

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1010271

כסייפה שכונה 23 - הצרחת שטחים

דרום

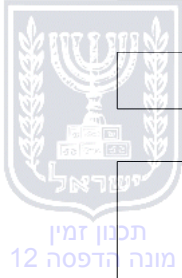
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

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

לצורך הקמת בית ספר יסודי בשכונה 23 בכסייפה מבוקש לאחד 7 מגרשי מגורים א' ולהפכם למגרש למבני ציבור.  
במקביל לשנות יעוד של 5 מגרשי מבני ציבור ליעוד מגורים א' כולל עדכוני קווי בניין.  
בסמכות מקומית מתוקף סעיפים 62 א (א)(1), 62 א (א)(3), 62א(א)(4) ו- 62א(א)(6)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

כסייפה שכונה 23 -הצרכת שטחים

652-1010271

מספר התכנית

13.530 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (3), 62א (א) (4), 62א (א) (6)

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	207450
קואורדינאטה Y	573100

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 183-186 ו- מגרשים 901-905 לפי תכנית מס. 7/במ/173 שכונה 23 בכסייפה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 23 בכסייפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100575	מוסדר	חלק		7
100715	מוסדר	חלק		4

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 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991		650	3942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /248 2. הוראות תכנית 7 /02 /248 2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /248 /02 /7
04/08/1994		4547	4236	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/במ/171 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	173 /7 /במ

הערה לטבלה:

תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7/במ/171 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זאב גור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זאב גור		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	11: 59 13/10/2021	זאב גור	29/08/2021	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 12

**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. כסייפה	כסייפה	(1)		08-6591320	08-6591320	handasa@ksifa.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6421 בבאר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מ.מ. כסייפה	כסייפה	(1)		08-6591320	08-6591320	handasa@ksifa.net

(1) כתובת: ת.ד. 6421 בבאר שבע.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	03-9533333		

**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	זאב גור		זאב גור אדריכלות, בינוי ערים	באר שבע	מרכז הנגב	1	08-6496810		gurzeev@bez eqint.net



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים(עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@zahav.ne t.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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**

הצרחת שטחים לצורך הקמת בית ספר יסודי בשכונה 23 בכסייפה.

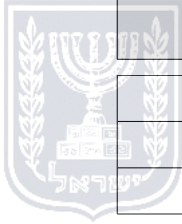
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. איחוד וחלוקה של מגרשים בסמכות מקומית מתוקף סעיף 62 א(א)(1): איחוד 7 מגרשים ביעוד מגורים א' לצורך יצירת מגרש גדול להקמת בית ספר יסודי, ובמקביל, שינוי יעוד של 5 מגרשי מבני ציבור ליעוד מגורים א'.
- ב. הגדלת שטחים שנקבעה בתכנית תקפה לצרכי ציבור בסמכות מקומית מתוקף סעיף 62 א(א)(3), לצורך הגדרת מגרש בית הספר.
- ג. קביעת קווי בניין בסמכות מקומית מתוקף סעיף 62 א(א)(4), למגרשים המאוחדים והמחולקים.
- ד. שינוי חלוקת שטחי הבנייה המותרים מבלי לשנות את סך כל השטח המותר לבניה, בסמכות מקומית מתוקף סעיף 62 א(א)(6).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	210 - 204
מבנים ומוסדות ציבור	910

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	7,062	52.20
שטח לבנייני ציבור	6,468	47.81
<b>סה"כ</b>	<b>13,530</b>	<b>100</b>

##### מצב מוצע



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	7,062.63	52.20
מגורים א'	6,467.77	47.80
<b>סה"כ</b>	<b>13,530.4</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית עד 2 מבני מגורים . (אחד בחצי המגרש האחורי ואחד בחצי המגרש הקדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה. במגרשים 204, 205 תותר בניית מבנה אחד בלבד.</p> <p>א. שטח שירותי כלול: מבנה עזר/ מחסן, ממ"דים, מרתף וחניה מקורה.</p> <p>מבנה עזר: תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש ברווחים צדדיים ואחורי של 0.00 מ' או 3.00 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך, או שביל ציבורי בהם יהיה המרווח 3.50 מ'.</p> <p>גובה מבנה העזר -2.20 מ' נטו .</p> <p>ב. מפלס הרצפה- בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.</p> <p>ג. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ד. ממ"דים: על פי הוראות פיקוד העורף .</p> <p>ה. מרתף: על פי תקנות חוקי התכנון והבניה. גובה יהיה 2.20 מ' נטו ולא יותר ויעודו יהיה לאחסנה ולמרחב מוגן בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.</p> <p>שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 3.5 מ' מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית . חניה על פי תקן חניה ארציה וע"פי התכניות המאושרות החלות במקום.</p>
4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	תותר הקמת גני ילדים, מסגד, מרפאה, בית ספר, תחנה לטיפול באם והילד וכיו"ב.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. הוראות הבינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה .</p> <p>- לכל מוסד תהיה כניסה נוספת לאזור פריקה וטעינה.</p> <p>- יתאפשר שימוש באזורי החוץ המפותחים ( מגרשי ספורט ) לציבור הרחב מעבר לשעות פעילות מוסדות החינוך</p>

