

## הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0671735

תוספת מגרשי מגורים בשכונה 31 כסיפה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/10/2021

להפקיד את התכנית

27/01/2022

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

שטח התכנית הינו בשכונה 31 בכסיפה, מדרום לכביש הראשי של היישוב ובסמוך לבית הספר תל אל מלח. השטח תוכנן לפי תפיסה שביקשה להצניע את אזור המגורים מהאזור הציבורי הנמצא מעבר לכביש (אזור בתי-ספר ומבני ציבור), בשל כך, תוכנן השצ"פ כרצועה ארוכה וצרה, למטרת יצירת הפרדה זו בלבד וללא כוונה לפתחו כשצ"פ פעיל לטובת המגורים סביבו. כיום בשטח התכנית מתגוררת משפחת אזברגה אשר רכשה את הקרקע עקב מחסור בעתודות קרקע עבורם בשכונה 43 וקיבלו את אישור תובע הבעלות ממשפחת אבו ואדי להתגורר שם מטרת התכנית היא הסדרת האזור תוך שמירה על שצ"פ מרכזי לשירות המגורים. באמצעות קביעת 14 תאי שטח למגורים בהם תתאפשר הקמת 70 יחידות דיור.

מבדיקה פרוגרמטית עולה כי בשכ' 31 קיים צורך עבור 21 ד' שטח ביעוד שצ"פ. בהתאם לגריעת השצ"פ המוצעת בתכנית יוותרו כ- 41 ד' שצ"פ, המספקים את הצורך בשטח ציבורי פתוח של השכונה, כמעט פי 2. עם זאת, כדי להבטיח לאוכלוסיית השכונה שצ"פ אפקטיבי נקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ המרכזי בתכנית כשצ"פ אינטנסיבי למען השכונה.



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    | שם התכנית | 1.1 |
| ומספר התכנית |           |     |

תוספת מגרשי מגורים בשכונה 31 כסיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

652-0671735

מספר התכנית

26.735 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית  
להפקיד את התכנית

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 נגב מזרחי

קואורדינאטה X 208350

קואורדינאטה Y 572650

**1.5.2 תיאור מקום**

שכונה 31 כסיפה, דרומית לכביש הראשי של היישוב.

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

כסיפה - חלק מתחום הרשות : כסיפה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|-------|-------|----------|-------|
| כסיפה | כסיפה |          |       |

שכונה 31

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100076/3 | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 100573   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 100582   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 100583   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 100721   | מוסדר   | חלק           |                     | 1                 |
| 100722   | 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

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                            | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 14 /248 /02 /52   | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 14 /248 /02 /52 בשטחה בלבד. | 7087               | 7792                    | 04/08/2015 |
| 2 /248 /02 /7     | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 2 /248 /02 /7 בשטחה בלבד.   | 3942               | 650                     | 14/11/1991 |
| 652-0609529       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 652-0609529 בשטחה בלבד.     | 8451               | 15058                   | 25/09/2019 |
| 337 /03 /7        | החלפה   | תכנית זו מחליפה את תכנית 337 /03 /7 בשטחה בלבד.      | 3269               | 737                     | 10/11/1985 |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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 |          |                     |             | יואב אבריאל |                   |                  | כן                  |
| תשריט מצב מוצע   | מחייב | 1: 1000  | 1                   | 29/12/2021  | יואב אבריאל |                   | תשריט מצב מוצע   | לא                  |
| דברי הסבר בערבית | רקע   |          | 1                   | 28/12/2021  | יואב אבריאל | 15: 04 29/12/2021 | דברי הסבר בערבית | כן                  |
| תנועה            | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 05/08/2019  | מארק ולדמן  | 15: 38 28/12/2021 | נספח תנועה       | לא                  |
| מצב מאושר        | רקע   | 1: 1000  | 1                   |             | יואב אבריאל | 11: 37 05/08/2021 | 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

**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              |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| משרד החקלאות | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב |            | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | באר שבע | (1)  |     | 08-6268736 | 08-6268799 | LubaKn@moag.gov.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: באר שבע, דרך מצדה 6.

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם                              | מספר רשיון | שם תאגיד           | ישוב  | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל             |
|-------------|---------------------------------|------------|--------------------|-------|------|-----|------------|------------|-------------------|
| רשות מקומית | רשות מקומית, מועצה מקומית כסיפה |            | מועצה מקומית כסיפה | כסיפה | (1)  |     | 08-6591320 | 08-9972731 | handasa@ksifa.net |

(1) כתובת: שכונת המרכז, מועצה מקומית כסיפה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג          | תיאור        | שם | מספר רשיון | שם תאגיד                            | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל              |
|--------------|--------------|----|------------|-------------------------------------|---------|------|-----|------------|------------|--------------------|
| בבעלות מדינה | משרד החקלאות |    |            | הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב | באר שבע | (1)  |     | 08-6268736 | 08-6268799 | LubaKn@moag.gov.il |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה קרקעות בבעלות מדינה

