

הוראות התכנית

תכנית מס' 353-0126334

שטח מסחר ותעסוקה בבנימינה

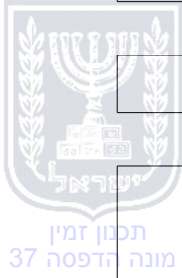
מחוז

חיפה

סוג תכנית

מרחב תכנון מקומי שומרון
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

בעקבות ביצוע ההפרדה המפלסית מעל מסילת הרכבת בדרון בנימינה, נחצו חלקות חקלאיות ששימשו לגידול כרמים באופן שמגביל את המשך השימוש החקלאי בהן. התכנית מיעדת השטח הכלוא בין כביש מס' 652 החוצה את בנימינה, לבין ההפרדה המפלסית הנ"ל, לשטח מסחר ותעסוקה שאחד מיתרונותיו הבולטים הוא סמיכותו לתחנת הרכבת של בנימינה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח מסחר ותעסוקה בבנימינה **שם התכנית** **1.1 שם התכנית ומספר התכנית**

353-0126334 **מספר התכנית**

18.136 דונם **1.2 שטח התכנית**

תכנית מתאר מקומית **1.4 סיווג התכנית** **סוג התכנית**

כן **האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת**

מחוזית **ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית**

ל"ר **לפי סעיף בחוק**

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות **היתרים או הרשאות**

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית **סוג איחוד וחלוקה**

לא **האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי**



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

שומרון קואורדינאטה X 195696

קואורדינאטה Y 713009

1.5.2 תיאור מקום

השטח מצוי בצמוד ומדרום לתחנת הרכבת, בשטח הכלוא בין כביש מס' 652 להפרדה המפלסית 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10168	מוסדר	חלק		34, 36-37, 39

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/1986	2848	3366	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 23. הוראות תכנית תמא/ 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 23
26/08/1976	2362	2247	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 3. הוראות תכנית תמא/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 3
14/09/2009	5762	5998	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 5 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 5
15/12/2014	1811	6942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תתל/ 18. הוראות תכנית תתל/ 18 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תתל/ 18
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
28/06/2007	3389	5686	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ש/ ד/ 1272 ממשיכות לחול.	שינוי	ש/ ד/ 1272



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יצחק פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		26/09/2017	יגאל גרשון	23/08/2016	9		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		30/08/2016	שגיא גיל	21/08/2016	15		מנחה	ניקוז
לא	בה"ת	24/09/2017	ישראל רשטיק	24/09/2017	17		מנחה	תנועה
לא		04/07/2017	יצחק פרוינד	02/07/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	איתור סביבה	01/01/2013	שגיא גיל	26/10/2011	1	1: 25000	מנחה	ניקוז
לא	תנוחה	04/07/2017	שגיא גיל	02/07/2017	1	1: 500	מנחה	ניקוז
לא		20/08/2017	יהודה אשד	23/07/2017	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		04/07/2017	פרוינד יצחק	02/07/2017	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	אברהם אוסטרויל			נהריה	העליה	40	04-9921605		as70@zahav.net
	פרטי	יוסף אפלבוים			בנימינה- גבעת עדה	החורש	6	04-6380755	04-6380755	yosiap@gmail.com
	פרטי	צבי ארנס			בנימינה- גבעת עדה	השושנה	1	04-6388713	04-6380285	arens_z@netvision.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהם אוסטרויל			נהריה	העליה	40	04-9921605		as70@zahav.net
פרטי	יוסף אפלבוים			בנימינה- גבעת עדה	החורש	6	04-6380755	04-6380755	yosiap@gmail.com
פרטי	צבי ארנס			בנימינה- גבעת עדה	השושנה	1	04-6388713	04-6380285	arens_z@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אברהם אוסטרויל			נהריה	העליה	40	04-9921605		as70@zahav.net
בעלים	יוסף אפלבוים			בנימינה- גבעת עדה	החורש	6	04-6380755	04-6380755	yosiap@gmail.com

