

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0953554

הגדלת זכויות בתאי שטח 6-7-8 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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה עיקריות של 7% לכל אחד מהמגרשים בהתאם לסעיף 62(א) סעיף קטן 17 (ב)
התכנית מציעה שינוי קו הבנין המערבי למגרשים מס' 6-7 ל- 3 מ' במקום 5 מ'
הגדלת התכסית מ- 45% ל- 55%
הקטנת התכסית הפנויה להחדרת מיי גשם מ- 20% ל- 15% , ניתן להפנות את מיי הגשם לשצ"פ הפתוח הטבעי מסביב למגרשים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
הגדלת זכויות בתאי שטח 6-7-8 מושב הבונים		
מספר התכנית	303-0953554	
שטח התכנית	1.055 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	62 א (א) (17), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	
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 194024

קואורדינאטה Y 726600

1.5.2 תיאור מקום

מגרשי הרחבת הבונים באזור הדרום מזרחי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: הבונים

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה הרחבה דרומית

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
303-0127449	8 - 6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
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 במגרשים	16: 56 03/03/2022	רחל שלם	03/03/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	05: 59 21/02/2021	רחל שלם	21/02/2021	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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		מושב הבונים	הבונים			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 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/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת של 7% שטחים עיקריים בהתאם לסעיף 62(א)א סעיף קטן 17(ב) לחוק. ובהתאם לפירוט הבא: תוספת של 23 מ"ר שטח עיקרי לתאי שטח 6,7 ותוספת של 26 מ"ר לתא שטח 8
2. שינוי קו בנין מערבי מ-5 מ' ל-3 מ' לתאי שטח 6-7 בהתאם לסעיף 62(א)א (4)
3. הקמת פרגולות מחומרים קלים תותר עד גבול מגרש הגובל בשצ"פ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

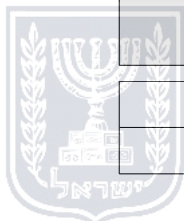


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8 - 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,055.04	מגורים א'
100	1,055.04	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,055.04	מגורים א'
100	1,055.04	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</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 כגן: 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'. משני צידי המגרש ומאחור עד 1.50 מ' בגבול המגרש בקטע של מבנה החניה עד- 1.80 מ'. הוראות הבינוי לגדרות יקבעו בתכנית הבינוי.</p> <p>ו. תותר בניית מחסן גינה במרווחים הצידיים והאחוריים בלבד, בהסכמת השכן ובהתאם להוראות בינוי ופיתוח שיאושרו בועדה המקומית כתנאי למתן היתרי 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>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	3	3	0	1	2	(3) 7	1	55	223	(2)	(1)	50	173	338	6	מגורים א'
3	3	0	3	1	2	(3) 7	1	55	223	(2)	(1)	50	173	337	7	מגורים א'
3	3	3	3	1	2	(3) 7	1	55	226	(2)	(1)	50	176	380	8	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:

יותר מרתפים מתחת לקרקע על חשבון שטחים עיקריים ועל חשבון שטחי השירות
גובה המבנים : ימדד ממפלס הכניסה שנקבע בתכנית הבינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על חשבון שטחי הבניה העיקריים המותרים.
- (2) על חשבון שטחי השירות המותרים מעל לכניסה.
- (3) 7.0 לגג שטוח, 8.5 מ' לשיא גג רעפים.








קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11





6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.1 אקוסטיקה</p> <p>מיגון מכביש מס' 2 - יש לכלול הערת אזהרה בטאבו כי בתי המגורים במגרשים הסמוכים לכביש מס' 2 חשופים לרמות רעש בחצר הבית כאשר החלונות פתוחים. כל הרוכש מגרש באזור הסובל ממטרדי רעש יקבל מידע אודות המיפגע.</p> <p>היתר הבניה ילווה ביועץ אקוסטי אשר יציע טיפול אקוסטי במעטפת המבנה בכלל אמצעים בתחומים של מיזוג אויר, חלונות וזיגוג, הכל כדי לאפשר חיים ברמת רעש שלא תעלה על 40 dbA עם חלונות סגורים.</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.2 הוראות פיתוח</p> <p>1. עבודות הפיתוח יעשו תוך מניעת פגיעה נופית במדרון לכיוון כביש 2.</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 ולפניו 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: שטח המדרון לכיוון מזרח.</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' ויפוננו מהאתר אל אתר פסולת מאושר.</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.3 עיצוב פיתוח ובינוי</p> <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>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בהתאם לתקן התקף ביום הוצאת ההיתר ובתחום המגרש.</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.5 חשמל</p> <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</p>	<p>6.5</p>

6.5	חשמל
	<p>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:</p> <p>בקו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - 3.0 מ' מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן קו חשמל מתך 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 33ק"ו - כבל אוירי מבודד(כ"א"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"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</p> <p>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 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	מקלטים
	פתרון למיקלוט יהיה בהתאם לתקנות הג"א שיהיו תקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

6.7	ניהול מי נגר
	<p>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.</p>

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.7 ניהול מי נגר</p> <p>הניקוז ישתלב במערכת הניקוז של האיזור, תוך הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב, ותוך נקיטת אמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p> <p>עודף מיי הגשמים יופנו לשטח הפתוח ממזרח למגרשים.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.8 עתיקות</p> <p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 1589/0 "עין אילה" י"פ: 1810 ע"מ 1287 מיום: 13.03.1792 הינו/נם אתר/י עתיקות המוכרז/ים ויחולו עליו /עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <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 הזים 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 הזים 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>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.9 פיתוח סביבתי</p> <p>1. הנחיות והוראות נופיות לפי תכנית מאושרת חכ/1/ה/1.</p> <p>2. קירות תמך לכיוון כביש מס' 2 -</p> <p>א. במסגרת הבקשה להיתר יוגשו תוכניות לחזיתות קירות התמך הפונים לכביש מס' 2.</p> <p>החזיתות יעוצבו בהתאם לפרטי שיתוכנו במסגרת התכנון המפורט לביצוע ויאושרו ע"י הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל הקירות יהיו אופקיים וידורגו בהתאם לשיפוע של המגרש, כאשר מדרגה מינמאלית היא של 0.5 מ' ומכסימאלית של 1 מ', לא יאושרו קירות משופעים.</p> <p>ג. הקיר יהיה בנוי אבן טרומית מדמה אבן כורכר, וישולבו בו סלעי כורכר קיימים העוברים בנתיב הקיר. במקומות בהם מתאפשר והמצוק יציב, יש להגיע עם הקיר אל המצוק ולהשאיר את המצוק בצורתו הטבעית.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>6.10 תנאים בהליך הרישוי</p> <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 במסמכי ההיתר כמופיע בתכנית מאושרת 303-0127449</p>

6.11	בניה ירוקה
בעת הוצאת היתרי בניה תבחן האפשרות לעמידה בת"י 5281 ברמה של כוכב אחד לפחות.	

6.12	פסולת בניין
<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 הבנין 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 הבנין 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>	

6.13	תשתיות
מים -אספקת המים תהיה מרשת המים של המושב ביוב - סילוק הביוב יעשה באמצעות חיבור רשת הביוב המרכזית של המושב למערכת האזורית של המועצה	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו 5- שנים מיום אישורה.