

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 353-0823880

תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 155 בגוש 10207 בבנימינה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי יישובי הברון  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/07/2020

להפקיד את התכנית לדוד

14/10/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לתכנן מחדש חלקה המיועדת למשקי עזר ובה קיימות שתי יחידות מגורים, על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע.

שטח התכנית הינו כ-2 דונם, בפינת הרחובות הכרמל והסמדר בבנימינה.

התכנית מציעה לחלק השטח ל-3 מגרשים, בהם יותרו סה"כ 8 יח"ד (תוספת של 6 יח"ד ביחס למצב המאושר), והעלאת הצפיפות מ-1 יח"ד לדונם ל-4 יח"ד לדונם.

התכנית גם מציעה הגדלה של זכויות הבניה במגרשים על מנת לאפשר הקמת יח"ד סטנדרטיות בגודלן, כמפורט להלן:

תוספת 1,324 מ"ר שטחים למטרות עיקריות (הכוללים בתוכם גם שטחי מרתפים של 60 מ"ר לשש מתוך שמונה יח"ד שבתכנית) על 363 מ"ר שטחים עיקריים מאושרים.

סה"כ בתכנית 1,687 מ"ר שטחים למטרות עיקריות, המהווים 83.5% משטח מגרשי המגורים.

התכנית קובעת הקטנת קו בנין צידי מ-4 מ' ל-3 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת יח"ד וזכויות בניה בחלקה 155 בגוש 10207 בבנימינה
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	353-0823880
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		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	יישובי הברון
קואורדינאטה X	195252
קואורדינאטה Y	714653

### 1.5.2 תיאור מקום

חלקה בצומת הרחובות הכרמל והסמדר בבנימינה.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בנימינה-גבעת עדה - חלק מתחום הרשות : בנימינה-גבעת עדה

נפה חדרה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
בנימינה-גבעת עדה	הסמדר	15	
בנימינה-גבעת עדה	הסמדר	13	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10207	מוסדר	חלק	155, 158	104, 129-130

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 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/01/1999		4724	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מק/ש/765 ממשיכות לחול.	שינוי	מק/ש/765
20/02/1975	1184	2092	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/23/א ממשיכות לחול.	שינוי	ש/23/א
16/06/2011	4845	6251	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/1122/ג. הוראות תכנית ש/מק/1122/ג תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/1122/ג
30/08/2016	9411	7330	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ש/מק/1122/ד. הוראות תכנית ש/מק/1122/ד תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	ש/מק/1122/ד



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריאל פרוינד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 15 02/08/2020	שי כץ	07/07/2020	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 56 23/08/2020	אריאל פרוינד	23/08/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 25 08/07/2020	שי כץ	07/07/2020	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		13: 33 17/08/2020	אריאל פרוינד	17/08/2020	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
	פרטי	יגאל כץ			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	13	04-6380079		igalkatz. 67@gmail.c om
	פרטי	נאווה כץ			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	13	04-6380079		igalkatz. 67@gmail.c om
	פרטי	מיכל כץ			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	15	04-6180346		omer.benas her@gmail. com
	פרטי	עמר בן אשר			בנימינה- גבעת עדה	הסמדר	15	04-6180346		omer.benas her@gmail. com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כולל מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



מחלקת תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
אגרונום	אגרונום	שי כץ		שי כץ - איש של עצים	עין עירון	(1)				shkatz1@gm ail.com
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולשמיט	611	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד (2)	27	04-6352330		Office@milik gol.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 60.

