

הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0736504

נתיבות מערב - מגרשים 804 , 803 , 802 , 801 , 723 , 714 , 713 , 712

דרום

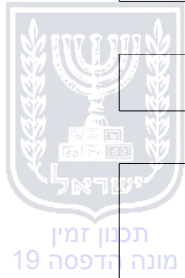
מחוז

מרחב תכנון מקומי נתיבות

תכנית מפורטת

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

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

נתיבות מערב - מגרשים 804, 803, 802, 801, 723, 714, 713, 712

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

609-0736504

מספר התכנית

25.400 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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
קואורדינאטה X	158870
קואורדינאטה Y	591864

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

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



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				בנימין פרי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין פרי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה		1	11/11/2019	בנימין פרי	09: 20 15/06/2020	נספח בינוי - חתכים	לא
בינוי	מנחה		1	11/11/2019	בנימין פרי	09: 21 15/06/2020	נספח בינוי - תכנית העמדה	לא
תנועה	מנחה		1	25/06/2019	דוד בז'רנו	13: 25 15/06/2020	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/09/2020	בנימין פרי	12: 54 13/09/2020	נספח מצב מאושר	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
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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: עו"ד גיוהן דודו הינו מיופה כח מטעם הבעלים/חוכרים. ראה יפוי כח בצרופות לתכנית.

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



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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 ניווד זכויות בין המגרשים שבתחום התכנית המוצעת והוספת 18 יח"ד.

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

ניווד 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.

ניווד 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.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**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 19

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
סימון בתשריט		יעוד
תחום השפעה		תאי שטח כפופים
		804 - 801, 723, 713, 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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות חיפוי - בנייה רוויה - תחוייב ב 100% חיפוי אבן.
ב	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, חוות חשמל ותקשורת, מצללות, גגות, צורתו ומראהו של הבניין, מעליות, סידורים לנכים.
ג	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 רחץ 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 ופח 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,

4.1

מגורים ב'

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 בזהו 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' ובאזור 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 בגווי 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 ביניהם, סה"כ שטח חיפוי האבן בחזיתות לא יפחת מהמפורט להלן :

א. אזור מגורים א' ואזור מגורים א' בנייה טורית 70%

ב. מבני ציבור 70%

ג. אזור מסחרי, אזור מגורים ג', אזור מגורים מיוחד ואזור מגורים מיוחד עם חזית מסחרית 100%.

מעליות :



4.1

מגורים ב'

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

ד

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.

ה

בינוי ו/או פיתוח

תותר בניית מבני מגורים בגובה של שלוש קומות עד לגובה מירבי של שמונה קומות.

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 בניין של מרתף החניה יהיו בתחום 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 עמידתו בפני מפגעים חיצוניים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי				מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים ב'	712	2952	3034	1200	4834	600		38		7	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	713	2823	3034	1200	4834	600		38		7	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	714	3074	3034	1200	4834	600		38		7	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	723	4095	3018	1200	4818	600		38		7	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	801	3001	2153	738	3426	535		26		5	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	802	3103	2592	885	4119	642		32		6	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	803	3230	2592	885	4119	642		32		6	5	5	5	5
מגורים ב'	מגורים ב'	804	3122	2153	738	3426	535		26		5	5	5	5	5

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. תכנית קרקע מירבית אינה כוללת פרגולות.

ד. לקומות העליונות תותר בניית עליית גג בשטח של עד 23 מ"ר, שאר שטח הגג יישמש 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.

ו. במגרשים 712-714, 801-804, 723 אושרה הקלה של 20% במספר יח"ד (סה"כ תוספת של 42 יח"ד) והקלה במספר הקומות (קומה אחת במגרשים 712-714, 801, 804 ושתים קומות במגרשים 723, 802, 803)

6. הוראות נוספות**6.1****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.

6.2**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 בווה 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' 13-8 בקטעים שבהם הן מסומנות בתשריט כדרך מוצעת מתארת 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 בווה 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. 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 בהצגת אישורי פנוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ו. 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 הסביבה. התכנית לשיקום אתר פסולת תתבסס על סקר לשיקום אתר הפסולת שיערך עפ"י הנחיות שיוסכמו עם משרד להגנת הסביבה.
- ז. 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.
- ח. 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 הני"ל שכונתיות הסמוכות למגרשים הללו.
- ט. מיגון אקוסטי :
- בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים הנמצאים בתחום החשיפה למפגעי רעש מרכבת תכלול

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

אמצעים להפחתת רעש של 30 דציבל לפחות כדוגמת חלון בידודית (זכוכית כפולה) והכנה למזגן כפי שיקבעו ע"י אקוסטיקאי מוסמך.

6.3

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 חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

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

6.5

מיגון אקוסטי

תחום חשיפה לנפגעי רעש מרכבת -
 מבני המגורים שיוקמו בתחום כאמור יחויבו בנקיטת אמצעים למיגון אקוסטי דירתי בהתאם לקבוע בסעיף 6.2 "תנאים למתן היתר בנייה" (מיגון אקוסטי).
 ראה סימון "תחום השפעה" בתשריט.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית