

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0392647

נ"ר עם - מתחם הפאב

נתקבל
29.03.2017
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

מחוז **דרום**
מרחב תכנון **מקומי נגב מערבי**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"	
התשריט תואם תכנית מס' 651-0392647	
אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7455	
מיום 22.2.2017	
הועדה המקומית בישיבתה מספר 201612	
מיום 6.11.2016	אשרה את התשריט.
יו"ר הועדה	מהנדס הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בקיבוץ ניר עם פועל מזה שנים פאב בחלק המזרחי של היישוב. במסגרת התכנית הכוללת שנערכה לקיבוץ ואושרה בשנת 2014 (תכנית מס' 6/195/03/7), הוקצה תא שטח בייעוד מסחר עבור שימוש זה (מס' 551 בתכנית הני"ל). בשל טעות שנפלה בתשריט התכנית, תיחום תא השטח שהוקצה לפאב אינו תואם את המבנה הקיים בפועל במקום ואת השטח הנדרש להרחבתו לצורך הוספת מרחב מוגן. במסגרת תכנית זו מבוקש להסדיר את תא השטח המסחרי באמצעות איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, ללא שינוי בשטח הכולל של הייעודים השונים שבתחום התכנית וללא שינוי בהיקף זכויות הבניה. בהזדמנות זו מוסדר גם חניון קרוב לפאב לצרכים תפעוליים ולחניית נכים בסמוך למבנה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	ניר עם - מתחם הפאב
		מספר התכנית	651-0392647
1.2	שטח התכנית		5.838 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		א62 א (א) סעיף קטן 1, א62 א (א) סעיף קטן 19, א62 א (א) סעיף קטן 4, א62 א (א) סעיף קטן 5
	היתרים או הרשאות		תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
	סוג איחוד וחלוקה		איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

קואורדינאטה X 160300

קואורדינאטה Y 603250

1.5.2 תיאור מקום מתחם הפאב, באזור המזרחי של קיבוץ ניר עם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שער הנגב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
600	מוסדר	חלק		13

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
6 / 195 / 03 / 7	922 , 870 , 827 , 664 , 552 - 551 , 446

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /195 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /195/ 6 ממשיכות לחול.	6738	3251	19/01/2014

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אורי הראל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אורי הראל		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב		1	07/03/2016	אורי הראל	13/03/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/01/2016	אורי הראל	21/01/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	07/04/2016	מישל אלבו	16/06/2016	נספח תנועה וחניה	לא

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			קיבוץ ניר עם	ניר עם	(1)		08-6809050	08-6809170	yad.yaruka@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			קיבוץ ניר עם	ניר עם	(1)		08-6809050	08-6809170	yad.yaruka@gmail.com

(1) כתובת: ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל - מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
uri_h@abt.co.il	03-6233700	03-6233754			תל אביב- יפו	א.ב מתכננים	104758	אורי הראל	עורך ראשי	אדריכל
azutar@netvision.net.il	08-6497574	08-6499959	19	מרכז הנגב	באר שבע	א.א.ג. אזוט בע"מ	1331	גולן אזוט	מודד	מודד מוסמך
michel@elbaz-eng.co.il	03-6240249	03-6247682			תל אביב- יפו	מישל אלבו הנדסה אזרחית בע"מ	21156	מישל אלבו	יועץ תחבורה	מהנדס תנועה

(1) כתובת : ת.ד. 25256.

(2) כתובת : ת.ד. 57517.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הסדרת תא שטח למסחר בהתאם לבינוי קיים ותוספת חניון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של ייעודי הקרקע, לפי סעיף 62א(א)(1)
- ב. קביעת קווי בנין כדלקמן: בייעוד מסחר (תא שטח מס' 551) מקו בנין קדמי וצידי (מזרחי) 3 מ' ל-0 מ', ומקו בנין צידי (מערבי) 0 מ' לקו בנין נקודתי צידי 2 מ', לפי סעיף 62א(א)(4)
- ג. שינוי הוראות בינוי בייעוד מסחר, כך שתתאפשר בניית קומה אחת בלבד בתא שטח מס' 551, לפי סעיף 62א(א)(5)

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		5.838	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מ"ר	מפורט	מתארי
דיוור מיוחד (מ"ר)	מ"ר	275	275
דירות קטנות בישובים כפריים (יח"ד)	יח"ד	5	5
מסחר (מ"ר)	מ"ר	449	449

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.
 * נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דיוור מיוחד	664
דרך מאושרת	827
חניון	871, 870
מסחר	552, 551
שביל	927 - 924
שטח פרטי פתוח	454, 446

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר/מתחם לשימור	דיוור מיוחד	664
אתר/מתחם לשימור	דרך מאושרת	827
אתר/מתחם לשימור	חניון	871
אתר/מתחם לשימור	מסחר	552, 551
אתר/מתחם לשימור	שביל	927, 925
אתר/מתחם לשימור	שטח פרטי פתוח	454
מבנה להריסה	דיוור מיוחד	664
מבנה להריסה	מסחר	551
מבנה להריסה	שביל	924