(2) כתובת: ת.ד. 2124.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

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

תוספת יח"ד וזכויות בניה למגורים בבנימינה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מאזור משקי עזר לאזור מגורים א'.
- ב. תוספת יחידות דיור.
- ג. תוספת שטחים למטרות עיקריות.
- ד. הקטנת קווי בנין צידיים בין המגרשים.
- ה. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3 - 1
דרך מאושרת	4

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	4
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים א'	3, 2
להריסה	דרך מאושרת	4
להריסה	מגורים א'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	473.85	19.02
משקי עזר	2,018	80.98
סה"כ	2,491.85	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	473.85	19.01
מגורים א'	2,019.28	80.99
סה"כ	2,493.13	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים צמודי קרקע, בהם יותר שימוש למשרדים לבעלי מקצוע הגרים באותו מבנה, בהתאם למפורט בסעיף 5 שלהלן.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זיקת הנאה</b>
	בתחום תאי שטח 1 ו-3 תירשם זיקת הנאה החדדית בין בעלי הקרקע, אשר תבטיח גישה ברכב וברגל לעורף המגרשים.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה- 1965 למעט מסילת ברזל. בכלל זה יותרו: מעבר כלי רכב, מדרכות, חניות ציבוריות, גינון, נטיעות, פיתוח נופי, תשתיות תת קרקעיות, מעברים ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, פינות ישיבה, ריהוט רחוב ומתקני דרך.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22



תכנון זמין  
מונה הדפסה 22

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
										מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
5	3	4	3		2	(2) 8.5	2	(1)	472		105	367	570	1	מגורים א'
3	3	3	3	1	2	(2) 8.5	2	40	540	120	100	320	510	2	מגורים א'
5	3	5	3	1	2	(2) 8.5	4	40	1080	240	200	640	920	3	מגורים א'

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:

א. מתוך שטחי הבניה יותרו עד 30 מ"ר ליחיד למשרדים לבעלי מקצוע הגרים באותו מבנה.

ב. המרחק בין מבנים באותו תא שטח לא יפחת מ- 6 מ' או 0 מ' בקיר משותף בהסכמת השכן.

ג. 270 מ"ר ליחיד חדשה: 160 מ"ר עילי + 60 מ"ר מרתף + 50 מ"ר שירות.

ד. שטח שרות ליחידת חדשה יהיה 50 מ"ר כמפורט להלן: ממ"ד ע"פ תקן, 8 מ"ר מחסן, 15 מ"ר בליטות ושונוות, 15 מ"ר לחניה מקורה אחת. מחסן וחניה מקורה יכול שימוקמו כחלק מהמבנה העיקרי או בגבול המגרש (צידי או אחורי) בהסכמת השכן ובגימור מבנה המגורים. ניתן לנייד את הממ"ד והמחסן אל קומת המרתף.

ה. בתאי שטח 2 ו-3 תותר הקמת מרתפים ששטחם לא יעלה על 60 מ"ר לכל יחידת דיור ולא יעלה על קונטור המבנה שמעליו. הגישה אליו תהיה אך ורק מתוך המבנה ולא תותר ממנו גישות אל החצר.

סטיה מהוראות אלו תהווה סטיה ניכרת כהגדרתה בחוק.

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

(1) 40% עבור בנייה חדשה, עד 262 מ"ר עבור בנייה קיימת מאושרת בהיתר.

(2) 7 מ' למבנה עם גג שטוח ו-8.5 מ' למבנה עם גג משופע.

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תכנית בינוי</b></p>
	<p>במסגרת התרי הבניה, תאושר תכנית בינוי על המגרש בו יבוקש ההיתר, כפי שתקבע הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>1. תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול: תאור העמדת הבנינים, גבהים, שימושים, נגישות לבנינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>2. תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3. אישור תכנית בינוי למגרש נשוא ההיתר שתציג ותתייחס למיצוי מלוא פוטנציאל הבניה ויחה"ד במגרש.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>א. אישור תשריט חלוקה תואם לתכנית זו והגשת תשריטים לצרכי רישום.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי כמפורט בסעיף 6.1 שלעיל.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע התשתיות.</p> <p>ד. אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי שתכלול את מלוא זכויות הבניה המאושרות במגרש.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חניה</b></p>
	<p>מספר מקומות החניה וחישובם יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>א. הוראות כלליות</p> <p>1. כל קווי התשתיות בתחום התכנית, כולל חשמל (למעט קווי מתח על ועליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), גז טבעי בלחץ נמוך מאוד, תשתיות ביוב, מים, ניקוז וכו', תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>2. היתר הבניה יציג את כלל מערכות וקווי התשתית וחיבורם למערכת העירונית, כולל העתקת תשתיות ככל שנדרש (בתחום המגרש או מחוצה לו), ותאום עם הרשות המקומית ו/או התאגיד העירוני (מים וביוב), לפי העניין.</p> <p>ב. צנרת</p> <p>לא תותר התקנת צנרת גלויה (טלפון, כבלים, ניקוז, חשמל, גז, מים, ביוב, מערכות מיזוג אוויר, מערכות טכניות וכו') על הקירות החיצוניים של המבנים. כל הצנרת והמערכות יוסתרו.</p> <p>ג. מתקנים טכניים</p> <p>1. בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאורור במבנה כולו, וכן הפתרונות לדודים, חדרי המעליות, וכו'.</p> <p>2. המתקנים הטכניים ומתקני האורור ומיזוג לא יותקנו על קירות חיצוניים אלא יוסתרו ויוצנעו ויהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה.</p> <p>ד. מיכלי גז ודלק</p>

