

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

נספח - מתן תוקף

משרד הפנים  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 28. 11. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

**הוראות התוכנית**  
 תוכנית מס' חד/761 ה'

שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א3, בגשת אולפנים

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
 מחוז חיפה  
 09. 10. 2012  
 נתקבל  
 תיק מס'

מחוז: חיפה  
 מרחב תכנון מקומי: חדרה  
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>הודעה על הפקדת תכנית מס' <u>761/2</u>          פרסמה בילקוט הפרסומים מס' <u>6404</u>          ביום <u>24.4.12</u></p>
--	--

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
**חדרה**  
 תכנית ב.ע. מס'/חד 761  
 הועדה המקומית בישיבתה מס' 2009006  
 מיום: 12.11.09 החליטה להמליץ על  
 הפקדת התכנית הנקובה לעיל.

מנהלס הי עו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 מקומית חדרה

שרד הפנים מחוז חיפה  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 761/2  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 25.7.12 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס'  
 פרסמה בילקוט הפרסומים מס'  
 ביום

[Faint, illegible text, possibly a stamp or header]

FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

[Faint, illegible text]

0

[Faint, illegible text]

SECTION THREE

[Faint, illegible text]

**דברי הסבר לתוכנית**

התוכנית מציעה לחלק מחדש שטח של כ-1.9 ד' בשכונת צמודי הקרקע מזרחית לרחוב קדימה בגבעת אולגה, ל-6 יח"ד במקום 5 יח"ד כפי שמאושר.

הגדלת מס'י יחידות הדיור באה מתוך הראיה התכנונית הקיימת של הגדלת הצפיפות הן בתמ"א 35 והן בתמ"מ 6. כאשר במצב הנוכחי הצפיפות הקיימת איננה עומדת אפילו בצפיפות לישובים כפריים דגם 4 לפי תמ"מ 6 (4 יח"ד) ומתוך כך אנחנו מציעים את תוספת יחידת הדיור.

השינוי אותו אנו מבקשים עדין מקיים צפיפות (3.8 יח"ד לדונם נטו) שהיא נמוכה מזו המצוינת בתמ"מ.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א3, גבעת  
אולגה

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

יפורסם  
ברשומות

חד/761 ה'

מספר התוכנית

1926.0 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

12.08.12 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן  
להוציא היתרים או הרשאות.  
• איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כל הבעלים בכל  
תחום התוכנית.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד  
וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חדרה  
 קואורדינטה X 704650-704750  
 קואורדינטה Y 189000-189200
- 1.5.2 תיאור מקום רח' הבשן, גבעת-אולגה, חדרה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית חדרה  
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב חדרה  
 שכונה גבעת-אולגה  
 רחוב רח' הבשן  
 מספר בית 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10581	• מוסדר	• חלק מהגוש		18

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לא רלוונטי	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
שינוי תוכנית מפורטת מס' חד/761 ב'	שינוי וכפיפות		4964	21.2.01
חד/947	כפיפות		4172	21.12.93
חד/450 ה'	שינוי וכפיפות		4783	11.7.1999
חד/450 ו'	שינוי וכפיפות		4706	1.12.1998

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
25.7.12	ועדה מחוזית	ניבה אבירם	24-10-11	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
25.7.12	ועדה מחוזית	ניבה אבירם	20-09-11	1	-	1:500	מחייב	תשריט התוכנית
25.7.12	ועדה מחוזית	ניבה אבירם	20-09-11	1	-	1:500	מנחה	נספח בניוי
25.7.12	ועדה מחוזית	גיל סגל	14-04-11	-	8	-	מחייב	טבלאות איזון והקצאה

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין תגבנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגבנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		09-7674766		09-7675575	רחוב ויצמן 108, כפר סבא, ת.ד. 7	תאגיד	רשות מקומית		003165990	עמרמי ברוך	
		09-9508156	052-2338090						025259854	עמרמי אמיר	
			052-4747847		רמת ים 93, הרצליה 46851				022999882	גמליאל עופר	

