

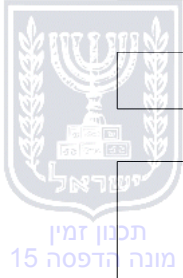
הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0736504

נתיבות מערב - 8 מגרשים - ניווד זכויות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נתיבות
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לאפשר ניצול מכסימלי של הזכויות המוקנות מתכנית 127/02/22 ע"י ניווד זכויות בין המגרשים שבתחום התכנית המוצעת ותוספת של 18 יח"ד.
המגרשים בתכנית זו: 712,713,714,723,801,802,803,804.
בעבר נתנו הקלות למגרשים אלה. טבלה מספר 5 משקפת את ההקלות הנ"ל ואת המבוקש בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית נתיבות מערב - 8 מגרשים - ניווד זכויות

מספר התכנית 609-0736504

1.2 שטח התכנית 25.400 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (6), 62א (א) (8)

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	נתיבות
158870		קואורדינאטה X	
591864		קואורדינאטה Y	

1.5.2 תיאור מקום

המגרשים בתכנית ממוקמים משני צידי רחוב נווה דקלים וגובלים ברחוב ניסנית ממזרח ומערב.
המגרשים בתכנית זו: 712,713,714,723,801,802,803,804.
מגרש 723 גובל ברחוב גני טל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נתיבות - חלק מתחום הרשות: נתיבות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה נתיבות מערב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק	86-88, 92-95	999
39857	מוסדר	חלק		

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/08/2008	4418	5840	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /02 /22 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /02 /22
24/07/2014		6845	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 609-0173526 ממשיכות לחול.	שינוי	609-0173526



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין פרי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בנימין פרי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי - חתכים	09: 20 15/06/2020	בנימין פרי	11/11/2019	1		מנחה	בינוי
לא	נספח בינוי - תכניתה העמדה	09: 21 15/06/2020	בנימין פרי	11/11/2019	1		מנחה	בינוי
לא	נספח תנועה	13: 25 15/06/2020	דוד בז'רנו	25/06/2019	1		מנחה	תנועה
לא	נספח מצב מאושר	09: 21 15/06/2020	בנימין פרי	22/07/2019	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
עורך דין	פרטי	דודו גיוהן			תל אביב- יפו	הארבעה) (1	28	03-7155010	03-7155011	Dudu@bzlaw.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מיופה כח מטעם הבעלים.

1.8.2 יזם

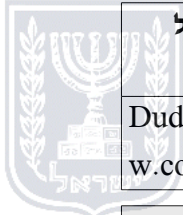
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דודו גיוהן			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-7155010	03-7155011	Dudu@bzlaw.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	עורך דין	דודו גיוהן			תל אביב- יפו	הארבעה	28	03-7155010	03-7155011	Dudu@bzlaw.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בנימין פרי		ב. פרי אדריכלות והנדסה בע"מ	גבעתיים	כורזין	5	03-7237300		perry@perry-arch.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	דוד בז'רנו	66722	בז'רנו דוד הנדסת תנועה ותחבורה	מודיעין- מכבים- רעות	מגדל המנורה	8	08-9701106		



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

מטרת התכנית לאפשר ניצול מכסימלי של הזכויות המוקנות מתוקף תכנית 127/02/22 ע"י ניוד זכויות בין המגרשים שבתחום התכנית המוצעת והוספת 18 יח"ד.

המגרשים בתכנית זו: 712,713,714,723,801,802,803,804.

ניוד שטחים עיקריים לפי הפרוט הבא:

ממגרשים 712 (116 מ"ר), 713 (116 מ"ר), 714 (116 מ"ר), 723 (132 מ"ר) = סה"כ 480 מ"ר.

למגרשים 801 (105 מ"ר), 802 (135 מ"ר), 803 (135 מ"ר), 804 (105 מ"ר) = סה"כ 480 מ"ר.

ניוד שטחי שירות לפי הפרוט הבא:

ממגרשים 712, 713, 714, 723 (100 מ"ר מכל מגרש) = סה"כ 400 מ"ר

למגרשים 801, 802, 803, 804 (100 מ"ר לכל מגרש) = סה"כ 400 מ"ר.

תוספת יחידות הדיור לפי הפרוט הבא:

במגרשים 712, 713, 714, 723, 801, 804 - תוספת של 2 יח"ד.

במגרשים 802, 803 - תוספת של 3 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תכנית זו מאפשרת לנייד זכויות ממגרש למגרש בתחום התכנית מבלי לעבור את סך זכויות הבנייה שבתחומה. התכנית מוסיפה 18 יח"ד בתחומה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	804 - 801 ,723 ,714 - 712

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	12,943.94	50.96
מגורים ג'	12,456.75	49.04
סה"כ	25,400.69	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	25,400.69	100
סה"כ	25,400.69	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



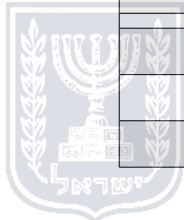
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית מבני מגורים בגובה של שלוש קומות עד לגובה מירבי של שמונה קומות.
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				
5	5	7	38	35	4834	600	1200	3034	2952	712	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	7	38	36	4834	600	1200	3034	2823	713	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	7	38	34	4834	600	1200	3034	3074	714	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	7	38	26	4818	600	1200	3018	4095	723	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	5	26	27	3426	535	738	2153	3001	801	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	6	32	32	4119	642	885	2592	3103	802	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	6	32	31	4119	642	885	2592	3230	803	מגורים ב'	מגורים ב'
5	5	5	26	26	3426	535	738	2153	3122	804	מגורים ב'	מגורים ב'

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:

הערות לאזור מגורים ב' ו- ג':

א. תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות בקומת הקרקע ובקומה תת קרקעית, בשטח של עד 6 מ"ר נטו לכל יח"ד, שטח זה ימנה במניין שטחי השירות ויהווה חלק בלתי נפרד מן המבנה הראשי.

ב. עלית הגג חדר המעלית והמרתף אינם נמנים במניין הקומות.

ג. תכסית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.

ד. לקומות העליונות תותר בניית עליות גג בשטח של עד 23 מ"ר, שאר שטח הגג ישמש למרפסת שתשרת את קומת הגג. 25% משטח הגג יהיה לטובת מתקנים הנדסיים שישרתו את כלל דיירי הבית אשר

ירשם ע"ש הדיירים כרכוש הפרטי.

ה. תותר בניית לובי קומתי, חדר עגלות, חדר אשפה, מחסנים לדירות (עד 6 מ"ר לדירה), קומה מפולשת וכל פונקציה אחרת הנדרשת לרווחת הדיירים.

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

כל הוראות תכנית 177/02/22 נשמרות לרבות הנושאים הבאים :
 מחסנים, מפלסי המבנים, אצירת אשפה, קירות תומכים וקירות גדר בנויים, מרזבים צנרת אינסטלציה וגז, חווט חשמל ותקשורת, מצללות, גגות, צורתו ומראהו של הבניין, מעליות, סידורים לנכים.

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

ובנוסף יחולו ההנחיות הבאות לאזור מגורים ב' :
 א. תותר הצמדת חצרות לדירות הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר לכלל דיירי הבית וכן אישור תשריט חלוקה המסדירה את זכות הדיירים בגינות.
 ב. תותר בניית מחסנים פרטיים לדירות הקרקע, לשאר הדיירים תותר בניית מחסנים בקומה תת קרקעית או בקומת הכניסה. המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מהמבנה.
 ג. לדירות בקומות העליונות תותר בניית עליית גג בתנאי שיושאר לפחות 25% משטח הגג הנותר למתקנים טכניים. לשאר דיירי הבית הגישה לשטח זה תהיה דרך מהלך המדרגות הציבורי של המבנה.
 ד. קווי הבניין של מרתף החניה יהיו בתחום קווי המגרש.
 ה. תותר הקמת מחסן משותף לכלל דיירי הבית עבור ציוד גינון אחזקה ובנוסף מחסן לעגלות.
 ו. הבקשה להיתר תכלול פתרון ארכיטקטוני למסתור, להסתרת כל מכלולי השירות. המסתור יהיה מחומר יציב, בלתי שקוף ובצורה שתבטיח את עמידותו בפני מפגעים חיצוניים.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

מחסנים :
 א. לא תותר הקמת מחסנים בקומת הקרקע ובחצרות פרטיות אלא אם התקיימו לגביהם התנאים הבאים :
 1) המחסן מהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין.
 2) עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי ישולבו עם חזית הבניין.
 3) פתח הכניסה למחסן יהיה מן החצר.
 ב. המחסנים לא יחליפו ולא יבואו ע"ח חנייה.
 מפלס מבנים :
 מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וגבוה ב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח ציבורי או בשטח הרחוב, לפי הגבוה מבין השנים.
 אצירת אשפה :
 אצירת אשפה באזור בניה רוויה תהיה באמצעות עגלות או מכלי אשפה, העגלות והמיכלים ימוקמו במבני אשפה הממוקמים בתחום קו הבניין. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני מחומרים תואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון : אריחי קרמיקה או טרצו.
 אצירת האשפה תהיה באמצעות עגלות או מכלי אשפה.
 באזור הבניה הטורית והבניה צמודות הקרקע, יהיה מיכל אשפה עילי טמון. כל המתקנים ופחי האשפה העיליים יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית

הפיתוח הגומחות לא יבלטו את תוך הרחוב, כמין כן יש לאפשר גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.

