

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0127449

הבונים- שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים ויצירת 14 מגרשים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז חיפה

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

26/10/2016

להפקיד את התכנית

18/02/2018

י"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 היא שינויי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד למגורים א' וחלוקת השטח שהוגדר ל-14 מגרשי מגורים. התוכנית מהווה שינוי לחכ/1/ה/1 המאושרת. בתכנית חכ/1/ה/1 נקבע שטח זה כשטח לתכנון בעתיד, מאחר והיה בבדיקות של רשות העתיקות. לאחר שיחרור המגרשים ע"י רשות העתיקות מוצע כעת ליעדם למגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הבונים-שינוי יעוד מאזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים
ויצירת 14 מגרשים

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

303-0127449

מספר התכנית

8.479 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

חוף הכרמל

קואורדינאטה X 193990

קואורדינאטה Y 726602

1.5.2 תיאור מקום

התוכנית חלה על חלק מאזור המגורים בדרום מזרח במושב הבונים בצמידות לדרך פנימית מס' 4 ודרך פנימית 6.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: הבונים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10587	מוסדר	חלק		6
10988	מוסדר	חלק		11

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

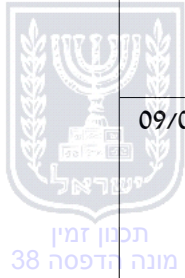
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/1/ה/1	144 - 146, 231, 237

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
חכ/1/ה/1	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/1/ה/1 ממשיכות לחול.	5550	4118	09/07/2006



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ערן מבל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ערן מבל		תשריט מצב מוצע	לא
תשתיות	רקע		1	18/12/2017	ערן מבל	18/12/2017	מסמך המתייחס להיקף יח"ד בישוב והשפעת התוספת - לפי הוראות תמ"א 1/35	לא
ביוב	מנחה	1: 500	1	26/12/2017	עבדאללה ריאן	07/01/2018	נספח ביוב	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/01/2018	ערן מבל	15/01/2018	מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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			מושב הבונים	הבונים	(1)		04-6299500	04-6299555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136200	04-8136282	
פרטי			מושב הבונים	הבונים	(1)		04-6299500	04-6299555	

(1) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				קרן קיימת לישראל	ירושלים	הקרן הקיימת	1	1-800-350-55 0		info@kkl.org.il
חוכר				מושב הבונים	הבונים	(2)		04-6299500	04-6299555	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

(2) כתובת: ד.ג. חוף הכרמל 30845.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ערן מבל	30444		קרית טבעון	קרן קיימת	4	04-9835146	04-9833704	



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	משה מרין	640		רמת ישי	(1)		04-9835292		modeday@netvision.net.il
מתכנן ביוב	יועץ תשתיות	עבדאללה ריאן		יעד תכנון מים בע"מ	יעד	(2)		04-9909007		tmy@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 792.

(2) כתובת: ד.נ. משגב 20155.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

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**

שינוי ייעוד מאזור לתכנון בעתיד למגורים א' (תוך יצירת 14 מגרשים), דרך משולבת ושצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדרת שימושים

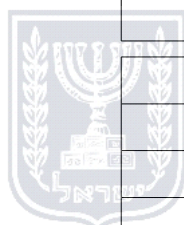
2. קביעת זכויות ומגבלות בנייה

3. קביעת הוראות נוספות

4. תוספת 14 יח"ד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 38**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
דרך משולבת	60
מגורים א'	14 - 1
שטח ציבורי פתוח	43 - 40

תכנון זמין
מונה הדפסה 38

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	50
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך משולבת	60
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים א'	14 - 1
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	שטח ציבורי פתוח	43 - 40

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	5,202	61.35

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך ציבורית קיימת	2,899	34.19
שטח ציבורי פתוח	378	4.46
סה"כ	8,479	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,899.36	34.19
דרך משולבת	247.84	2.92
מגורים א'	4,661.15	54.97
שטח ציבורי פתוח	670.81	7.91
סה"כ	8,479.16	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. מפלס הכניסה (00.0 של הבית) ייקבע בתכנית הבינוי לאזור המגורים. ב. תותר הקמת מרתפים עפ"י תקנות התכנון והבניה שלא יחרגו מקונטור המבנה שמעל המרתף, ושיחשבו כחלק משטחי הבניה המותרים. ג. תותר בניית יחידת מגורים אחת עם אפשרות לייעוד חלק מיחידת המגורים למשרד/סדנא לבעלי מקצוע חופשיים או אירוח, עם אפשרות לכניסה נפרדת (עד 40 מ"ר). ד. מתקנים טכניים על גגות: גובה מירבי של מתקנים טכניים כגן: יציאה לגג, מעלית, קולטי שמש דודים וכד', יהיה המינימום ההכרחי מבחינה טכנית. המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג ויוסתרו. ה. גובה הגדרות: עד 1.20 מ'. משני צידי המגרש ומאחור - עד 1.50 מ'. בגבול המגרש בקטע של מבנה החניה - 1.80 מ'. ו. תותר בניית מחסן גינה במרווחים הצידיים והאחוריים בלבד, בהסכמת השכן ובהתאם לתכנית בינוי ופיתוח שתאושר בועדה המקומית כתנאי למתן היתר בניה. שטחו לא יעלה על 12 מ"ר על חשבון שטחי השירות המפורטים בטבלת הזכויות וגובהו לא יעלה על 2.2 מ' מפני הקרקע הטבעית והוא ישתלב באופי הסביבה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון ציבורי, מגרשי משחקים, ופינוק ישיבה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ, למעט מצללה בשטח של עד מחצית מהייעוד (ולא יותר ממחצית תא השטח), בתיאום עם רשות העתיקות. בתא שטח 43 לא תתאפשר מצללה. הגתות הקיימות בשטח השצ"פ ישמרו וישולבו בפיתוח השצ"פ.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, חנייה ומדרכות להולכי רגל.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.
4.4	דרך משולבת
4.4.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב ולהולכי רגל.