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	צבי ארנס			בנימינה- גבעת עדה	השושנה	1	04-6388713	04-6380285	arens_z@netvision.net.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	יצחק פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145	04-8514999	04-8514455	itzhak@ifreund.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	יהודה אשד	8379	איג'י יהודה אשד בע"מ	חיפה	הולנד	28	04-8251149	04-8341607	eshedy@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ירחמיאל גולדשמיט	661	מודדי חדרה בע"מ	חדרה	שד רוטשילד (1)	27	04-6325454	04-6322072	milikgol@zahav.net.il
שמאי מקרקעין	שמאי	יגאל גרשון	1365	יגאל גרשון שמאות מקרקעין	פרדס חנה- כרכור	דרך קדמה	34	04-6378978		yigal.ger@gmail.com
מהנדס	יועץ תחבורה	ישראל רשטניק	78171	תחבורה ותנועה - ד.א.ל בע"מ	טירת כרמל	(2)	2	04-8559111		ahmad@grdel.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	גיל שגיא	89570	אבי צייזל, גיל שגיא - משרד הנדסי קיבוץ אייל	איל	(3)		09-7639119	09-7493799	main@handasi.co.il

(1) כתובת: שדי רוטשילד 27א' ת.ד. 3386.

(2) כתובת: היוזמה 2

פארק עסקים כרמל

ת.ד. 85

ת.ד. 85.

(3) כתובת: ד.ג. שרון 45840.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

לאפשר הקמת שטח מסחר ותעסוקה וכן הקצעת שטח ציבורי בהיקף של 300 מ"ר לצורכי המועצה המקומית, במדרום לתחנת הרכבת של בנימינה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד מדרך ו/או טיפול נופי לדרך מוצעת.
- ב. שינוי יעוד משטח חקלאי למסחר ותעסוקה ולחניון.
- ג. איחוד וחלוקת הקרקע בהסכמת הבעלים.
- ד. קביעת הוראות וזכויות בניה ופיתוח השטח, לרבות תנאים להיתר בניה.
- ה. הקלה בקו בנין מדרך אזורית.
- ו. הקלה בקו בנין ממסילת רכבת לפי תמ"א 23.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

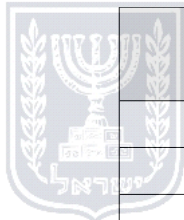


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

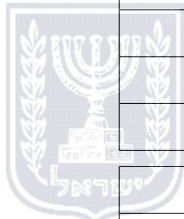
18.136

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	300		+300		מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	3,600		+3,600		מ"ר	מסחר (מ"ר)
	4,970		+4,970		מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 37

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	2
חניון	3
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	2
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסחר ותעסוקה	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	2
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	חניון	3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ואו טיפול נופי	527.02	2.91
קרקע חקלאית	17,609.61	97.09
סה"כ	18,136.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מוצעת	527.02	2.91
חניון	5,795.54	31.95
מסחר ותעסוקה	11,814.07	65.14
סה"כ	18,136.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מוצעת
4.1.1	שימושים
	שטח למעבר כלי רכב, רוכבי אופניים והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.
4.1.2	הוראות
4.2	חניון
4.2.1	שימושים
	חניית כלי רכב ואופניים מעל ומתחת לפני הקרקע, נטיעות ופיתוח נופי.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי יאסר ניווד שטחי בניה מתחת הקרקע אל מעל הקרקע. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ב	הפקעות לצרכי ציבור שטח החניון (תא שטח 3) איננו מיועד להפקעה.
ג	תנאים למתן היתרי בניה תנאי להיתר בניה יהיה תכנון וביצוע משותף של החניונים התת-קרקעיים בתאי שטח 1-3. כך שמבחינה תכנונית החניונים יתוכננו כיחידה תכנונית אחת.
4.3	מסחר ותעסוקה
4.3.1	שימושים
	מיועד למסחר, משרדים, תעשייה עתירת ידע, פנאי, בידור, ספורט, חניות ושימושים לצורכי ציבור כגון שרותי רווחה, קהילה, בריאות, חינוך, מנהל, שרותי חרום ותרבות.
4.3.2	הוראות
א	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה גובה קצה גג המבנה, כולל מתקנים טכניים ומעקה בטיחות, לא יעבור את גובה המסעה של ההפרדה המפלסית. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
ב	הוראות בינוי 1. שימוש לצורכי מסחר יותר בקומת הקרקע ו/או בקומת המרתף. סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת. 2. בקומת המרתף בתא שטח 1, יותרו כל השימושים המפורטים בסעיף 4.3.1, למעט השימושים לצורכי ציבור. שטחי הבניה במרתף יכול שיהיו שטחים למטרות עיקריות ו/או שטחי שירות, בנוסף לחניות התת קרקעיות. 3. תנאי למיקום וביצוע שימושים נוספים במרתף, מלבד חניה תת-קרקעית, יהיה הבטחת ביצוע החניות הנדרשות לפי התקן לשימושים שבמגרש ולפחות עוד 240 חניות עודפות מעל התקן. סטייה מהוראות סעיפים 1 ו-2 לעיל, תהווה סטייה ניכרת.

