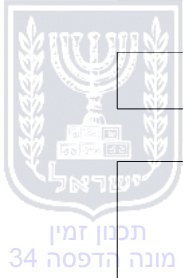


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 407-0488429

נס/מק/10/131 דגל ישראל 3



מחוז מרכז  
מרחב תכנון מקומי נס ציונה  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה ברחוב דגל ישראל 3 באזור מגורים ג'.  
התכנית מבקשת להגדיל את מסי יחידות הדיור מ-9 ל-10 יחיד ולהגדיל את שטח הבנייה הכולל ב-692 מ"ר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

נס/מק/10/131 דגל ישראל 3

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

מספר התכנית

407-0488429

שטח התכנית 1.2

0.765 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (8), 62 א (א) (1) (א) (2)

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	נס ציונה
קואורדינאטה X	180777
קואורדינאטה Y	648350

### 1.5.2 תיאור מקום

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

נס ציונה - חלק מתחום הרשות: נס ציונה

נפה רחובות

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נס ציונה	דגל ישראל	3	

שכונה גבעת האהבה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3843	מוסדר	חלק		22

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

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2005	3348	5414	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 131 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 131
20/06/1979		2545	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ 61 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ 61
04/02/2001		4957	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית נס/ מק/ 1/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	נס/ מק/ 1/ 6
02/11/1972		1874	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1/ 1. הוראות תכנית נס/ 1/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1/ 1
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
31/03/1982		2798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 3. הוראות תכנית תממ/ 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 3
31/10/2002	343	5123	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ מק/ 1/ 7. הוראות תכנית נס/ מק/ 1/ 7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ מק/ 1/ 7
12/02/2020	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 1
27/02/1992	2320	3978	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1/ 2. הוראות תכנית נס/ 1/ 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	נס/ 1/ 2



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
נס/ 1 /2 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית נס/ 1 /2 / ב. הוראות תכנית נס/ 1 /2 / ב תחולנה על תכנית זו.	5231	128	20/10/2003



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 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 הלברשטדט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יצחק הלברשטדט		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	13: 54 11/01/2021	יצחק הלברשטדט	31/12/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	חו"ד הידרולוג	14: 25 11/01/2021	שמעון צוק	17/09/2020	11	1: 250	מנחה	ניהול מי נגר
לא	נספח ניקוז	13: 57 11/01/2021	ויקטור נויסנוב	28/12/2020	1	1: 250	מנחה	ניקוז
לא	נספח ארכיטקטוני	15: 34 11/01/2021	יצחק הלברשטדט	31/12/2020	1	1: 100	מחייב	עיצוב אדריכלי
לא	נספח תנועה	14: 32 11/01/2021	זהבה שפיגלר	03/01/2021	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	15: 33 11/01/2021	יצחק הלברשטדט	31/12/2020	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
	פרטי	דרור זייגרמן			מודיעין- מכבים- רעות	פעמונית מכבים רעות	118	08-9261672		ziegerman9@gmail.com
	פרטי	צבי זייגרמן			נס ציונה	המנין הראשון	16	08-9400508		zvi2131@gmail.com
	פרטי	רון זייגרמן			נס ציונה	השייטת	1	08-9404437		ronenz2209@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור זייגרמן			מודיעין- מכבים- רעות	פעמונית מכבים רעות	118	08-9261672		ziegerman9@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		דרור זייגרמן			מודיעין- מכבים- רעות	פעמונית מכבים רעות	118	08-9261672		ziegerman9@gmail.com
בעלים		צבי זייגרמן			נס ציונה	המנין הראשון	16	08-9400508		zvi2131@gmail.com



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		רון זייגרמן			נס ציונה	השייטת	1	08-9404437		ronenz2209@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יצחק הברשטדט	36536	צחי הברשטט אדריכלות	תל אביב-יפו	קפלן (1)	17	03-6093770	03-6093767	office@halberstadt-arch.com
מודד מוסמך	מודד	אביגדור מזור	552	מזור מדידות בע"מ	ראשון לציון	רוטשילד (2)	102	03-9654095	03-9677729	mazor@mazor-sur.co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	ויקטור נוסינוב	67296	נוסינוב סטניסלב	נס ציונה	הפטיש (3)	2	08-9301257	08-9301257	victor@nsv.co.il
הידרולוג	יועץ תשתיות	שמעון צוק		צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ	פתח תקוה	בזל (4)	10	03-5739754	03-7261247	office@hydrology.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	זהבה שפיגלר	33664	זהבה שפיגלר-הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יבנה	אגמון	27	08-9322173	08-9322173	zehavas@zehava-eng.co.il

(1) כתובת: קפלן 17 תל אביב.