תשתיות	6.4
<p>יותר צובר/מיכלי גז ודלק לשימוש עצמי של המגרש בתנאי שיעמדו בכל הוראה סביבתית על פי כל דין.</p> <p>מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבניין והמגרש ויוסדרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.</p> <p>ה. דודים</p> <p>בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסדרו בחלל הגג.</p> <p>ו. ביוב</p> <p>התכנית תחובר למערכת ביוב עירונית המחוברת לפתרון קצה שמסוגל לקלוט את שפכי התכנית.</p> <p>ז. מים</p> <p>1. אספקת מים למבנים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים העירונית.</p> <p>2. היתר הבניה יציג את הפתרון לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות.</p> <p>ח. פסולת</p> <p>הפתרונות לאצירה ופינוי אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, יתואמו עם הרשות המקומית.</p>	
חשמל	6.5
<p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ): 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמו: 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון: בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת: 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>יא. שנאי על עמוד: 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p>	

6.5	חשמל
	<p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.</p> <p>אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>
6.6	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <p>לפחות 25% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בניו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים.</p> <p>שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p>
6.7	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):</p> <p>א. עצים לשימור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט.</li> <li>2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</li> <li>3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות.</li> <li>4. תחול חובת סימון העצים במהלך העבודות וגידורם.</li> </ol>

שמירה על עצים בוגרים	6.7
<p>ב. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן:</p> <p>1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה</p> <p>2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה.</p> <p>3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות.</p> <p>ג. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p> <p>ד. לאורך רחוב הכרמל ינטעו בתחום תא שטח מס' 1 עצים נוספים.</p>	



פסולת בניין	6.8
<p>א. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התקנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. צבת 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).</p> <p>3. 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.</p> <p>ב. חובת גריסה - היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבניין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>ג. חציבה ומילוי</p> <p>1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימשו עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטי.</p> <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. עבודות שאינן טעונות היתר</p> <p>1. נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בנייה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן עבודות.</p>	



מבנים קיימים	6.9
<p>א. מבנים הקיימים בהיתר בשטח התכנית בעת כניסתה לתוקף (מבני מגורים, מבנים חקלאיים ואחרים), גם אם הינם חורגים מהוראות תכנית זו, לא ידרשו להריסה, אך כל בניה חדשה תעמוד בקווי הבנין של תכנית זו.</p>	



<b>מבנים קיימים</b>	<b>6.9</b>
<p>ב. ניתן יהיה להמשיך ולהפעיל המבנים הנ"ל ואף לשפצם עבור השימוש הקיים, עד להסבתם למבנים ולשימושים התואמים יעודי הקרקע ע"פ תכנית זו או עד להוצאת היתר בניה ראשון בתא השטח לשימוש החדש ע"פ תכנית זו.</p> <p>ג. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.10</b>
היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.	
<b>הריסות ופינויים</b>	<b>6.11</b>
הריסת הגדרות, כמסומן בתשריט, תבוצע בהתאם לדרישות הועדה המקומית.	



<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>
<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
<b>מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
זמן משוער לביצוע התכנית כ- 10 שנים מיום אישורה.	

