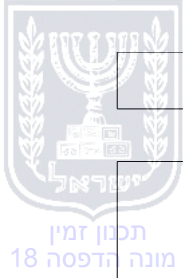


הוראות התכנית

תכנית מס' 609-0443572

מסחר ומגורים במגרש מס' 200, שכ' החורש, נתיבות



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית
דרום
נתיבות
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

מטרת התכנית הינה שינוי ייעוד ואופי בינוי במגרש מס' 200 בשכונת החורש. התכנית מציעה שינוי ייעוד מ'מסחר' ל-'מגורים ומסחר' וכן הגדלת מס' הקומות מ-1 ל-10, כך שהמסחר ממוקם בקומת הקרקע. התכנית מציעה תוספת של 36 יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מסחר ומגורים במגרש מס' 200, שכל החורש, נתיבות

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 609-0443572

1.2 שטח התכנית 4.065 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	159584
קואורדינאטה Y	592756

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 200 נמצא בשכונת החורש - רחוב הרדוף הנחלים, נתיבות, בסמוך לכיכר הראשונה בכניסה לשכונה.

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100279	לא מוסדר	חלק		1

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1834	6354	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /22 /02 ממשיכות לחול. 23 /101	שינוי	23 /101 /02 /22



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	בדיקת הצללה	15: 08 12/11/2017	אייל קליידר	01/11/2017	30		מנחה	בדיקת הצללה
לא	נספח בינוי	12: 10 21/01/2019	ישראל מסילטי	21/01/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	תנועה וחניה	15: 06 21/02/2019	עמי גוטליב	20/02/2019	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	תשריט מצב מאושר	13: 58 22/01/2018	ישראל מסילטי	01/10/2017	1	1: 500	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			ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	

1.8.2 יזם

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264250	
חוכר				ארזי הנגב בע"מ	נתיבות	ארזים	72	08-9933775	08-9933780	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה) (1	6	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	עמי גוטליב	108188	עמי גוטליב - הנדסת כבישים תנועה וניקוז	קרית טבעון	(2		050-7424501		a.gottlieb.eng@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל נוף	יועץ נופי	אריאל סדרה	16701081	אריאל סדרה מתכנן נוף ופיתוח בע"מ	כפר סבא	(3)		09-7407401	09-7407402	ariel@asadra. co.il
יועץ סביבתי	יועץ	אייל קליידר			מתן	רקפת	8	03-9024545		eyal_kl@net vision.nat.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19ב"ש.

(2) כתובת: קרית טבעון ת.ד. 1454.

(3) כתובת: ת.ד. הוד השרון 45100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

הקמת מבנה בן עשר קומות למגורים, ומסחר שימוקם בקומת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ-"מסחר" ל-"מגורים ומסחר".

2. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים ומסחר	200



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	913.5	22.47
מסחר	3,152	77.53
סה"כ	4,065.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	913.52	22.47
מגורים ומסחר	3,151.89	77.53
סה"כ	4,065.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב, אופניים והולכי רגל. בתחום הדרך תותר הנחת ריצוף, גינון, ריהוט רחוב, קוי תשתית וצנרת כגון גז, חשמל תקשורת וכדומי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. רוחב ותחום הדרכים יהיו כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בניה בתחום רצועת הדרך. 3. יינטעו עצי רחוב נותני צל ככל האפשר.
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים: ----- 1. תותר בניית מבנה מגורים בן 10 קומות הכולל מסחר בקומת הקרקע בלבד. 2. תותר הקמת חדר טרפו בתחום המגרש בתאום מול חברת חשמל ולשביעות רצון מהנדס הועדה. 3. תותר הקמת שימושים נלווים כגון: חנייה ותשתיות תת קרקעיות כגון גז, חשמל, תקשורת גינון וטריטוריה וכדומי. מסחר בקומת הקרקע: ----- 1. תותר הקמת מסחר קמעונאי וסיטונאי כגון: ביגוד, הנעלה וריהוט, מזנונים, בתי קפה, מסעדות, משרדים ושירותים מסחריים כגון: בנק, דואר וכדומי.
4.2.2	הוראות
א	איכות הסביבה א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. פסולת ממקור עסקי/מסחרי (לרבות עסקי מזון) תיאצר בביתני אשפה ייעודיים סגורים באופן שימנע מטרדים סביבתיים. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ה. בתי עסק למזון ידרשו במפריד שומנים טרם החיבור למערכת הביוב העירונית בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית. שומנים מינרליים ושמן/שומן יופרדו במקור ויופנו למיחזור. ו. מסחר ותעסוקה ינקטו באמצעים למניעת מפגעים סביבתיים, לרבות רעש וריח.
ב	בינוי ו/או פיתוח

4.2

מגורים ומסחר

<p>א. יאסר שילוב צנרת אלקטרומכנית כולל מיזוג אוויר בחזיתות הבניין, אלא אם היא תמוקם בתעלות או בפירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים חזותיים.</p> <p>ב. גובה מזערי של הקומה המסחרית לא יפחת מ-2.75 מ' והגובה המירבי יהיה 4.8 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>ג. פתרון הבינוי יחייב הפרדה בכניסות לשימושים השונים וכן, מניעת מטרדים הדדיים בין השימושים ביעוד משולב זה.</p> <p>ד. לא יהיו מעברי צנרת גלויה בתחום בחזית הראשית של המבנה.</p> <p>ה. כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומים, יבוצעו מחומר קשיח באישור הועדה המקומית. לא יותרו גדרות פלסטיק, או רשתות גמישות מכל סוג, או כל חומר ארעי אחר וזאת על פי הוראות תוכנית הפיתוח.</p> <p>ו. מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית בקומת הכניסה ובחדר המדרגות) ו/או טמונים בשלד הבניה ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות אינסטלציה וגז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים, חשופים ע"ג עמודים ו/או חזיתות פנימיות של קומות העמודים.</p> <p>בבניה צמודת קרקע יאושר מקום אשר ישמש למיקום הפילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה הפילרים יהיו אחידים דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>ז. מצללות על גגות, מרפסות, חצרות פרטיות ובדירות צמודות קרקע תהינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p> <p>במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין אפס, תהיה אחידות בעיצובן ותפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר.</p>	<p>ג</p> <p>חניה</p> <p>מקומות החנייה המשמשים את יחידות המגורים יופרדו מאלו המשמשים את שטחי המסחר.</p>
--	---



תכנון זמין
הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
										שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
					36		6560			(1) 1560	5000		200	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר		
				(3)			246			(2) 70	176		200	מסחר ומסחר	מגורים ומסחר		
(4)	(4)	(4)	(4)	10	36	30	215.9	6806		1630	5176	3152	200	<סך הכל>	מגורים ומסחר		

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) עבור 35 מ"ר שטחי שירות לכל יח"ד. סך הכל: 1260 מ"ר + 100 מ"ר לובי (קומת קרקע), ו-200 מ"ר חדרי מתקנים טכניים על הגג..
- (2) עבור ממ"מ ואחסנה..
- (3) מצוי בקומת קרקע בלבד..
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**




- היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
- א. תנאי למתן היתרי בנייה במבני מגורים בהם משולבת חזית מסחרית בקומת הקרקע, יהיה הגשת תכנית למערכות האוורור של המבנה. התכנית תכלול מיקום פליטת מזהמים מבתי אוכל, מערכות הסקה ומערכות חירום בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ב. אישור תכנית מפורטת של הסדרי התנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות. ביצוע התכנית בפועל יהווה תנאי למתן טופסי אכלוס (תעודת גמר).
- ג. הגשת תכנית מפורטת בקני"מ, 1:100, שבה יפורטו בין היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי הפיתוח, פתרון ניקוז מי הנגר, פילרים, חדרי אשפה, רומי הקירות/ גדרות בחזיתות תאי השטח, חומרי גמר, פרטים אופייניים, גינון ונטיעות, פירוט תשתיות (חשמל, מים וכדומי)
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תכנון התאמת נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממורשה נגישות מתו"ס.
- ה. הבקשה להיתר תכלול בין היתר פרוט החומרים, הגוונים ופרטי הגמר של החזית המסחרית, לרבות פרט אחיד לשילוט מסחרי.
- ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה נטיעת עצי צל בתחום התכנית.
- ז. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתאום ואישור מחלקת שפ"ע בעירייה. תנאי לקבלת טופס אכלוס יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון אגף שפ"ע בעירייה.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- ט. היתרי בנייה למגורים יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- י. תנאי למתן היתר בנייה להקמת מסעדה או עסק לממכר מזון יהיה התייעצות עם משרד הבריאות.
- יא. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
- תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006.
- יב. היתרי בנייה בשטחי המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.
- יג. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור היחידה הסביבתית למניעת מטרדים סביבתיים בתוך המבנה ועל סביבתו הסמוכה, בהתייחס למטרדי רעש, איכות אוויר, מטרדי ריח וקרינה

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3**חשמל**

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

	חשמל	6.3
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מ' מציר הקו 2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו 3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו 4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	
	היטל השבחה	6.4
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
	סביבה ונוף	6.5
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>נטיעת עצי צל</p> <p>1. בחנייה ובשטח תא השטח יינטעו עצי צל. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל. 2. בהיעדר מסמך עקרונות, תיערך בדיקה פרטנית עפ"י העקרונות הבאים: א. פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה. ב. מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מירבית בשטח הפתוח בתחום התכנית. ג. הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה. ד. הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מירבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר. ה. הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.</p>	
	עתיקות	6.6
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 18</p>	<p>1. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 27573/0 "בהו, ח' (דרום)" י"פ: 4786 עמ" 4879 מיום: 19/07/1999 הינו/נס אתר עתיקות המוכרז כדין ויחולו עליו/עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978. 2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978. 3. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות. 4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט -</p>	

עתיקות	6.6
<p>1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד זכויות בניה או תוספות או הגשת התכנית החדשה שלא יתווספו עקב שינויים אלה שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	
ניקוז	6.7
<p>א. ניהול מי נגר עילי יבוצע בתחום התוכנית לפי הנחיות נספח הניקוז. פתרונות הניקוז למגרשים יוצגו בנספח הפיתוח המהווה חלק מ"תכנית בנוי ופיתוח" לתא שטח שלם. ב. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם. ג. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים). ד. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15%- שטחים מחלחלים בשטח המגרש, אם יבוצעו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ד. תכנון המגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהיה, החדרה והעשרת מי תהום. במידה והמגרש אינו גובל בשטח ציבורי יש להפנות את העודפים למערכת הניקוז העירונית.</p>	
תשתיות	6.8
<p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי הביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בעל היתר הבניה יתאם, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ד. חיבור הבנין לרשת המים והביוב המרכזית יהיה באישור אגף המים ברשות המקומית.</p>	

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית עד 15 שנה מיום אישורה.