(2) כתובת: רח רוטשילד 102 ראשון לציון.

(3) כתובת: רח הפטיש 2 נס ציונה.

(4) כתובת: ת.ד 64 קריית אונן.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

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

1. תוספת יח"ד אחת, לפי סעיף 62א (א) 8.
2. תוספת זכויות בנייה לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2).

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת יח"ד אחת - הגדלת מסי יחידות הדיור מ-9 ל-10, לפי סעיף 62א (א) 8.
2. תוספת שטחי בניה בסך 692 מ"ר לפי סעיף 62א (א) (1) (א) (2).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

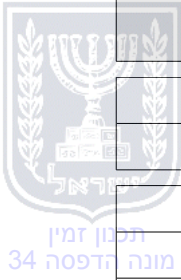
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד
100A		מגורים ג'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
100A	מגורים ג'	בלוק עץ/עצים לעקירה
100A	מגורים ג'	להריסה
100A	מגורים ג'	מבנה להריסה

#### 3.2 טבלת שטחים

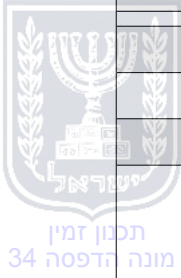
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	765	מגורים ג'
100	765	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	755.51	מגורים ג'
100	755.51	סה"כ



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי:</p> <p>הוראות הבינוי ופיתוח יהיו בהתאם למפורט בסעיפים 6.1, 6.2 ו- 6.3 להוראות תכנית זו.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>השימושים המותרים יהיו חניה, מחסנים עד ל- 6 מ"ר עבור כל יחידת דיור ומתקנים הנדסיים. קומת מרתף היא קומה שעיקרה בנויה מתחת לפני הקרקע הסופיים. תותר בניית מרתפים בקו בניין אפס. הקומה לא תבוא במניין הקומות בתנאי שהקומה לא תבלוט יותר מ- 1.2 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים וגובהה לא יעלה על 2.4 מ' נטו כאשר נמדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף. אם קירות הקומה יבלטו ביותר מ- 1.2 מ' או תהיה גבוהה מ- 2.4 מ' נטו, תובא במניין הקומות.</p>
ג	<p><b>תשתיות</b></p> <p>א. מתקנים הנדסיים לגז, חשמל, טלפון וכד' באישור הועדה המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית (חשמל, מים, גז, טלפון, טלוויזיה בכבלים וכיו"ב) יהיו תת- קרקעיים מערכות תשתית תהיינה מתואמות עם הרשויות הציבוריות המוסמכות.</p> <p>ג. איסוף האשפה יהיה על פי דרישת העירייה.</p> <p>ד. ניקוז: תכנון הניקוז במגרש ימנע ככל האפשר מהזרמת מי נגר מהמגרש הפרטי לשטח ציבורי ויתבצע בהתאם לחוות הדעת ההידרולוגית של תכנית זו. הגשת תכנית לשימור מי נגר עילי בכפוף לדרישות והנחיות מהנדס העיר, היא תנאי למתן היתר בניה.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הוועדה רשאית לקבוע הנחיות ומגבלות לגבי תכנון הבניינים, חומרי הבניה, פיתוח המגרשים וכד' כדי לשמור על חזות כללית של האזור ולצורך מניעת הפרעות ותאום בין מגרשים שכנים.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
0	5	4	1.5	6 (6)	22.5 (5)	10	38 (4)	2107	765 (3)		367 (2)	975 (1)	765	דגל ישראל 3	100A	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