<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>	<b>4.2</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

## 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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)		3	12.5 (3)		45	60	0 (2)	0	10	50 (1)	7063	910	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	1	42	59	7 (7)		12 (6)	40 (5)	729	204	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	1	42	59	7 (7)		12 (6)	40 (5)	742	205	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	2	43	60	7 (7)		13 (6)	40 (5)	1213	206	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	2	45	62	7 (7)		15 (6)	40 (5)	1008	207	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	2	46	63	7 (7)		16 (6)	40 (5)	903	208	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	2	46	62	7 (7)		15 (6)	40 (5)	937	209	מגורים	א' מגורים	
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (9)	2	7.5 (8)	2	46	62	7 (7)		15 (6)	40 (5)	935	210	מגורים	א' מגורים	




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) עד 35% בקומת קרקע.
- (2) ניתן לנייד זכויות משטחי הבניה שמעל לכניסה הקובעת בהליך הקלה.
- (3) גובה הכרכוב ממפלס 0.00.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) שטח עיקרי בקומת הקרקע - עד 30% משטח המגרש.
- (6) השימושים המותרים לשטחי שירות יהיו: אחסנה, מיגון וגגונים. סה"כ 5%, חניה מקורה עד 20 מ"ר ליחידת דיור וקומת עמודים עד 30 מ"ר ליחידת דיור..
- (7) גובה המרתף יהיה 2.20 מ' נטו, ביעוד אחסנה ו/או מיגון בלבד. ניתן לנייד זכויות שירות של חניה מקורה/ קומת עמודים מ- מעל הכניסה הקובעת אל קומת המרתף בהליך הקלה.
- (8) הגובה מתייחס לפני גג שטוח. במידה ויבנה גג רעפים גובה הכרכוב העליון יכול להגיע לכדי 9.00 מ' ממפלס 0.00.
- (9) גובה המרתף יהיה 2.20 מ' נטו, ביעוד אחסנה ו/או מיגון בלבד.

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה .          ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .          ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".          ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.          ה. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .          ו. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפזור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)          ז. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.          ח. בתכניות הכוללות הסדרי תנועה- "תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות .</p>
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 12</p>	<p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
<p><b>6.4 חשמל</b></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. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p>

<p style="text-align: right;"><b>חשמל</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.4</b></p>
<p>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ביוב</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.5</b></p>
<p>מבנים בכל שטח התכנית, יחוברו למערכת הביוב העירונית.  פתרון הקצה לטיפול השפכים הינו מתקן טיהור שפכים - ערד.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניקוז</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.6</b></p>
<p>א. תכנון הניקוז יתבסס על מערכת עילית ותת קרקעית בשילוב עם תהליכי השהייה והחדרה מקומית בשטחים מגוננים. פתרונות תיעול תת קרקעיים יבוצעו נקודתית בלבד, לפי הצורך. עם זאת, לעת התכנון המפורט ייבדק הצורך בתוספת מתקני קליטת מים והוספת מערכת תיעול המקומית, בכבישים הראשיים בלבד.  ב. ישמר רצף הניקוז בשטח התכנית באופן שלא יבוטלו תעלות קיימות בטרם יושלמו התעלות המחליפות אותן.  ג. תעלות ניקוז פנימיות התואי הסופי ומידות התעלות ייקבע בתכנון המפורט שיאושר על ידי רשות הניקוז.  ד. שטחים מגוננים יבוצעו בצורה מונמכת בכדי לקלוט חלק מהנגר מהמדרכות והכבישים על מנת ליצר שטחי איגום וחלחול של נגר ושחרור איטי של עודפים למורד הזרימה.  ה. מעברי מים, מתקני כניסה לתעלות ניקוז ומפגשי תעלות / כבישים בשטח התכנית יקבעו בתכנון מפורט על ידי מהנדס, יועץ ניקוז.  ו. גבהי 0.00 של מגרשים הצמודים לתעלות ניקוז ראשיות יהיו גבוהים בלפחות 20 ס"מ מעל רום הזרימה המקסימלי בתעלות אלו, כמפורט בנספח הניקוז ובתיאום עם רשות הניקוז.  ז. בכל אזורי הבניה יש להתאים את הבנייה ופיתוח השטח לעקרונות שימור נגר עילי.  ח. לפחות 20% מכל מגרש יוקצה להחדרת מי נגר עילי, השצ"פים יתוכננו כך שתתאפשר החדרת מי נגר עילי.  י. תישמר הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>ניהול מי נגר</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.7</b></p>
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.  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.  ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.  ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p style="text-align: right;"><b>פיקוד העורף</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>6.8</b></p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



<b>6.9 תשתיות</b>	
	<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.                  - ביוב- המבנים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסייפה.                  טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>

<b>6.10 הפקעות לצרכי ציבור</b>	
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית 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.</p>

<b>6.11 איחוד וחלוקה</b>	
	<p>יותרו חלוקה ו/או איחוד ללא שינוי יעוד במסגרת תצ"ר.</p>

<b>6.12 הריסות ופינויים</b>	
	<p>במידה וקיימים מבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות אלו, יחשבו כמבנים המיועדים להריסה</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

