

הוראות התכנית

תכנית מס' 606-0722371

אזור תעשייה דרומי

דרום

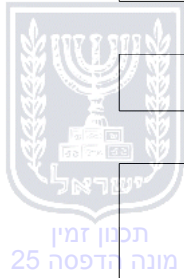
מחוז

מרחב תכנון מקומי קרית גת

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

מגרשי התכנית ממוקמים בדרום אזור התעשייה של קרית גת.
בתכנית 11/9/91 שקבעה מגרשי תעשייה באזור, לא היתה התייחסות למגבלות הבניה הנובעות ממעבר קוי מתח גבוה שעוברים בחלקה הדרומי.

מטרת תכנית זו החלפה בין מגרשי התעשייה לבין השטח הציבורי הפתוח, תוך כדי הרחבת דרך מאושרת לצורך יצירת גישה למגרשים וכן שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	אזור תעשייה דרומי
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	606-0722371
-------------	-------------

שטח התכנית	76.640 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) 62 א (2), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (4), 62 א (5), 62 א (א) 62 א (6), 62 א (9)

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 קרית גת

קואורדינאטה X 179300

קואורדינאטה Y 609500

1.5.2 תיאור מקום

בחלקו הדרומי של אזור התעשייה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

קרית גת - חלק מתחום הרשות: קרית גת

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
קרית גת	דרך החרושת		
קרית גת	מבוא פטיש		

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3218	מוסדר	חלק	2-7, 18-19	21

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

שפיר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תממ/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 /14. הוראות תכנית תממ/ 4 /14 תחולנה על תכנית זו.	4845		23/01/2000
9 / בת /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / בת /11 ממשיכות לחול.	4413	3462	28/05/1996



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				אריה קוץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אריה קוץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	אריה קוץ	10: 04 16/01/2020	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	15/01/2020	פלד שריר	10: 06 16/01/2020	נספח תנועה וחניה	לא
תנועה	מנחה	1: 500	2	15/01/2020	פלד שריר	10: 07 16/01/2020	נספח תנועה וחניה - חניה תת קרקעית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	29/07/2019	אריה קוץ	12: 41 29/07/2019	תשריט 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
	פרטי			קרית גת גרין לוגיסטיקס- שותפות מוגבלת	וינגייט		37	077-4663400		el@el-arch.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		קרית גת גרין לוגיסטיקס- שותפות מוגבלת	וינגייט		37	077-4663400		el@el-arch.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת קרקע בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריה קוץ	28353	ניר-קוץ אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	נחלת יצחק	28	03-6090827	03-6957704	arie@ta-arc.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470		ms@mshv.net

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	יועץ תחבורה	פלד שריר	113034	פ לידר הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	נהריה	הרצל	54	04-8628220	04-8628220	peled@sp- lider.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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**

הצרכת מגרש תעשייה ושטח ציבורי פתוח לשם הרחבת דרך מאושרת לצורך מתן גישה למגרש ושינוי מס' הקומות המותרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(א) הרחבת דרך מאושרת לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (2).

(ב) קביעת ושינוי קווי בנין לקו בניין 0 במגרשים צמודים וכן במגרשים גובלים בשצ"פ לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4).

(ג) תוספת 3 קומות לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (4א).

(ד) הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (5).

(ה) שינוי חלוקת שטחי הבניה - העברת 5% (450 מ"ר) שטח עיקרי מתחת לקרקע לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (6).

(ו) שינוי תכסית וכל מה שניתן לקבל בהקלה לפי סעיף 62א (א) ס.ק. (9).

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
תעשיה	462,461
שטח ציבורי פתוח	203 - 201
דרך מאושרת	101
דרך מוצעת	111