- גזוזטרה ששטחה עד 14 מ"ר לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטרות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר, כפול מספר הדירות בבניין.
- תותר בניית פרגולה על כל שטח מרפסת הגג ו/או הגזוזטרה מבלי שתיכלל במניין השטח העיקרי למעט הקומה החמישית בה הפרגולה לחזית הרחוב תהיה מחויבת במיקומה והיקפה לנספח הבינוי המנחה.
- קירוי שטח מרפסות גג ייכלל בשטח הבניה העיקרי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח זה כולל שטח עיקרי עילי על פי תכנית מאושרת נס/131 688.5 מ"ר ותוספת של 286.5 מ"ר במסגרת תכנית זו.
- (2) שטח זה כולל שטח שירות עילי של 153 מ"ר בהתאם לתכנית מאושרת נס/131 ותוספת של 214 מ"ר במסגרת תכנית זו.
- (3) מרתף בשטח כולל עד 100% מהמגרש.
- (4) עבור קומת כניסה.
- (5) גובה המבנה כולל מתקנים טכניים בקומת הגג.
- (6) תותרנה 6 קומות, קומת הקרקע היא חלקית.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

6.1	אדריכלות
	<p>א. תותר בניית דירת גן קדמית בקומת הקרקע.</p> <p>ב. תותר בניית מחסנים בקומת הקרקע בשטח עד ל- 6 מ"ר עבור כל יחידת דיור ומתקנים הנדסיים עפ"י נספח הבינוי. לא ניתן יהיה להקים יותר ממחסן אחד ליחידת דיור.</p> <p>ג. תותר הבלטת מרפסת גג עד 75 ס"מ מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה.</p> <p>ד. רצועת הקרקע בחזית לרחוב תהיה משותפת לכלל הדיירים.</p>

6.2	עיצוב אדריכלי
	<p>1. עקרונות העיצוב האדריכלי יהיו בהתאם לנספח הארכיטקטוני המחייב של תכנית זו.</p> <p>2. גמר החזיתות יהיה בסוגי טיח עמידים, סוג הטיח ולוח הגוונים יאושרו ע"י מהנדס העיר. סוג הציפוי יהיה בהתאם לתכנית נס/מק/6/1.</p> <p>3. המרפסות יהיו על פי העקרונות המפורטים בנספח הארכיטקטוני. תותרנה פרגולות בנויות או ממתכת או מעץ, אך העמודים במישור החזית יהיו בנויים.</p> <p>4. גגות:</p> <p>א. יהיו גגות רעפים משופעים.</p> <p>ב. לא תותר העמדת דודי שמש על גגות הבניינים.</p> <p>ג. קולטי שמש יהיו מוסתרים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, או שיהיו צמודים למישור הגג בשיפוע.</p> <p>ד. מתקנים על הגג, מיכלי מים, חדרי מכונות, חדרי מעליות וכיו"ב יוסתרו ויתכננו כחלק אורגני של אדריכלות הבנין.</p> <p>5. המעקות יהיו בנויים או ממתכת או שילוב ביניהם.</p> <p>6. מסתורי כביסה ומסתורי מיזוג אויר יפורטו כחלק מתכנית ההגשה להיתר.</p> <p>7. צנרת גלויה:</p> <p>א. לא תותר התקנת צנרת גלויה בחזית הבניינים.</p> <p>ב. תותר התקנת מרזבים גלויים ובתנאי שיהוו חלק אדריכלי של הבנין.</p> <p>8. מזגנים ומיזוג אויר:</p> <p>א. לא תותר התקנת מזגני חלון.</p> <p>ב. לא תותר התקנת מנועים לתפעול מערכות מיזוג אויר ע"ג חזיתות הבניינים.</p> <p>ג. פתרון מיזוג האוויר יהווה חלק אורגני מאדריכלות הבנין, תוך צמצום מטרדי רעש לסביבה ו/או לדירות שכנות.</p> <p>ד. פתחי אוורור של חניות תת קרקעיות ימוקמו במקום שלא יהווה מטרד זיהום אויר או רעש לקומות המבנה שמעל. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה באופן שתימנע הצטברות רדון במרתף. הארובות ותעלות לאוורור המרתף, שאינן צמודות למבנה שמעל פני הקרקע, לא יופנו לעבר מגרשים ביעוד ציבורי.</p> <p>9. פרגולות (מצללות): תותר הקמת פרגולות ובתנאי שיהוו חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין. הפרגולות יבנו בזמן בניית הבנין. הפרגולות יופיעו בתכניות הבקשות להיתר בניה.</p>