מסחר ותעסוקה	4.3
<p>4. השימושים לצרכי ציבור לא יהיו סחירים והם לא יהיו רגישים לרעש ו/או לזיהום אוויר.</p> <p>5. השימושים לצרכי ציבור יהיו בהיקף של 300 מ"ר שטחים למטרות עיקריות, בקומה השנייה, כפי המסומן בנספח הבינוי (מבט מכיוון צפון).</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
5	5	10	(1) 0	1			43	2500		2500		5795	3	חניון			
10	5	(6) 0	(5) 30	2	3	(4) 12	40	19140	(3) 17000		1770	(2) 8870	11814	1	מסחר ותעסוקה		

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

הערה ברמת הטבלה:

- א. קווי בנין לחניון תת-קרקעי בתא שטח מס' 1 יהיו כלהלן:
- צידי ימני (מערב) - 5 מ'.
- צידי שמאלי - 0 מ' כלפי תא שטח מס' 3 שממערב.
- קידמי (צפוני) - 10 מ'.
- אחורי (דרומי) 0 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כלפי תא שטח מס' 1 בממערב.
- (2) שטח הבניה לצורכי מסחר בקומת הקרקע יהיה 3600 מ"ר. היקף השטח לצרכי ציבור יהיה 300 מ"ר והוא ימוקם בקומה השניה (כמסומן בנספח הבינוי).
- (3) 8500 מ"ר מיועדים לחניה בלבד במפלס 2-.
- (4) על הגג תותר קומה טכנית בגובה המינימלי הנדרש. גובה קצה הגג, כולל המתקנים הטכניים, לרבות מעקה הבטיחות, לא יעבור את גובה המסעה של המפרדה המפלסית כל סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.
- (5) מערבי.
- (6) לכיוון תא שטח מס' 3 שממזרח.

6. הוראות נוספות

		<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>לפני הוצאת התרי בניה, תאושר תכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית.</p> <p>תכנית הבינוי תציג ותתייחס למיצוי מלא פוטנציאל הבניה במגרש.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1: 500 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>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	<p>6.1</p>
		<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה וחישובם יקבע לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983, או בהתאם לתקן החניה התקף בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
		<p>6.3 בניה ירוקה</p> <p>א. תנאי להיתר בניה להקמת בניין בתחום התכנית יהיה הגשת נספח בניה ירוקה, שיוכן על ידי יועץ סביבתי, לאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. היתר הבניה יעמוד בתקנים ל"בניינים ירוקים" שיהיו תקפים בעת הוצאת היתר הבניה, ובכפוף להנחיות המפורטות בנספח לבניה ירוקה.</p> <p>ג. שטח גג המבנה יתוכנן כחזית חמישית.</p>	<p>6.3</p>
		<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניינים ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>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 בקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'</p> <p>ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'</p> <p>ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל</p> <p>ט. ארון רשת - 1 מ'</p>	<p>6.4</p>

חשמל	6.4
<p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת חשמל 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>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ, לא יינתן היתר בניה אלא, במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה, יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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.</p> <p>על אף האמור לעיל- כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	



ניהול מי נגר	6.5
<p>א. תכנון השטחים המיועדים לפיתוח השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, כמפורט להלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בנינו, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. 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. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות לאזורים ציבוריים, לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. <p>ב. תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