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה	53,937	70.38
דרך מאושרת	4,160	5.43
שטח ציבורי פתוח	18,543	24.20
סה"כ	76,640	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,159.7	5.43
דרך מוצעת	202.46	0.26
שטח ציבורי פתוח	18,340.51	23.93
תעשיה	53,937.37	70.38
סה"כ	76,640.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מבנים ומתקנים למפעלים לייצור, למלאכה, שטחי אחסנה, משרדים, חנויות, מפעל ואולמות תצוגה הקשורים לתעשיה שבמקום, בתחומי המפעל; מסעדות, מזנונים, חדרי אוכל ושרותים לרווחת העובדים במפעלים. לא תותר הקמת מפעלי אזבסט. הקמת מפעלי בורסקאות, טקסטיל וסבון תותר בתנאים במציאת פתרונות סביבתיים מתאימים באישור המשרד לאיכות הסביבה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (א) יותרו מספר בנינים בכל תא שטח. מרחק בין בנינים יהיה 0 מ' או 9 מ'. (ב) חזיתות המבנים, חומרי בניה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגיגון, ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר. גמר המבנים יבוצע מחומרים קשיחים כגון אבן, זכוכית, מתכת וכדומה, לפי הנחיות מרחביות. (ג) 15% משטח המגרש יהיו מיועדים למטרות גיגון וחילחול במסגרת הבקשה להיתר בנייה. שטחי הגיגון יהיו רצופים בחזית המגרש להנחת דעתו של מהנדס הועדה. חלק משטחי הגיגון יוכלו להיות על גגות. השטחים המגוננים יכללו נטיעות של עצים בעלי גוף מינימלי של 20 מ"ר (כבוגרים). בכל 30 מ"ר גיגון ינטע לפחות עץ אחד. (ד) בחזיתות מגרשי התעשיה, לאורך הכבישים ובגבולות השטחים הציבוריים הפתוחים תתוכנן ותיבנה גדר דקורטיבית אשר פרטיה ייקבעו בתיאום עם מהנדס העיר. הגדרות הגובלות בדרכים תהיינה גדרות בנויות מחופות אבן בגובה שלא יעלה על 2.0 מ'. הגדרות בין ובתוך המגרשים תהיינה גדרות רשת מגולוונת בגובה שלא יעלה על 2.0 מ'. (ה) בבניה בקיר משותף או בקיר בקו בנין 0 לא תותר בניית פתחים - חלונות או דלתות, למעט פתחי שחרור עשן ופתחי חירום.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גיגון, ניקוז, דרכי גישה וחניה ציבורית, העברת קווי תשתית ומתקני משחק וספורט פתוחים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח (1) הקמת השצ"פ בתא שטח 201 תהיה באחריות ועל חשבון היזם. (2) אחזקת השצ"פ בתא שטח 201 תהיה על חשבון הרשות המקומית ולא על חשבון היזם. (3) הועדה המקומית רשאית לאשר חנייה בתחום השצ"פ בכפוף לתכנית פיתוח מפורטת.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	כבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים.

4.3	דרך מאושרת
4.3.2	הוראות
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	כבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקווי תשתית על ותת קרקעיים.
4.4.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	461	44927	100	15	15	80 (1)	210	67	6	1	0	0	5	5
תעשייה	462	9010	100 (2)	15	25 (3)	80 (1)	220	67	3	1	0	0	0	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לחניה, מתקנים ומערכי טכניות.

(2) תותר העברת שטח עיקרי ממפלסים שמעל הקרקע אל מתחת לקרקע, ללא שינוי בסך כל הזכויות.

(3) 20% מתוקף תכנית 9/בת-11 + 5% שהועברו מתא שטח 461 (עד 50% ניווד ללא תוספת שטחים לפי 62 א (א) 6).



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

על פי חוק העתיקות, התשל"ח - 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולהמשיך בעבודות רק לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק רשות העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק העתיקות התשמ"ט - 1989, יעשו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבינוי, יהיה מוסד התכנון רשאי לדרוש שינויים בתכנית הבנייה. ככל שיידרשו שינויים, הליך אישורם יתבצע בהתאם למסגרת החוקית שמהות השינויים מחייבת.

6.2**דרכים וחניות**

(א) לא תבוטל דרך המיועדת בתכנית לביטול, קודם שבוצעה בפועל דרך חלופית מתאימה, להנחת דעתו של מהנדס הוועדה המקומית.

(ב) החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתר בנייה.

(ג) מקומות החניה יהיו בתחום המגרש על פי התקן התקף ובהתאם למדיניות מהנדסת העיר.

(ד) עד 30% מהחניות בתא שטח 111 יחושבו לצורך מענה על תקן החניה עבור תא שטח 462.

(ה) תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.

(ו) תנאי למתן היתר בניה יהיה - הגשת תכנון מפורט של חניון התת-קרקעי (בכפוף לדרישה לביצוע מרתף חניה לאור עמידה במספר המקומות הנדרשים במאזן החניה), לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

6.3**איכות הסביבה**

(א) כל המתקנים ההנדסיים ופתרונות האינסטלציה יבוצעו בתחום המגרש.

(ב) איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

(ג) כתנאי למתן היתר בניה יקבעו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י היחידה הסביבתית.

(ד) יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

(ה) מתן היתר בניה מותנה בעריכתה של תוכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבנין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית ומתקני שילוט הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים, וקבלת חוות דעתה של היחידה הסביבתית לתוכנית העבודה.

(ו) לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

(ז) הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.