4.4	דרך משולבת
4.4.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38



תכנון זמין
מונה הדפסה 38

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מזערי
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
מתחת לכניסה הקובעת (4) 1	מעל הכניסה הקובעת 2	(3) 8.5	3	(2) 14	45	(1) 200			(1) 50	(1) 150	300	14 - 1	מגורים א'
						(5)							שטח ציבורי פתוח

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:

- יותר מרתפים מתחת לקרקע על חשבון שטחים עיקריים ועל חשבון שטחי שירות.
- קווי בניין : כמסומן בתשריט התכנית. קווי הבנין מכביש מס' 2 ("כביש החוף") נשארים ללא שינוי עפ"י תכנית מאושרת מס' חכ/1/ה, או כל תכנית מאושרת אחרת.
- גובה המבנים : ימדד ממפלס כניסה שנקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- לא תותר כל בניה בתחום השצ"פ, למעט מצללה בשטח של עד מחצית מהיעוד (ולא יותר ממחצית תא השטח), בתיאום עם רשות העתיקות. בתא שטח 43 לא תתאפשר מצללה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- שטחי בניה לתא שטח..
- סה"כ יח"ד בשטח התכנית בכל תאי השטח..
- 8.5 מ' לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח..
- קומות מרתף.
- ראה/י הערה ד (הערות ברמת הטבלה).

6. הוראות נוספות**6.1****אקוסטיקה**

מיגון מכביש מס' 2 - יש לכלול הערת אזהרה בטאבו כי בתי המגורים במגרשים הסמוכים לכביש מס' 2 חשופים לרמות רעש בחצר הבית וכאשר החלונות פתוחים. כל הרוכש מגרש באזור הסובל ממטרדי רעש יקבל מידע אודות המפגע.

יחידות הדיור יכללו מיגון דירתי.

היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטי אשר יציע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה בכללו אמצעים בתחומים של מיזוג אויר, חלונות וזיגוג, הכל כדי לאפשר חיים ברמת רעש שלא תעלה על db 40 A עם חלונות סגורים.

6.2**הוראות פיתוח**

1. עבודות הפיתוח יעשו תוך מניעת פגיעה נופית במדרון לכיוון כביש מס' 2, כולל שמירה על מצוק הכורכר שממערב לתכנית.
2. כל עבודות העפר יבוצעו בתחום האתר בלבד. השטח יגודר בגדר קשיחה למניעת דרדור פסולת בניין ועפר אל מחוץ לאתר. הגישה דרך כביש קיים. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לשיקום נופי ולפינוי מפגעים שיווצרו עקב עבודות הפיתוח, וכן הוראות טיפול נופי שיסדיר את השטח ויחזירו למצבו המקורי ובאופן שימנע התבססות של מינים פולשים. פתרון לסילוק פסולת עפר ושיקום נופי יתואם עם מהנדס הוועדה המקומית.
3. פעולות מקדימות לפיתוח ובניה במגרשים:
 - א. גידור - שטחים טבעיים הסמוכים לתחום שטח העבודה: שטח המדרון לכיוון מזרח, מצוק הכורכר במערב ותאי שטח 41 ו-42 המוגדרים כשצ"פים ובהם ישמרו הגתות העתיקות, יגודרו וישולטו למניעת הפגיעה בהם בכל מהלך ביצוע העבודות.
 - ב. אדמת חישוף - אדמת חישוף תישמר בערמה נפרדת לחיפוי השטחים המופרים.
 - ג. קווי דיקור ותחום עבודה - יסומנו בשטח לפני ביצוע העבודות. לא תותר חריגה מקווי הדיקור. ביצוע העבודות יעשה באופן שלא תהיה חריגה מקווי הדיקור המתוכננים וללא דרדור חומר חפירה.
 4. עבודות בנייה - עבודות הבנייה יעשו בזהירות למניעת פגיעה בשטחים שאינם מיועדים לפיתוח ללא שפיכה של עודפי בטון ו/או חומרים אחרים, לא יותר אכסון זמני של חומר חפירה בשטחים טבעיים שאינם מיועדים לפיתוח. במהלך העבודות ינקטו פעולות למניעת מפגעי אבק.
 5. ניקוי פסולת ושאריות בנייה - בכל מהלך ביצוע העבודות לא תפוזר פסולת באתר. הפסולת תאסף מדי יום ותאוכסן במיכלים למניעת פיזור בשטח ע"י רוח ו/או בעלי חיים. הפסולת תאסף ותפונה מהאתר אל אתר פסולת מאושר. לאחר השלמת עבודות הבנייה תאסף שארית הפסולת וינוקו שאריות הבנייה, כגון שאריות בטון, עץ, ברזל וכד' ויפונו מהאתר אל אתר פסולת מאושר.