<p>6.6 אקוסטיקה</p>	<p>6.6</p>
<p>מיגון אקוסטי ו/או מיגון למניעת רעידות שעשויות להיגרם עקב הקירבה למסילת הרכבת, במידה שיידרשו, כתנאי לטופס 4.</p>	
<p>6.7 פסולת בניין</p>	<p>6.7</p>
<p>לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1. קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>2. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין 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>6.8 תנאים למתן היתרי איכלוס</p>	<p>6.8</p>
<p>1. תנאי לקבלת טופס 4 יהיה ביצוע מסקנות הבה"ת ותכנית הסדרי התנועה, כפי שאושר ע"י משרד התחבורה ונתיבי ישראל.</p> <p>2. תנאי לטופס 4 יהיה ביצוע בפועל של החניות העודפות מעל התקן בהיקף של 240 חניות לפחות. כל סטיה מהתנאים האמורים תהווה סטיה ניכרת.</p>	
<p>6.9 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>א. אישור תשריט חלוקה תואם לתכנית זו והגשת תשריטים לצרכי רישום.</p> <p>ב. אישור הועדה המקומית לתשריט הפקעות, במידה ויידרש.</p> <p>ג. הבטחת ביצוע התשתיות.</p> <p>ד. קבלת חוות דעת של יועץ קרקע וביסוס עבור מיקום שטח השהיית מי הנגר העילי כולל בורות חילחול מסוללת הכביש.</p> <p>ה. עריכת תכנית תשתיות מפורטת לכל שטח המתחם, לרבות נספח ניקוז ונספח נופי, באישור הרשות המקומית והועדה המקומית.</p> <p>ו. תאום ואישור רכבת ישראל.</p> <p>ז. לפני הוצאת היתר בניה תערך בדיקה חוזרת של בדיקת השפעה תחבורתית (בה"ת), במטרה לבדוק הקיבולת של הכיכר המזרחית במעבר הדו-מפלסי (הפרדה 18ג'). אישור משרד התחבורה ונתיבי ישראל לבה"ת ולתכנית הסדרי תנועה ונגישות אל המתחם, יהיו תנאי להוצאת היתרי בניה.</p>	



<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.9</p>
<p>ח. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית, יהיה תיאום עם חברת מקורות.</p> <p>ט. תנאי להיתר בניה למבנה המסחרי יהיה תכנון כל החניות הנדרשות, על פי התקן וחניות עודפות מעל לתקן, בשיעור של 240 חניות לפחות. סטיה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה יהיה תכנון וביצוע משותף של החניונים התת קרקעיים בתאי שטח 1 ו-3, כך שמבחינה תכנונית החניונים יתוכננו כיחידה תכנונית אחת.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.10</p>
<p>א. ביוב אישור תכנית ביוב המראה חיבור לרשת הביוב של המועצה המקומית יהווה תנאי להוצאת היתר בניה. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבנין יחובר למערכת ביוב הקיימת של המועצה המקומית.</p> <p>ב. מים 1. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות. 2. בתחום השטח המיועד לדרך ו/או טיפול נופי שבין דרך מס' 652 ובקו הבנין הקדמי, ניתן יהיה להניח קווי מים, בכפוף לתמ"א 34/ב'5. תנאי להיתר בניה בתכנית, יהיה תיאום עם חברת מקורות (ראו גם סעיף 6.9 ח').</p> <p>ג. ניקוז 1. הבטחת ביצוע ניקוז השטח, בהתאם לתכניות שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה. 2. פתרונות הניקוז לשטח יתואמו עם נתיבי ישראל, רכבת ישראל והמועצה המקומית בנימינה-גבעת עדה.</p> <p>ד. הידרנטים קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ה. תיקשורת קוי התיקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>ו. מרחב מוגן / מקלט כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> <p>ז. קרינה אלקטרומגנטית במידה ויידרש, יבוצע מיגון מפני קרינה אלקטרומגנטית.</p>	
<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.11</p>
<p>א. בתחום השטח תרשם זיקת הנאה הדדית בין בעלי הקרקע, לענין מעבר בדרכי הגישה</p>	



<p>זיקת הנאה</p>	<p>6.11</p>
<p>והשימוש בחניות, לרבות החניון התת-קרקעי. ב. לאורך הגבול המערבי של התכנית (כמסומן התשריט), תירשם זיקת הנאה לציבור הרחב ברוחב של 5 מטר, כדי שישמר מעבר החקלאי הקיים מתחת לרמפת הפרדה המפלסית.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.12</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.13</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית. שטח החניון (תא שטח 3) איננו מיועד להפקעה.</p>	



<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.</p>	

