

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 303-0721431

הגדלת זכויות בתאי שטח 3-4 מושב הבונים

חיפה

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

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 303-0127449 קבעה זכויות בניה של 150 מ"ר עיקרי + 50 מ"ר שירות לכל מגרש מגורים. התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבניה העיקריות ב-20 מ"ר לכל אחד מ-2 המגרשים בהתאם לסעיף 62 (א) א סעיף קטן 17 (ב) לחוק.

זכויות הבניה העיקריות יהיו 170 מ"ר + 50 מ"ר שטחי שירות לכל יחיד.

1. התכנית מציעה שינוי של הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 (א) א סעיף קטן 5 לחוק.
2. הגדלת התכנית מ-45% ל-55%.
3. הקטנת התכנית הפנויה להחדרת מיי גשם מ-20% ל-15% (בגלל שהמגרשים הינם צמודי דופן וללא דופן רביעית פנויה).
4. התרת הקמת פרגולה עד גבול מגרש מערבי הגובל בשצ"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

**1.1** שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית

הגדלת זכויות בתאי שטח 3-4 מושב הבונים

שם התכנית

ומספר התכנית

מספר התכנית

303-0721431

**1.2** שטח התכנית

0.626 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

62א (א), 62א (א) (17), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

|                  |           |
|------------------|-----------|
| מרחב תכנון מקומי | חוף הכרמל |
| קואורדינאטה X    | 193975    |
| קואורדינאטה Y    | 726625    |

**1.5.2 תיאור מקום**

בקרבת צומת הכניסה להרחבה הדרומית

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

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות:

נפה חדרה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה ההרחבה הדרומית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 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 |
|-------------|------------------|
| 303-0127449 | 4 - 3            |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 07/07/2016 | 8438                    | 7299               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | תמא/ 35 /1        |
| 11/12/2016 | 1404                    | 7397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.         | כפיפות  | תממ/ 6            |
| 16/08/2018 | 10856                   | 7918               | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 303-0127449 ממשיכות לחול.       | שינוי   | 303-0127449       |
| 09/07/2006 | 4118                    | 5550               | תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/1/ה/1 ממשיכות לחול.         | שינוי   | חכ/ 1 /ה/ 1       |



## 1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך    | תאריך יצירה       | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך      |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן                  |                |                   | רחל שלם    |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | רחל שלם    |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  | בינוי מנחה     | 07: 13 11/02/2019 | רחל שלם    | 11/02/2019  | 1                   | 1: 250   | מנחה  | בינוי          |
| לא                  | מצב מאושר      | 21: 06 09/02/2019 | רחל שלם    | 04/02/2019  | 1                   | 1: 250   | 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/<br>תואר | סוג | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|----------------|-----|----|---------------|-------------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
|                | אחר |    |               | מושב הבונים | הבונים | (1)  |     | 04-6299500 | 04-6299555 | mazkirut@m-habonim.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל 3084500.

## 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד    | ישוב   | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל                    |
|------|----|---------------|-------------|--------|------|-----|------------|------------|--------------------------|
| פרטי |    |               | מושב הבונים | הבונים | (1)  |     | 04-6299500 | 04-6299555 | mazkirut@m-habonim.co.il |

(1) כתובת: מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל 3084500.

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב   | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                   |
|----------------|-----------|----------|---------------|----------|---------|--------|-----|------------|-------------|-------------------------|
|                | עורך ראשי | רחל שלם  | 27756         |          | הבונים  | הבונים | 32  | 04-6396837 | 077-4703788 | rachel1shalem@gmail.com |
|                | מודד      | עבד עסלי | 611           |          | כפר קרע |        | (1) | 04-6352330 | 04-6356223  | asale10@gmail.com       |





תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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

הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה ושינוי בהוראות הבינוי

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת של 20 מ"ר שטח עיקרי לכל אחד מ- 2 תאי השטח בהתאם לסעיף 62 (א) א סעיף קטן 17 (ב) לחוק.

ב. שינוי הוראות בדבר בינוי

1. גדרות : גדר צידית עד 1.2 מ' או בהתאם לבינוי קיר קיים, גדר אחורית עד 1.2 מ' , הגדר האחורית מעל למצוק

לכיוון מערב תהיה מחומרים קלים ושקופה

2. הגדלת התכסית הבנויה מ- 45% ל- 55%

3. הקמת פרגולה תותר עד גבול מגרש מערבי הגובל בשצ"פ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 4, 3    |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר    | אחוזים |
|-----------|--------|--------|
| מגורים א' | 626.82 | 100    |
| סה"כ      | 626.82 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 626.82    | 100          |
| סה"כ      | 626.82    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'   |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים צמודי קרקע   |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>א. מפלס הכניסה (00.0 של הבית) ייקבע בתכנית הבינוי לאזור המגורים.</p> <p>ב. תותר הקמת מרתפים עפ"י תקנות התכנון והבניה שלא יחרגו מקונטור המבנה שמעל המרתף, ושיחשבו כחלק משטחי הבניה המותרים.</p> <p>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).</p> <p>ד. מתקנים טכניים על גגות: גובה מירבי של מתקנים טכניים כגון: יציאה לגג, מעלית, קולטי שמש דודים וכד' יהיה המינימום ההכרחי מבחינה טכנית. המתקנים יהיו משולבים בתכנון אדריכלי של הגג ויוסתרו.</p> <p>ה. גובה הגדרות: עד 1.20 מ'. מצד המגרש הפנוי או בהתאם לבנוי קיר גדר קיים, ועד 1.20 מ' בגבול האחורי של המגרש. הגדר האחורית לכיוון מערב מעל למצוק הכורכר תיבנה מחומרים קלים ותוכל להיות גדר שקופה/קלה. בקטע של מבנה החניה גובה הגדר עד- 1.80 מ'.</p> <p>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.</p> <p>ז. תותר הקמת פרגולה מחומרים קלים בלבד עד גבול מגרש מערבי הגובל בשצ"פ.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                          |                         | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יה"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) | גודל מגרש<br>(מ"ר)   |      |                       |        | תאי שטח | שימוש  | יעוד      |
|------------------|------------|----------------|------------|--------------------------|-------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|----------------------|------|-----------------------|--------|---------|--------|-----------|
|                  | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת |   |              |                         |                    | מעל הכניסה הקובעת    |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |        |         |        |           |
|                  |            |                |            |                          |                         |   |              |                         |                    | עיקרי                | שרות | עיקרי                 | שרות   |         |        |           |
| 5                | 3          | 0              | 3          | 1 (2)                    | 2                       | 8.5 (1)   | 1            | 55                      | 220                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | 170  | 50                    | 312.97 | 3       | מגורים | א' מגורים |
| 5                | 3          | 3              | 0          | 1 (2)                    | 2                       | 8.5 (1)   | 1            | 55                      | 220                | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | 170  | 50                    | 313.85 | 4       | מגורים | א' מגורים |