(ח) פינוי האשפה, לרבות פסולת למיחזור, יתואם עם מדור איכות הסביבה קריית גת ואגף

6.3 איכות הסביבה התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.	6.3
6.4 חלוקה ו/ או רישום בהתאם לתכנית בתוקף.	6.4
6.5 חשמל (א) כל המערכות החשמל של ח"ח מתח גבוה KV22 ו/או KV33 תהיינה תת-קרקעיות בכל תחום התוכנית, מתח נמוך KV 0.4 תהיה ת"ק. (ב) חדרי טרפו יבנו כחלק מהמבנים או בשצפים בכפוף לתשריט חלוקה וחברת חשמל. (ג) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים או חדשים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. (ד) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים בקרבת קווי חשמל עיליים קיימים. יינתן היתר בניה אך ורק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו חשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. (ה) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מטרים מכבלים אלה. (ו) אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור הסכמה מחברת החשמל לישראל בע"מ מהמחוז הרלוונטי. (ז) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסכמים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. (ח) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה, ומבנים חקלאיים, כמו כן מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך קווי החשמל, עם קווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - המחוז הרלוונטי וקבלת הסכמתה. (ט) פילרי המונים, הרשת או, מיכלי הסתעפות של חח"י, יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בגומחות בטון מקורות על פי תוכנית והנחיות של חח"י, במיקום באופן ובעיצוב שיאושר ע"י הרשות המוסמכות לעניין. (י) מרחק בטיחות של מבנה מקו חשמל עילי מ"ג 22 או 33 ק"ו מציר העמוד יהיה 6 מ' לפחות. מרחק בטיחות של קו בניין מקו מתח עליון או על עליון כנדרש לפי הנחיות חח"י. מרחק בטיחות של מבנה תעשייה ומסחר מתחת טרפו, יהיה בהתאם להנחיות של המשרד לאיכות הסביבה כפי שיתפרסמו מעת לעת. אך לא פחות מ- 6 מ'. (יא) לא יאושר מעבר כבלי חח"י מתח נמוך תת קרקעיים בתחום שצפ"ם אלא אם כן ייסלל מעליהם שביל אספלט או מרוצף להגנה על הכבלים. (יב) תאורת רחובות ושצפים: כל התשתיות התאורה תהיינה תת קרקעיות בכל תחום התוכנית. מרכזיות ההדלקה של תאורת רחובות תהיינה בהתקנה על קרקעית ותמוקמנה בגומחת בטון מקורה באופן ובעיצוב שיקבע ע"י אדריכל האתר, אדריכל הנוף ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.	6.5

חשמל	6.5
מיקום המרכזיות להדלקת תאורת הרחובות יהיה מקובל ומאושר ע"י ח"י. לא תותר תאורה כלפי השטחים הפתוחים. תוגש תוכנית מפורטת הכוללת את מיקום העמודים, סוג העמוד, סוג גופי התאורה, חתכי כבלים להזנה, סוג המרכזיה להדלקה לאישור מהנדס הוועדה המקומית ומהנדס החשמל של הרשות המקומית.	
ניהול מי נגר	6.6
השטחים המיועדים לפיתוח יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: (א) ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. (ב) מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. (ג) התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. (ד) שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. (ה) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כחדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר (טוף, חצץ, חלוקי נחל) או לחילופין כיסוי חדיר אחר כגון "דק", דשא סינטטי. יש לשפץ את המגרש לכיוון שטחים אלו. שטחים אלו מיועדים לקליטת מי הנגר העילי, השהייתם וניקוזם האיטי למערכת העירונית. (ו) במגרשים בהם לא ניתן להבטיח 15% תינתן אפשרות לקדיחת בורות חלחול. (ז) תכנון דרכים וחניות בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.	
תנאים למתן היתרי בניה	6.7
(א) תנאי להיתר בניה ראשון: (1) הכנת תכנית בינוי ופיתוח: א. הגשת תוכנית פיתוח שטח לכל מגרש בקנ"מ 1:100 לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. התוכנית תכלול את האלמנטים שידרשו. ב. תאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ג. הגשת תכניות בינוי הכוללת חזיתות רחוב בקנה מידה 1:500 / 1:250 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. ד. תאום חזיתות ושילוט עם מהנדס העיר או מי מטעמו. (2). הכנת תכנית ניקוז והשהיית נגר עילי א. הגשת תכנית ניקוז והשהיית נגר עילי לכל השטח כולו, לאישור מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ב. תאום התכנון עם מהנדס העיר ו/או מי מטעמו. ג. הגשת תכנית ניקוז והשהיית נגר עילי בקנ"מ 1:500 / 1:250 לפי דרישה לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. (ב) הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתכנית / הדרכים הגובלות בתכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה המחוזי. (ג) הגשת תכנון מפורט של חניון התת-קרקעי לרבות תכנון הרמפות, מערך החניה, מערך הפריקה והטעינה, הסדרי הכניסה והיציאה אליו וממנו לאישור מהנדס הוועדה המקומית. (ד) תאום הבקשה עם רשות הכבאות. (ה) אישור מחלקת איכות הסביבה של העירייה. (ו) אישור תאגיד המים.	

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

ז) אישור משרד איכות הסביבה.

ח) בעסקים בעלי פוטנציאל לזיהום מי השתייה, יותקנו אביזרי מניעת זרימה חוזרת כנדרש בתקנות הבריאות העם (התקנת מכשיר מונע זרימה חוזרת). תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין השאר מערכות אספקת מים שאינם לשתייה - כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע ע"י מכשירים למניעת זרימת חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ט) יש להקפיד על הנחיות משרדנו בנושא הנחת קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה (מש"ל), -עדכון אוק' 2012, לרבות חציית קווי מים.

י) היתר בנייה יינתן לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון לביוב, אספקת מים ותנאי תברואה -נאותים.

6.8

תשתיות

לא תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום מגרשים פרטיים.

כל קווי התשתית שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון), תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות - לא תותר העברת תשתיות פרטיות דרך שטחים ציבוריים.

6.9

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.10

הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצורכי ציבור במסגרת תכנית זו יופקעו בהתאם לסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לדין.

ככל שמדובר במקרקעי מדינה, ניתן לוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישור התכנית כחוק.