי תותאם, כמו כן יותאמו כל שימוש וכל פעילות.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הקניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש מוחלט						
					עיקרי	שרות								
קדמי														
0 (7)	0 (6)	0 (5)	0 (4)	3	18	95	101.6 (3)	12.5 (2)	89.1 (1)	3000	14220.8	1		מסחר
(11)	(11)	(11)	(11)	2	18	16.5	11 (10)	1.5 (9)	9.5 (8)	500	1579	4	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
(11)	(11)	(11)	(11)	1	4	16.5	11 (14)	1.5 (13)	9.5 (12)	400	400	5	מסחר ותעסוקה	מסחר תעסוקה ותיירות
0	2	2 (18)	0 (17)	3	15	13.8	13.8	2.6 (16)	11.2 (15)	1000	14527.45	6		מסחר ותיירות

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

### הוראות טבלה 5:

בהתאם להחלטת ועדת משנה לנושאים תכנוניים עקרוניים (ולנת"ע), מתאריך 2011-8-23, קו בניין מקצה זכות הדרך מדרך פרברית מס' 4 עבור יעוד חניה "ס" מטר ועבור יעוד מסחר ותיירות 5 מטר מקצה זכות דרך.

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

- (1) מהווה 12670.02 מ"ר שטחים עיקריים.
- (2) מהווה 1777.6 מ"ר שטחי שירות.
- (3) מהווה סה"כ 14448.33 מ"ר.
- (4) מזרח.
- (5) מערב.
- (6) צפון.
- (7) דרום.
- (8) מהווה כ 150 מ"ר שטח עיקרי.
- (9) מהווה כ 23.69 מ"ר שטח שרות.
- (10) מהווה סה"כ 173.69 מ"ר.
- (11) על פי קווי בנין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

- (12) מהווה כ- 38 מ"ר שטח עיקרי.
- (13) מהווה כ- 6 מ"ר שטח שרות.
- (14) מהווה סה"כ כ- 44 מ"ר.
- (15) מהווה כ- 1627 מ"ר שטח עיקרי.
- (16) מהווה כ- 377.7 מ"ר שטח שרות.
- (17) לכיוון צפון.
- (18) לכיוון דרום.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53



תכנון זמין  
מונה הדפסה 53

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>התאמת התכנון וחומרי הבניה לסביבה - הבנייה בשטח התכנית תשתלב בסביבה הקיימת.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 דרכים</b></p> <p>1. היתרי בניה לדרכים יינתנו לאחר אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות תמרור.                  2. תכנון הדרכים והסדרי התנועה ייעשה על בסיס הנחיות משרד התחבורה לאזורי מיתון תנועה.                  3. החניה תהיה בתחום החניון בהתאם להוראת תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או בהתאם לתקנות תקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בניה - הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות.                  4. יותר תכנון חניה גם במפריצי חניה, באזורים גובלים ולאורך דרכים גובלות.                  5. שטחי חניה יסללו בחומרים שיאפשרו חילחול. לא תותר סלילה בחומרים אטומים של יותר מ- 15% משטחי החניה.                  6. לא תותר עבודה בתחומי רצועת דרך ארצית מס' 4 אלא לאחר קבלת אישור חברת נתיבי ישראל.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 איכות הסביבה</b></p> <p>עפ"י דרישות המשרד להגני"ס, לא יבנה אכסון מעבר לגבול מגבלות הבניה המסומנים בתשריט התכנית - המייצגת 900 מ' ממכלי מפעל פרוטרום. כל פתרון סביבתי שידרש יחול על יזמי התכנית לרבות דרישות מיגון מפני רעש.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></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><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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> <p>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> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-3 מ' מכבלים מתח גבוה ו-0.5 מ'</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.5 חשמל</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>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><b>6.6 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>ביוב - תנאי למתן היתר בניה - חיבור למערכת הביוב של עפולה באישור מהנדס העיר 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. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. חיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות כמו גם באישור (אגף המים) מהנדס העיר. כל קווי התשתיות הנ"ל בתחום התכנית, תהיינה תת קרקעיות.</p>	
<p><b>6.7 תקשורת</b></p>	<p><b>6.7</b></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><b>6.8 אקוסטיקה</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>1. תנאי להיתר בניה למבנים שאינם מגורים והכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש יהיה אישור יועץ אקוסטיקה מוסמך לכך שהפעילות הצפויה במבנים לא תגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעים - רעש, במבני בריאות, או לחילופין פירוט של אמצעי מיגון, בידוד או השקטה שיידרשו כתנאי להיתר, על מנת שלא תיגרם חריגה כנ"ל. 2. בכל אזורי התכנית, מהנדס הועדה רשאי לדרוש מיגון אקוסטי בהתאם לחוות דעת מקצועית ובכפוף להוראות ולדיני איכות הסביבה הנוגעים למפגעי רעש צפויים בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.9 סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b></p>	<p><b>6.9</b></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><b>6.10 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></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 ינתן לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבנייה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר.</p>	
<p><b>6.11 פיקוד העורף</b></p>	<p><b>6.11</b></p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.</p>	
<p><b>6.12 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></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,</p>	