6.3	בינוי ו/או פיתוח
	<p>1. עקרונות הבינוי ופיתוח יהיו בהתאם לנספח הבינוי ופיתוח.</p> <p>2. לא יינתן היתר אלא לאחר הכנת תכנית פיתוח ותכנית בינוי ועיצוב אדריכלי באישור מהנדס העיר, אשר תכולתן כמפורט להלן ותוכל לכלול כל פרט אחר שיידרש:</p> <p>א. הנחיות מחייבות לגבי נפחים בנויים, קומות, גבהים, תכסית קרקע וקווי בניין. חתכים מנחים</p>



	<p><b>6.3 בינוי ו/או פיתוח</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p>והנחיות לעיצוב החזיתות לרבות חומרי גמר בחזיתות הבניין.                  ב. תכנית תנועה וחנייה מוצעת.                  ג. תכנית פיתוח לתשתיות הכוללת את כל התשתיות הדרושות לבניין ולמגרש, וקביעת מפלס הכניסה לבניין ( 0.00 - ).                  ד. תכנית הפיתוח תכלול הנחיות לגבי גדרות, שערים, מדרגות, לרבות גבהים וחומרי גמר.                  ה. גינון: הגינות תהיינה בעומק של לפחות 1.5 עומק קרקע לצורך שתילת עצים.</p>	
	<p><b>6.4 חניה</b></p> <p>א. תקן החנייה המפורט בנספח התנועה הוא מחייב.                  ב. החנייה תבוצע כולה בשטח המגרש.                  ג. החנייה תהייה כולה תת קרקעית.                  ד. אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.                  ה. בקומות המרתף, יותרו השימושים הבאים: חניה, מתקנים טכניים, מחסנים ושטחי שירות.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 בניה ירוקה</b></p> <p>1. בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה, כגון: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכדו'), מיחזור פסולת, שימור וחיסכון במשאבי מים וקרקע, וכיוצא בזה, על פי תקן ת"י 5281 הבניה הירוקה ועל פי ההנחיות המרחביות התקפות לאותה עת.                  2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו, בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.                  3. ניתן לנצל את הגגות במידת האפשר ליצור חזית חמישית ירוקה שכוללת עקרונות של בניה ירוקה, תוך שילוב גינות גג עבור שהיה, הצללה ובידוד.                  4. ניתן יהיה לנצל את גגות המבנים להתקנת קולטים פוטו וולטאיים להפקת חשמל.</p>	<p><b>6.5</b></p>
	<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. בהתאם לתמ"א/1, יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכדו').                  ב. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חילול, תעלות חילחול, קידוחי החדרה וכדו', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש, וזאת בכפוף לחוות דעת ההידרולוג שמהווה נספח לתכנית ובתיאום ואישור יועץ הניקוז של הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.6</b></p>
	<p><b>6.7 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א. הכנת ואישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.3, והבטחת ביצוע התשתיות שיידרשו עפ"י הנחיות מהנדס העיר.                  ב. הכנת תכנית לצרכי רישום לתחום התכנית ורישומה על ידי ועל חשבון הבעלים או היזם ואישורה ע"י הוועדה המקומית. הוועדה המקומית רשאית להתנות את איכלוס המבנים בתחום התכנית באישור אגף המדידות לתכנית לצרכי רישום ו/או ברישום החלקה החדשה ע"י רשם המקרקעין.</p>	<p><b>6.7</b></p>
	<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל</p>	<p><b>6.8</b></p>

עתיקות	6.8
<p>רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>2. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>3. 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>4. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>5. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>	

היטל השבחה	6.9
היטל השבחה ייגבה עפ"י החוק.	

הוראות בזמן בניה	6.10
במהלך עבודות הבנייה לא ייחסם שביל הגישה לגבעת האהבה בשום דרך, לא ע"י עבודות בנייה ולא ע"י שטח התארגנות.	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה 10 שנים מיום אישורה.