### 1.8.2 יזם בפועל

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	09-7674766		09-7675575	רחוב ויצמן 108, כפר סבא, ת.ד. 7		רשות מקומית	003165990	עמרמי ברוך		• בעלים
	09-9508156	052-2338090					025259854	עמרמי אמיר		• בעלים
		052-4747847		רמת ים 93, הרצליה, 46851			022999882	גמליאל עופר		• בעלים

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Niva.aviram@gmail.com	153-4-8242301	050-8697278	04-8242301	ת.ד. 3181, גבעת עדה		רשות מקומית	13197397	ניבה אבירם	אדריכלית	• עורך ראשי
	04-6322072		04-6325454	רח' רוטשילד 27 א		מודדי חדרה		מליק	מודד	• מודד
	09-7467545		09-7467544	ת.ד. 724, כפר סבא		גיל סגל בע"מ		גיל סגל	כלכלן ושמואי מקרקעין	• שמואי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים א3.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. תוספת אחוזי בניה מ-40% ל 57% לשטח עיקרי
2. קביעת שטח מגרש מינימלי.
3. קביעת זיקת הנאה לרכב.
4. קביעת מגבלות בניה.
5. תוספת יחידות דיור.
6. שינוי קווי בנין והוראות לקוי בנין.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.926
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1110	+338	772	מ"ר שטח עיקרי	מגורים
		6	+1	5	מסי יח"ד	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת תאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א3	18/1 – 18/6	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1926.0	מגורים א3		100	1926.0	מגורים א

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א3
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	בניה צמודת קרקע למגורים ושטחי שירות עבור מגורים בבניינים חד משפחתיים בעלי קיר משותף.
ב.	משרד, סטודיו, קליניקה לבעלי מקצועות חופשיים בתנאי שהם חלק מדירת המגורים של בעל המקצוע ושטחם לא יעלה על 30 מ"ר. בעל מקצוע חופשי (רופא, עורך דין, מהנדס, אדריכל, שמאי מקרקעין, רואה חשבון, מנהל חשבונות וכל מקצוע אנלוגי) יוכל לעבוד בדירתו בתנאי שהעיסוק לא יהווה מיטרד לסביבה הקרובה.
ג.	דרכי גישה וחניות לשימוש פרטי.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	קוי הבניין יהיו לפי המסומן בתשריט. בין כל שני מגרשים גובלים תהיה הבניה בקו בנין 0 (עפ"י המסומן בתשריט ובתוכנית הבינוי), הבניה תהיה תוך תיאום והסכמה של שני המגרשים ותעמוד בתנאים הבאים: א. שני המגרשים הגובלים ינצלו הבניה בקו בנין 0 לאותו קו מגרש עפ"י תשריט. ב. יש לתכנן המשכיות של גבהי מעקות גג עליון. ג. יש להציג תיאום אדריכלי בחומרי הגמר (גוונים וחומר) של חזיתות המבנה לקבלת חזות אחידה ולאישור אדריכל המועצה. ד. רוחב מירבי לגמלון שאינו חופף, לא יעלה על 3.0 מ'.
ב.	מרתפים בהאם לתוכנית חד/947
ג.	שטחי שירות בהתאם לתוכניות מאושרות.
ד.	תותר בניית מחסן בקו בניין צידי 0.00 מ' וזאת בתנאי של תאום מוסכם בין המגרשים השכנים וכל עוד לא גובל במגרש ציבורי. גובה המחסן מדוד בין רצפתו לתקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן. מי הגשמים מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש השכן או הדרך. המחסן יבנה באופן שישתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר. שטח המחסן עפ"י תב"ע תקפה.
ה.	תותר סככת חנייה שתמוקם בתוך תחומי המגרש בין הגמלון לקו בנין 0.00, וזאת בתנאי של תאום מוסכם בין המגרשים השכנים.