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:

גובה המבנים יימדד ממפלס כניסה שנקבע בתכנית בינוי באישור הועדה המקומית  
יותר מרתפים מתחת לקרקע על חשבון שטחים עיקריים ועל חשבון שטחי שירות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 8.5 מ' לגג משופע, 7 מ' לגג שטוח.

(2) קומת מרתף.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**6. הוראות נוספות**

|  |                           |
|--|---------------------------|
| <b>6.1</b>   | <b>הוראות פיתוח</b>       |
| <p>1. עבודות הפיתוח יעשו תוך שמירה על מצוק הכורכר שממערב לתכנית ולא תתאפשר כל פעולה זמנית או קבועה בתחום השצ"פ.</p> <p>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.</p> <p>3. פעולות מקדימות לפיתוח ובניה במגרשים:</p> <p>א. גידור - שטחים טבעיים הסמוכים לתחום שטח העבודה: מצוק הכורכר במערב</p> <p>ב. אדמת חישוף - אדמת חישוף תישמר בערמה נפרדת לחיפוי השטחים המופרים.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |                           |
| <b>6.2</b>   | <b>עיצוב פיתוח ובינוי</b> |
| <p>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.</p>  |                           |
| <b>6.3</b>   | <b>חניה</b>               |
| <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש</p>  |                           |
| <b>6.4</b>   | <b>חשמל</b>               |
| <p>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.</p> <p>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, ו/או הקרוב של המבנה:</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p> <p>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - 5.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן</p>  |                           |

6.4

## חשמל

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד(כא"מ) - 2.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן

קו חשמל מתח עליו 160-110 ק"ו - 20 מ' מציר הקו

קו מתח חשמל על-עליון 400 ק"ר - 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 בנייה 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 במתל גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דיעה 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.

6.5

## ניהול מי נגר

תובטח תכסית פנויה של לפחות 15% 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.

בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

עודף מיי הגשמים יופנה לשטח הפתוח והנמוך ממערב.

6.6

## עתיקות

1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1589/0 "עין אילה" י"פ: 1810 ע"מ 1287 מיום: 13.03.1792 הינו/נם אתרי/ עתיקות המוכרזים ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.



| עתיקות  | 6.6 |
|---|-----|
| <p>2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה / חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <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 בתוכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> |     |



| פסולת בניין   | 6.7 |
|---|-----|
| <p>1. 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>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת 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>1.3 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>2. 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>3. חציבה ומילוי</p> <p>3.1. היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2. בהעדר איזון -</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש 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> |     |



| תנאים למתן היתרי בניה   | 6.8 |
|---|-----|
| <p>1. תנאי להיתר בניה יהיה חיבור המגרשים לקווים המאספים של מערכת הביוב היישובית, המחוברת לפתרון קצה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה התחלת הקמת תחנת השאיבה החדשה, שתחובר לפתרון הקצה.</p> <p>3. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה יהיה הטמעת הנחיות לשמירה על השטחים הטבעיים (כמפורט בסעיף 6.1) במסמכי ההיתר.</p> |     |

|   |
|---|
| <b>6.8 תנאים למתן היתרי בניה</b>  |
| 5. תנאי להיתר בניה יהיה קבלת התייחסות איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון כרמל. |

|  |
|--|
| <b>6.9 תשתיות</b>  |
| מים -אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב<br>ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור רשת הביוב המרכזית של המושב למערכת האזורית של המועצה<br>ניקוז - ניקוז הכבישים יהיה על פי תכנית ניקוז. ניקוז המגרשים ייערך ויבוצע ע"פ עקרונות ניקוז משמר נגר, ע"מ להבטיח החדרה מירבית של מי הנגר לתת הקרקע. |

|  |
|--|
| <b>6.10 בניה ירוקה</b>   |
| בעת הוצאת היתרי בניה תבחן האפשרות לעמידה בת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות. |

|   |
|---|
| <b>6.11 היטל השבחה</b>  |
| הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |

## 7. ביצוע התכנית

| <b>7.1 שלבי ביצוע</b>  |            |          |        |   |            |  |
|--|------------|----------|--------|---|------------|--|
| <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לא רלוונטי</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | מספר שלב   | תאור שלב | התנייה | 1 | לא רלוונטי |  |
| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה   |        |   |            |  |
| 1  | לא רלוונטי |          |        |   |            |  |

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