קירות תומכים וקירות גדר בנויים :

א. גובה הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלה על 1.2 מ' ביחס למפלס החצר הנמוכה, הקירות יבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח, לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לפי הצורך להתיר בניית קיר תומך פנימי (בין מגרשים) עד לגובה 2.20 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצובי בתכנית הפיתוח.
 ב. קירות הגדר הפונים לרחוב ולשטחים ציבוריים כולל קירות הגדר וקירות התמך הפונים לכוון נחל בוחו יחופו באבן טבעית ובעיבוד כפי שיקבע בתכנית הפיתוח.
 ג. כל הגדרות והמעקות המורכבים מעל קירות תומכים וקירות גדר בנויות יבוצעו ממתכת. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר ארעי אחר.
 ד. מעקות בטיחות יבוצעו לפי התקן התקף בעת הביצוע.
 ה. אין להקים מסלעות בדפנות הפונות לנחל.

מרזבים, צנרת אינסטלציה וגז, חיווט חשמל ותקשורת :

א. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת יותקנו בתוך ארונות תשתית מיוחדים ויהיו חלק מקיר הגדר או בקומת הכניסה, בחדר המדרגות ו/ או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת חיצוניים גלויים על חזיתות המבני וכמו כן כשהם חשופים ע"ג עמודים ו/ או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.

ב. באיזור מגורים א' ובאיזור מגורים א' בניה טורית יבנו פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.

מצללות :

א. מצללות על גגות, על מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל הבניין, המצללות תהיינה בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר.
 ב. במצללות לקירוי חניות יותר קו בניין אפס, תהיינה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר.

גגות :

א. תכנית הגגות בבקשה להיתר הבניה תכלול פירוט חומרי גמר ומתקנים כדוגמת :

א. מערכת סולרית, מערכת קירור וצינן, תליית כביסה וכו'.
 ב. תותר בנייה של גגות רעפים או גגות שטוחים וכן שילוב ביניהם.
 ג. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפי חרס, או רעפי בטון בגווני אדמה וכן מזרבים מפח ו/ או ארגזי רוח. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על הגגות למעט קולטי שמש שיותקנו ע"ג שיפוע הגג, הקולטים לא יבלטו יותר מ 15 ס"מ מפני הגג העליונים.
 ד. חומרי הגמר ו/ או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ צבעוני EPDM לבן וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חיפוי באגרס רך המוטבע עליהן אינטגרלית).

צורתו ומראהו של הבניין :

חומרי הגמר בחזיתות המבנים יהיו אבן בכל עיבודיה, טיח, עץ, זכוכית, אלומיניום או שילובים



6.3

בינוי ו/או פיתוח

ביניהם, סה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מהמפורט להלן:
 א. אזור מגורים א' ואזור מגורים א' בנייה טורית 70%
 ב.ב. מבני ציבור 70%
 ג.ג. אזור מסחרי, אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית 100%.

מעליות:

כל בניין בן ארבע קומות ומעלה יחויב בהתקנת מעלית/ מעליות.

סידורים לנכים:

לפי חוק הנגישות לנכים.

7.11 לאזור מגורים מיוחד ולאזור מגורים ג':

בנוסף להוראות סעיפים 7.1 עד 7.10 ועד בכלל יחולו על יעודים אלה ההנחיות כמפורט להלן:
 א. תותר הצמדת חצרות לדירות הקרקע ובלבד שתובטח השארת חלק מהחצר לכלל דיירי

6.4

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן ארצי התקף בעת מתן היתר בניה ואו כמסומן בתכנית בינוי, המחמיר שביניהם.
 ב. ביצוע מגרשי החניה, לרבות החניה הציבורית, יהיה באבן משולבת או חומר שווה ערך.
 ג. החניה תשולב עם מקומות לעצים להצללת המכוניות כולל מערכת השקיה.