<p>שטח הסככה לא יעלה על 17 מ"ר.  הסככה תשמש לחנייה, לא יהיו בה פתחים לכיוון מגרש שכן.  מי הגשמים מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש השכן או הדרך.  הגובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.  החנייה תבנה באופן שתשתלב עם הגדרות ו/או הבניין מבחינת חומרי הגמר.</p>	
<p>תותר הצבת מתקנים טכניים על גג כמו דוודים ומתקני מזו"א.  המתקנים על גג יוסתרו באמצעות מעקה בגובה של עד 1.20 מ' במרחק של לפחות 1.0 מ' ממעקה גג מבנה.</p>	.1
<p>כל ההוראות שתוכנית זו אינה משנה, יהיו בהתאם לתוכניות המאושרות.</p>	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צפיפות ליונים (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר		גודל מגרש	מס' תא שטח	יעוד			
	שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לתחנת הקובעות	מעל לכניסה לקובעות						מתחת לכניסה הקובעות	שטח				עיקרי		
עפ"י המופיע בתשריט	1	2+ יציא ה לגג	מ' 8.5	40	3	1	86	275	50	-	40	185	18/1	מגורים א3			
													40		40	321.0	18/2
													40		40	321.0	18/3
													40		40	321.0	18/4
													40		40	321.0	18/5
													40		40	321.0	18/6

(1) שטחי שירות על קרקעיים כוללים : חניה 17 מ"ר, ממ"ד לפי דרישות הג"מ, מחסן 6 מ"ר ו- 5 מ"ר רזרבה.

(2) קומת המרתף לא תחרוג מקונטור הקומה שמעליה.

**6. הוראות נוספות****6.1 תוכנית בינוי**

לפני הוצאת היתר בניה, תאושר תוכנית בינוי על תא שטח שלם, כמסומן בתשריט, ע"י הועדה המקומית, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.  
 תוכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, גדרות, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שירות ושבילים פנימיים, שטחי גינון והנחיות לפיתוח השטח. תוכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.

**6.2 תנאים למתן היתר בניה**

א.	תנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח התוכנית יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי פיתוח ותשתיות שתערך לכל שטח התוכנית.
ב.	אישור תוכנית בינוי לכל המגרש שתציג ותתיחס למיצוי מלאו פוטנציאל הבניה ויחיד במגרש.
ג.	יוצגו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית המצויים בתוך תחומי המקרקעין. במידת הצורך יועתקו תשתיות מתחום התוכנית למקום מתאים שיאושר עפ"י דין וייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
ד.	אישור משרד הבריאות לתוכנית ביוב שתערך לכל שטח התוכנית ואשר תציג חיבור למערכת הביוב העירונית.
ה.	אישור תשריט לצרכי רישום.

**6.3 עיצוב ארכיטקטוני**

א.	הבקשה להיתר בניה תכלול עיצוב מלא ואסתטי של הגג עם גימור מלא ולא תותר חזית חמישית חשופה.
ב.	מתקנים טכניים: בהיתר הבניה יוצגו הפתרונות למיקום מתקני מיזוג אוויר והאיוורור במבנה, למיקום דוודים, חדרי מעליות וכו'. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדוודים בעיצוב הגג. בגג משופע, ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדוודים יוסתרו בחלל הגג.
ג.	חומרי גמר: בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי גמר החזיתות וגווניהם. על חומרי הגמר להיות עמידים לתנאי מזג האויר והרציפים.
ד.	צנרת: לא תותר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, מים, ביוב ומיזוג אוויר וכו' על הקירות החיצוניים של המבנים.

**6.4 תשתיות**

א.	כל קווי התשתית בתחום התוכנית יהיו תת-קרקעיים.
ב.	<b>ביוב:</b> 1. מתן היתר בניה יותקנה בחיבור למערכת הביוב העירונית המחוברת לפתרון קצה, שתהיה בהתאם לתוכנית בינוי שתציג חיבור למערכת הביוב העירונית באישור משרד הבריאות. 2. תעודה לשימוש בבנין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב העירונית במחוברת לפתרון הקצה הנ"ל.
ג.	<b>מים:</b> אספקת מים לבניינים בשטח תוכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של המועצה המקומית.
ד.	<b>תקשורת וחשמל:</b> מערכת קווי תקשורת וחשמל בתחום תוכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
ה.	<b>מרחב מוגן / מקלט:</b> כל בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית למיגון בהתאם לתקן ישראלי ולאישור הג"א.
ו.	<b>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים</b> (בהתאם ל"היתר סוג" להקמת מתקני חשמל – חוק הקרינה): 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. 3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. 4. <u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> 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 המשוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה, הכל כמפורט בטבלה שלהלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
	3.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
	2.00 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה
	2.00 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אווירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'		ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.50 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3.00 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1.00 מ'	י. ארון רשת
	3.00 מ'	יא. שנאי על עמוד