<p><b>6.12 פיתוח סביבתי</b></p>	<p><b>6.12</b></p>
<p>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><b>6.13 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.13</b></p>
<p>בתחום כל התכנית תהיינה כל התשתיות תת קרקעיות.</p>	
<p><b>6.14 תנאים בהליך הרישוי</b></p>	<p><b>6.14</b></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 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 תנועת בתחום המגרש. 6. פיתוח המגרש: יצויין בהיתר מיקום והיקף עבודות העפר לצורך הקמת המבנה, אופן סילוק עודפי העפר, הסדרת שטחי אחסון, גינון בתחום המגרש ושילוב 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. השלמת עבודות מים וביוב בהתאם לאמור בהיתר לתשתיות יהיה תנאי למתן אישור איכלוס למבנים הנ"ל.</p>	
<p><b>6.15 שרותי כבאות</b></p>	<p><b>6.15</b></p>
<p>תנאי להיתר בניה יהיה תאום הבקשה להיתר עם רשות הכבאות.</p>	
<p><b>6.16 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.16</b></p>
<p>א. עפ"י החלטת ולנת"ע מיום 2011-8-23, דרכים מקומיות מספר 5,6 מאושרות כהתחברות לדרך שירות של דרך פרברית מס' 4. כאשר דרך השירות תסלל, לא ניתן יהיה לאפשר חיבורים נוספים לאורך הדופן הגובלת בדרך השירות של דרך פרברית מס' 4. החיבור הקיים (דרומית מדרך מס' 6) יתבטל בהתאם לתכנית הדרכים של החברה הלאומית לדרכים. ב. תנאי למתן היתר בניה - תכנית בינוי ותכנית תנועה שיאושרו על ידי ועדה מקומית. קבלת חו"ד רשות ניקוז (שטח התכנית נמצא בתחום פשט הצפה עפ"י תמ"א 1).</p>	
<p><b>6.17 שילוט וסימון</b></p>	<p><b>6.17</b></p>
<p>הנחיות בדבר שילוט - גובה שילוט לא יעלה על 20 מטר בקרת שלטי פרסומת - בסמכות ועדה מקומית להיתר, לאסור, להגביל ולקבוע תנאים לגבי</p>	



<b>שילוט וסימון</b>	<b>6.17</b>
המיקום, הצורה, הצבע והגודל של שלטי הפרסומת והמידע מכל סוג שהוא המותקנים בתחום התכנית. לא יוקמו שלטי פרסום ללא קבלת היתר הועדה המקומית.	

<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.18</b>
היתר בניה יותנה בהריסתם בפועל של מבנים המיועדים להריסה.	

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
---------------------	-----------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

מימוש תכנית מידי לאחר אישורה לתוקף
------------------------------------

