

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0359968

בית ספר אל ירמוק מגרש 902, שכונה 20 כסייפה.



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/06/2017

להפקיד את התכנית

04/01/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

המועצה המקומית כסייפה יוזמת :

תוכנית לשינוי יעוד משטח מגורים א' למבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ, חלוקת המגרש 902 לשלושה מגרשים 902 A, 902B, 1101

מגרש 1101 מיעוד לחניון המשרת את מבני ציבור וגם ישמש דרך גישה לבית הספר במגרש 902B וגם למגרש 902 A.

מגרש 902B יהיה מיועד לבית ספר יסודי ל- 18 כתות וגני ילדים.

מגרש 902A ישמש שטח למבני ציבור כמו גני ילדים, מרפאות, מעונות מעדוני נוער או כל שימוש ציבורי אחר ככל שידרש על ידי הרשות המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית בית ספר אל ירמוק מגרש 902, שכונה 20 כסייפה.

ומספר התכנית

652-0359968

מספר התכנית

21.481 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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 מזרחי

קואורדינאטה X 206338

קואורדינאטה Y 572018

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 20 מגרש 902 כסייפה

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

כסייפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 20

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999

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 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	650	3942	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 2/248/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /248 /02 /7
15/05/1986	2076	3334	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 299/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	299 /03 /7
11/12/2003	1308	5255	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 1/427/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /427 /03 /7



**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				יוסף אבו ג'יבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
דרכים תנועה וחניה	מנחה	1: 250		30/11/2017	סאגי ג'יאבר	30/11/2017	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/10/2015	יוסף אבו ג'יבר	22/04/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כסייפה	כסייפה	(1)		08-6591320	08-6591320	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 6421, באר שבע 84162.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

**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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	יועץ תחבורה	סאגי ג'אבר	113130	טייבה	טייבה	(2)	24	09-7991018	09-7992275	office@g- handasa.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	לקיה	לקיה	(3)		08-9918994	08-9109141	

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: רח' מחמוד דרויש 24 טייבה.

(3) כתובת: שכונה 6 בית 3 ת.ד. 185 לקיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

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

שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור, שינוי יעוד משטח למבני ציבור לחניון, יצירת חלוקה לשלושה מגרשים 902A, 902B, 1101 במגרש 902 שכונה 20 כסייפה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- שינוי יעוד ממגורים א' למבנים ומוסדות ציבור ושינוי יעוד משטח לבנייני ציבור לחניון.

ג- קביעת שטחי הבניה המירביים.

ד- קביעת התכליות והשימושים

ה- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו- קביעת הנחיות כלליות לתשתיות.

ז- קביעת הנחיות לבינוי ועצוב אדרכלי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	21.481
------------------	--------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	12,250		-3,770	16,020	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
דרך מאושרת	1001
חניון	1101
מבנים ומוסדות ציבור	902A, 902B
שטח ציבורי פתוח	921



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה	חניון	1101
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	902B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	8,855.39	41.22
דרך מאושרת	583.73	2.72
שטח לבנייני ציבור	11,576.97	53.89
שטח ציבורי פתוח	465.34	2.17
<b>סה"כ</b>	<b>21,481.43</b>	<b>100</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	583.73	2.72
חניון	4,833.97	22.50
מבנים ומוסדות ציבור	15,257.97	71.03
שטח ציבורי פתוח	805.76	3.75
<b>סה"כ</b>	<b>21,481.44</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבנים ומוסדות ציבור, חינוך, תרבות ובהתאם לשימושים המתאימים לצרכי השכונה.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	בית ספר יסודי וגני ילדים במגרש 902B. עפ"י הפרוגרמה של משרד החינוך. במגרש מס' 902A יבנה כל מוסד ציבורי אחר לפי צרכי הרשות המקומית. גובה הבניה עד 3 קומות+מרתף. חנייה : תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן החניה למוסד הציבור התקף לעת הוצאת היתר בניה. ממ"מים : על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות לעת הוצאת היתר בניה.
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר הקמת פינות לנוי, פינות מחשקים ודרכי גישה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים: מעבר לכלי רכב, להלכי רגל, לתאורת רחוב, לגינון ולהעברת תשתיות.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט
<b>4.4</b>	<b>חניון</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגרש 1101 : ישמש דרך גישה (זיקאת הנאה) למגרש 902A ולמגרש 902B המיעוד לבית ספר יסוד. ישמש גם חניה לשני המגרשים 902A, 902B.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	מיקום וגודל החניון יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כל שהיא



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (1)											
אחורי (1)											
צידני-שמאלי (1)											
צידני-ימני (1)											
	מעל הכניסה הקובעת	12	45	127	10%		12%	105%	3591	902A	מבנים ומוסדות ציבור
	מעל הכניסה הקובעת	12	45	127	10%		12%	105%	11667	902B	מבנים ומוסדות ציבור

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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

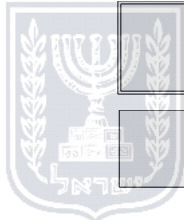
**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>היתרי בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית חניה ותנועה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>היתר בניה ינתנו לאחר הגשת תכנית בינוי מפורטת בק.מ. 1:250.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום מכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יבנה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/ 2 מ'-----/ -- קו מחשמל מתח נמוך</p>	<p><b>6.5</b></p>



<p><b>6.5</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>6.5 מ' /-----/----- 5 מ' /-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו                  13 מ' /-----/----- 9.5 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)                  35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)                  -----                  באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.                  בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.                  לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.                  לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.                  על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושא ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.                  יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגר הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו").                  ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.                  בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<p>מים ומערכת ביוב- בתיאום עם תאגיד מים וביוב, פתרון קצה הביוב יהיה מחובר למט"ש כסייפה.                  טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' בזק.</p>
<p><b>6.8</b></p>	<p><b>היטל השבחה</b></p>
	<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p><b>6.9</b></p>	<p><b>הפקעות לצרכי ציבור</b></p>
	<p>" המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ,</p>

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"י.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	מייד לאחר אישור הועדה המחוזית.
--	--------------------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20