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

א. תנאי לתחילת ביצוע התכנית יהיה הכנת נספח לניהול מי נגר עילי וניקוז של כל שטח נחל בוחו שבתחום תכנית מתאר נתיבות, בהתאם לסעיף 11 להוראות תמ"א 3/ב/34, ואישור ע"י רשות הניקוז ובתאום עם קק"ל, וכן גמר ביצוע בפועל של הסדרת רצועת הנחל הנדרשת לצורך הגנה על תחום תכנית זן.

ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח ותכנית נוף בקנה מידה 1:25 אשר תכיל פתרונות ניקוז, עיצוב, גדרות, חניות מקורות, גינון, נטיעות, מיקום בלוני גז, פילרים לחשמל ותקשורת ומיכלים לאצירת אשפה.

ג. אישור תכנית הסדרי התנועה ע"י רשות תמרור מרכזית ותנאי לאכלוס ביצוע הסדרי תנועה אלו בפועל. לא יינתן היתר לדרכים מס' 13 ו-8 בקטעים שבהם הן מסומנות בתשריט כדרך מוצעת מתארית אלה בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת הכוללת תכנון והנחיות לביצוע מפורט. התכנון המפורט יהיה בליווי נופי בדגש על קו המגע בין הדרך לבין ערוץ הנחל שמצפון לו, בהתאם להנחיות וההמלצות של תוכנית אב לפארק נחל בוחו ובתיאום עם קק"ל.

ד. היתר בניה לשכונות מגורים חדשה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ה. הגשת תכנית בינו ופיתוח לשטח לבנייני ציבור ולאזור מסחרי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
 ו. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין, היתר אכלוס/ הפעלה מותנה

6.5

תנאים למתן היתרי בניה

בהצגת אישורי פנוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ז. תנאי להיתר בניה למבני מגורים במגרשים 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 737 ולמבנים הכוללים כיתות לימוד במגרשים 604 ו-605, יהיה אישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי התרי הבניה כוללים את כל האמצעים להפחתת רעש מהתנועה בכביש הגובל בתכנית ממזרח ובכביש המוביל לתחת הרכבת, למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה (59/64 דציבל בשעת שיא). היתר אכלוס (טופס 4) למבנים הנ"ל יותנה באישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי הותקנו במנה נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים המומלצים.

ח. תנאי למתן היתר הבניה למבנה מגורים עם חזית מסחרית או למבנה מסחרי יהיה תאום הבקשה להיתר עם היחידה לאיכות הסביבה.

ט. תנאי למתן היתר בניה לאזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית, יהיה הצגת פתרון חניה לאזור המסחרי בנפרד מהחניה המיועדת למגורים.

י. תנאי להוצאת היתרים לעבודות עפר במגרשים 401, 603, 604, 608 יהיה אישור המרד להגנת הסביבה לתכנית לשיקום אתר הפסולת. תנאי להיתרי בניה למבנים במגרשים 401, 603, 604, 608 יהיה אישור היחידה לאיכות הסביבה כי אתר הפסולת במגרשים אלה שוקם עפ"י תכנית השיקום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסיבה. התכנית לשיקום אתר פסולת תתבסס על סקר לשיקום אתר הפסולת שיערך עפ"י הנחיות שיסוכמו עם משרד להגנת הסביבה.

יא. היתר בניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים (יער או שצ"פ) יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים פתוחים (כדוגמת טיילת ו/ או גדר אבן) לאישור מהנדס הועדה המקומית. תנאי לעבודות עפר במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יהיה השלמת ביצוע הפתרון למניעת שפיכת עפר לאזורים פתוחים.

יב. מתן טפסי האכלוס של המבנים בסביבת הגנים השכונתיים במגרשים 905, 906, 907, 908, 913, 914, 916, 917, וסביבת הגנים שיגדרו בנספח הנוף (במגרשים 903, 951, 952, 953, 954) יותנה בהשלמת פיתוח השטחים המיועדים בנספח הנ"ל שכונתיות הסמוכות למגרשים הללו.

יג. מיגון אקוסטי:

בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודית (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטיקאי מוסמך.

יד. היתר בניה למצפור ינתן ע"פ תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

6.6

עתיקות

א. השטח המסומן בתשריט נמצא בתחומי אתרי העתיקות המוכרזים כדין.

ב. כל העבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978.

ג. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.

ד. המידה ויתגלו עתיות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, השתל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבוננו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.7

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה

6.7 חלוקה ו/ או רישום	6.7
	תשנ"ה.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

.7 ביצוע התכנית	.7
------------------------	-----------

7.1 שלבי ביצוע	7.1
-----------------------	------------

7.2 מימוש התכנית	7.2
-------------------------	------------

--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15