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,211.47	20.75
חניון	810.06	13.88
מגורים מיוחד	2,566.14	43.95

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
10.27	599.39	מסחר
3.71	216.59	פרטי פתוח
7.44	434.56	שביל
100	5,838.21	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
43.95	2,566.15	דיור מיוחד
20.75	1,211.47	דרך מאושרת
13.88	810.06	חניון
10.27	599.39	מסחר
7.44	434.56	שביל
3.71	216.59	שטח פרטי פתוח
100	5,838.21	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דיוור מיוחד
4.1.1	שימושים
	שטח המיועד למגורים זמניים לשמירת הרצף הרב דורי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	א. מס היחידות: 5 יחידות (לפי המצב הקיים). ב. יחידות דיוור קטנות במבנים קיימים שגודלן המרבי לא יעלה על 55 מ"ר ליחידה. ג. יותר השימוש כאמור למגורים זמניים של הבנים, חיילים והורים לתקופת זמן מוגבלת, באופן שיבטיח את שמירת הרצף הרב דורי בקיבוץ. ד. יחיד דיוור אלו לא תיספרנה במניין יחידות הדיוור המירבי עפ"י הקבוע בתמ"א 35. ה. יחיד כאמור ישארו בבעלות ובניהול האגודה השיתופית של הקיבוץ, לא תהיינה סחירות ולא יהיה ניתן לשייכן במסגרת הליך שיוך דירות בקיבוץ. ו. לא תותר חלוקת משנה של תאי השטח.
ב	אקוסטיקה
	באיזורי המגורים הסמוכים למסילת הברזל יבוצע סקר אקוסטי ובאם יתעורר צורך במיגונים אקוסטיים נוספים מעבר לאלו המחוייבים בתכנית תת"ל 14/4/ב' ישא יזם התכנית או מי מטעמו ובלבד שלא יחול על רכבת ישראל, במיגונים אלו.
ג	שימור
	חלק ממגרש 664 נמצא בתחומי מתחם לשימור בהיותו איזור חיץ של מגדל המים. על השטח יחולו ההוראות הרלוונטיות לאתר שימור בסעיף 6.14. על השטח לא יחולו הוראות מתחם לשימור כפי שהן מפורטות בסעיפים 6.1 ו-6.14.
4.2	מסחר
4.2.1	שימושים
	מרכולית, צרכניה, חנויות לממכר מצרכים לצרכי הקהילה. בית קפה/פאב לצרכי הקהילה.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	א. תאושר בניה עם הגשת תכנית בניוי מפורטת אשר תאושר ע"י הועדה המקומית. תכנית הבניוי תהווה חלק ממסמכי הבקשה להיתר. ב. מגרש 552 נמצא בתחומי מתחם לשימור ויחולו עליו הוראות סעיף 6.14.
4.3	שטח פרטי פתוח
4.3.1	שימושים
	א. גינון ב. מתקני משחק ג. פרגולת הצללה

<p>שטח פרטי פתוח</p>	<p>4.3</p>
<p>ד. מקלטים ה. העברת תשתיות תת קרקעיות ו. דרכי ניקוז ז. מתקני תשתית ח. דרכים להולכי רגל ואופניים ט. חנייה י. השטח מיועד לטיפול ושיקום נופי בשולי התכנית</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות פיתוח א. בשטח זה יותר מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת. ב. השטח יטופל לשיקום הנוף בשולי התכנית לפי תכנית פיתוח שתתווה שלבי ביצוע לפי התקדמות הבניה בשטח התכנית. ג. בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות ומסלעות, כחלק מתשתית הפיתוח המרוכזת של המגרשים הסמוכים, גינון, הקמת מתקני תשתית, מעבר קווי תשתית ציבורית כגון ניקוז, מים, ביוב, חשמל ותקשורת.</p>	<p>א</p>
<p>תשתיות בשטח זה יותר לבנות מבני טרנספורמציה לפי הצורך, כל מבנה עד 30 מ"ר.</p>	<p>ב</p>
<p>דרך מאושרת</p>	<p>4.4</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.4.1</p>
<p>תשמש כדרך ציבורית, אשר תכלול מדרכות, מעבר להולכי רגל, אופניים, עגלות רחבות. גינון, חנייה ומתקנים כמפורט בחוק התכנון והבניה בהגדרת 'דרך'.</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.4.2</p>
<p>הוראות פיתוח א. עצים במדרכות - תותר נטיעה של עצים לפי תכנית הבינוי והפיתוח. ב. גמר המדרכות - קביעת חומרי גמר המדרכות לפי נספח בינוי ופיתוח שיאושר ע"י הועדה המקומית לפני מתן היתרי בניה לביצוע תשתיות.</p>	<p>א</p>
<p>קווי בנין רוחב וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.</p>	<p>ב</p>
<p>תנאים למתן היתרי בניה תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תכנית מסודרת להסדרת התנועה, שתאושר ע"י רשות התמרון.</p>	<p>ג</p>
<p>הפקעות /או רישום הדרכים בתכנית אינן ברות הפקעה וישמשו לתושבי הישוב בלבד.</p>	<p>ד</p>
<p>שביל</p>	<p>4.5</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.5.1</p>
<p>א. שביל להולכי רגל.</p>	