6.3**היטל השבחה**

- א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4**עיצוב פיתוח ובינוי**

כל הוראות התכנית המאושרת חכ/1/ה/1 יחולו על תכנית זו, למעט כל אשר תכנית זו משנה, כמפורט בה, כולל הוראות לעניין עתיקות כמפורט בסעיף 21, תנאים למתן היתר בניה כמפורט בסעיף 25 והנחיות נופיות לפיתוח כמפורט בסעיף 30 להוראות תכנית חכ/1/ה/1.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	כל השטחים המיועדים לפי תכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית.
6.6	חניה
	החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש
6.7	חשמל
א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מתקני חשמל עיליים ותת קרקעיים. קיימים ומתוכננים. ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל: לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת מתקני חשמל לא יינתן היתר בניה אלא רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב של המבנה: בקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתח עליו 110-160 ק"ו - 20 מ' מציר הקו קו מתח חשמל על-עליון 400 ק"ו - 35 מ' מצער הקו כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת חשמל ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מודל ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים. המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. 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. 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.	

מקלטים פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.	6.8
ניהול מי נגר תובטח תכסית פנויה של לפחות 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי ע"י שימור וניצול מי הנגר, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. מי הנגר העילי יטופלו ככל האפשר בתחומי המגרש באמצעים המגבירים את העשרת מי התהום תוך שימוש באמצעים להשהיית נגר כגון חיבור מרזבי גגות למתקני החדרה מקומיים, חומרי סלילה חדירים, מניעת רצף שטחים אטימים וכד'. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים חומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד'). שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. הניקוז ישתלב במערכת הניקוז של האיזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים בתחום התכנית, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	6.9
עתיקות כל הוראות על פי תוכנית מאושרת חכ/1/ה/1. א. השטח המסומן בתשריט (או שפריטו מפורטים להלן) 1589/0 "עין אילה" י"פ 1810: ע"מ 1287 מיום: 13.03.1792 הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978. ג. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו ע"י היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ה. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה, זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע. ו. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות.	6.10
פיתוח סביבתי 1. הנחיות והוראות נופיות לפיתוח לפי תוכנית מאושרת חכ/1/ה/1. 2. קירות תמך לכיוון כביש מס' 2 - א. במסגרת הבקשה להיתר יוגשו תוכניות לחזיתות קירות התמך הפונים לכביש מס' 2. החזיתות יעוצבו בהתאם לפרטים שיתוכנו במסגרת התכנון המפורט לביצוע ויאושרו לביצוע על-ידי הועדה המקומית. ב. כל הקירות יהיו אופקיים וידורגו בהתאם לשיפוע המגרש, כאשר מדרגה מינמלית היא של 0.5	6.11

6.11

פיתוח סביבתי

מ' ומקסימלית של 1 מ'. לא יאושרו קירות משופעים.
ג.הקיר יהיה בנוי אבן טרומית מדמה אבן כורכר, וישולבו בו סלעי כורכר קיימים העוברים
בנתיב הקיר. במקומות בהם מתאפשר והמצוק הוא יציב, יש להגיע עם הקיר אל המצוק
ולשאיר את המצוק בצורתו הטבעית.

6.12

תנאים למתן היתרי בניה

1. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המגרשים לקווים המאספים של מערכת הביוב היישובית, המחוברת לפתרון קצה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה התחלת הקמת תחנת השאיבה החדשה, שתחובר לפתרון הקצה.
3. תנאי להיתר בניה יהיה עריכת דו"ח אקוסטי מעודכן בהתאם למתודולוגיה לתכנון אקוסטי של כבישים משנת 2011 על עדכוניה, שיועבר לתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר.
5. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת הנחיות לשמירה על השטחים הטבעיים (כמפורט בסעיף 6.2) במסמכי ההיתר.

6.13

תשתיות

לפי תוכנית מאושרת חכ/1/ה/1.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.