**הערה:** במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

- אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.	
- לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה 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.	

### 6.5 חלוקה

א. התכנית ערוכה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.	
ב. התכנית מאפשרת חלוקה נוספת למגרשי בניה בהתאם לגודל מגרש מינימלי המצויין בטבלת הזכויות.	
ג. תנאי להיתר בניה יהיה חלוקה חדשה לפי הוראות תכנית זו, עפ"י סעיף 11 לתקנות התכנון והבניה (תוכנית אחוד וחלוקה), אשר תאושר ע"י הועדה המקומית באמצעות תשריט חלוקה לצרכי רישום שתחול על כל חלקה 18.	

### 6.6 הנחיות לניקוז ושימור מי נגר

א. תכנון ניקוז במגרשים ימנע, ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים פרטיים גובלים.	
ב. יובטח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיו מחלחלים ופנויים מכל בינוי או ריצוף ויש שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה בחומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד'). שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.	
ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.	
ד. מערכת הניקוז תופרד ממערכת הביוב. כמו-כן שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.	
ה. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאיזורים ציבוריים.	
ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקוביים וחדירים.	

### 6.7 חניה

א. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי הבניה.	
ב. מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. תשמר זיקת מעבר לחניה במגרש 18/5 דרך מגרש 18/6, ולחניה במגרש 18/4 דרך מגרשים 18/3 ו-18/2, ולחניה במגרש 18/3 דרך מגרש 18/2. בכל מקרה תשמר הגמישות לשינוי מערך החניה בתוכנית העמדה לעת הגשת הפתרון בבקשה להיתר. בכל בקשה להיתר של מגרש בודד יוצג הפתרון הכולל לגישות לחניה.	

### 6.8 סילוק פסולת עפר ובניה

לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה – 2005, וכמפורט להלן:	
א.	קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
ב.	הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחרז או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).

ג.	בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר מוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
----	---

**6.9 עתיקות**

במידה והמקרקעין שבתוכנית מצויים בתחומי אתר עתיקות מוכרז, יחולו עליהם ההוראות הבאות:	
א.	כל עבודה בתחום שטח התוכנית תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייבת ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשלי"ח – 1978.
ב.	במידה ויידרשו ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.
ג.	במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשלי"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
ד.	היה והעתיקות יצריכו שינוי בתוכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתוכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
ה.	אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ואין פירוש הדבר ביטול חוק העתיקות לגביהן אלא הסכמה עקרונית בלבד.

**6.10 זיקת הנאה**

א.	תותר זיקת הנאה בתחום המסומן בתשריט בתאי שטח מס' 18/2, 18/5, 18/6 לטובת גישה למבנים ובהתאם לאמור בסעיף 6.3.1
----	---

**6.11 היטל השבחה**

א.	היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
----	--

**6.12 גביית הוצאות תוכנית**

א.	הועדה המקומית תהא רשאית לגבות הוצאות התוכנית, לרבות הוצאות עריכתה וביצועה, מבעלי הקרקע הכלולה בתוכנית זו, כפוף לסעיף 12(69) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
----	---

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

**7.2 מימוש התוכנית**

10 שנים

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
14/8/12			003165990	ברוך עמרמי	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
10/8/12			003165990	ברוך עמרמי	בעלי עניין בקרקע
10/8/12			025259854	אמיר עמרמי	
7/8/12			022999882	עופר גמליאל	
2/9/12		אבירם אדריכלים אבירם אדריכלים	013197397	ניבה אבירם	עורך התכנית