4.5	שביל
	<p>ב. שביל למעבר תשתיות. ג. שביל מעבר לרכב חירום. ד. בתא שטח מס' 927 יותר מעבר ברכב לתא שטח מס' 552.</p>
4.5.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח התכנית קובעת רוחב מינימלי של 3 מ' לשבילים להולכי רגל, במידה ויהיה צורך לשינוי רוחב השביל והתאמתו למצב הפיסי והתשתיתי של איזורי התכנית יתואם רוחב השביל המינימלי עם הועדה המקומית.</p>
4.6	חניון
4.6.1	שימושים
	<p>א. שטח המיועד לחניון כמשמעותו בחוק לרבות כבישים ומדרכות, שילוט וכיו"ב. בשטח יינטעו עצי צל ויתוכננו משטחי גינון בשילוב עם מערך חניה. ב. שילוט. ג. גינון.</p>
4.6.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח בתא שטח מס' 871 יוסדרו חניות לנכים ולרכב פרטי וכן שטח לצורך פריקה והעמסה עבור הפאב.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(1)	(1)	(1)	(1)	1	5		100	100			25	75	460	551	מסחר
0	0	0	0	2	8		100	100			25	75	139	552	מסחר
5	5	5	5	1	4.5	5	(3) 55	(2) 55				(2) 55	2566	664	דיר מיוחד

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כמסומן בתשריט.
- (2) הערך מתיחס למ"ר, הערה: זכויות הבניה המצוינות בטבלה עבור תא שטח מס' 664 הינן זכויות בניה במטרים ליחידת דיור (ולא באחוזים). הזכויות מוקצות עבור יחידות דיור קיימות לבודדים.
- (3) התכסית הרשומה הינה במטרים ומתייחסת ליחידת דיור בודדת..

6. הוראות נוספות

<p>6.1 הריסות ופינויים סימון בתשריט : מבנה להריסה</p> <p>מבנים שסומנו להריסה בתשריט, ייהרסו כתנאי למתן היתר, החל מיום אישורה של תכנית זו.</p>	6.1															
<p>6.2 שימור סימון בתשריט : אתר/מתחם לשימור</p> <p>בתחום המסומן בתשריט כאתר/מתחם לשימור יחולו הוראות לפי סעיף 6.14 בתכנית מאושרת מס' 6/195/03/7 כדלקמן:</p> <p>א. אתר לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> אתר לשימור כולל מבנה לשימור ו/או אזור חיץ שגבולותיו נקבעו בכדי להגן על המבטים למבנה לשימור ועל הבולטות הנופית שלו. אין לפגוע במבטים למבנה לשימור ובבולטות הנופית שלו. על מבנים לשימור בתחומי אתר לשימור יחולו הוראות לגבי מבנה לשימור. על עצים לשימור בתחומי אתר לשימור יחולו הוראות לגבי עצים לשימור. בניה חדשה בתחומי אתר לשימור תוגבל לקומה אחת. <p>ב. מתחם לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> מרכיבי מתחם לשימור כוללים, בין היתר, מבנים, גדרות, צמחייה, ריהוט רחוב, ריצוף, עמדות הגנה, מתקני מים, צירי תנועה, נקודות תצפית, צירי מבט ומפתחי נוף. על מבנים לשימור הנמצאים בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות למבנים לשימור. על עצים לשימור הנמצאים בתחומי מתחם לשימור יחולו ההוראות הנוגעות למבנים לשימור. אין לפגוע/ להרוס מתחם אשר הוגדר לשימור ו/או את מרכיביו. יש לשמור על האופי, המאפיינים והערכים של מתחם לשימור ושל מרכיביו. יש לשמור על השלמות (integrity) הוויזואלית של המתחם לשימור, של המרקם הפיזי שלו ושל הקונטקסט שלו. יש להשאיר את מרכיבי המתחם לשימור במקומם. אין להעתיקם, ואין לפרק/להרכיב אותם. אין לערוך שינויים מהותיים במרכיבי המתחם. ככל הניתן, יש לשמור על עדויות הזמן וההיסטוריה במרכיבי המתחם לשימור. 	6.2															
<p>6.3 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="335 1859 1252 2112"> <thead> <tr> <th>סוג קו חשמל</th> <th>מרחק מתיל חיצוני</th> <th>מרחק מציר הקו</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	6.3
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'														

חשמל	6.3
לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	
ניקוז	6.4
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' ...</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
חלוקה ו/ או רישום	6.5
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.6
היתרי בניה ינתנו בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית מפורטת מס' 6/195/03/7	
7. ביצוע התכנית	
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
זמן משוער למימוש התכנית - 3 שנים מיום אישורה.	