(1) כתובת: באר שבע, דרך מצדה 6.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד               | ישוב    | רחוב      | בית  | טלפון      | פקס        | דוא"ל                        |
|----------------|-----------|--------------|---------------|------------------------|---------|-----------|------|------------|------------|------------------------------|
| מתכנן<br>ערים  | עורך ראשי | יואב אבריאל  |               | י.א תכנון ערים<br>בע"מ | באר שבע | שז"ר זלמן | 31 א | 08-6699000 | 08-6698999 | y.a.urban.planning@gmail.com |
| מהנדס          | יועץ      | מארק ולדמן   | 49007         | א.טייב הנדסה           | עומר    | (1)       |      | 08-6466611 | 08-6466238 | mark.valdman@taieb-eng.co.il |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | ויסאם מיעארי | 1090          | י.גנים בע"מ            | לקיה    | (2)       |      | 08-6652088 | 08-6652088 | y.gnim1@gmail.com            |

(1) כתובת: בניין 6D פארק התעשייה עומר.

(2) כתובת: בית 25 שכונה 6 לקיה.



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

יצירת מסגרת תכנונית להוספת 14 תאי שטח למגורים, תא שטח למבנים ומוסדות ציבור באמצעות גריעת שטחי שצ"פ בשכונה 31, כסיפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

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

| יעוד                | תאי שטח        |
|---------------------|----------------|
| מגורים ב'           | 1 - 15, 101    |
| מבנים ומוסדות ציבור | 300            |
| שטח ציבורי פתוח     | 600, 100       |
| דרך מאושרת          | 400            |
| דרך מוצעת           | 504 - 500      |
| שביל                | 204 - 202, 200 |
| חניון               | 800            |

| סימון בתשריט | יעוד                | תאי שטח כפופים        |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| חזית מסחרית  | דרך מאושרת          | 400                   |
| חזית מסחרית  | דרך מוצעת           | 502, 500              |
| חזית מסחרית  | מגורים ב'           | 101, 14, 13, 10, 3, 1 |
| להריסה       | מבנים ומוסדות ציבור | 300                   |
| להריסה       | מגורים ב'           | 13, 10, 9, 5, 4, 2, 1 |
| להריסה       | שביל                | 204, 202              |
| להריסה       | שטח ציבורי פתוח     | 600, 100              |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר           |           |        |
|---------------------|-----------|--------|
| יעוד                | מ"ר       | אחוזים |
| דרך מאושרת          | 8,284.96  | 30.99  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 2,534     | 9.48   |
| מגורים א'           | 1,900.3   | 7.11   |
| מסחר                | 772       | 2.89   |
| שביל                | 638       | 2.39   |
| שטח ציבורי פתוח     | 12,605.94 | 47.15  |
| סה"כ                | 26,735.2  | 100    |

| מצב מוצע            |           |              |
|---------------------|-----------|--------------|
| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת          | 8,284.96  | 30.99        |
| דרך מוצעת           | 918.8     | 3.44         |
| חניון               | 367.21    | 1.37         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,441.13  | 5.39         |
| מגורים ב'           | 11,817.52 | 44.20        |
| שביל                | 471.68    | 1.76         |
| שטח ציבורי פתוח     | 3,433.9   | 12.84        |
| סה"כ                | 26,735.2  | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים ב'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|       | <p>א. מגורים - שיג, מחסן, חניה מקורה וממ"ד</p> <p>ב. חזית מסחרית - יותרו: מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים, גלריות לאמנות, מוסדות פיננסיים ומשרדים, שירותי בריאות ומרפאות וכדומה, מחסנים ושטחי עזר למסחר, שטחים תפעוליים למסחר וכן מעבר מקורה להולכי רגל בחזית לרחוב.</p> <p>לא יותרו שימושים מסחריים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להוות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים ושאינם פוגעים ברווחת תושבי הרחוב ומשתלבים בתפקודו, כפי שיאושר ע"י מוסד התכנון המתאים ובתנאים שיקבע.</p> <p>לא יותרו לאורך הרחוב- שימושי אחסון (אלא כחלק מיחידה מסחרית) יצור מוצרים, סחר בבעלי חיים, שימושים שיש בהם פגיעה של רעש, ריח, עשן, חומרים מסוכנים וכיו"ב.</p> <p>ג. בתאי שטח 14-15 במסגרת שימושי המגורים, תתאפשרנה יחידות אירוח (צימרים) בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p>                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. חנייה:</p> <p>החניות יהיו בתחום המגרש- תבוצע הפרדה בכניסות, היציאות והחניות בין שימושי המסחר ושימושי המגורים. הגובה המרבי לקירוי עד 2.5 מ' וניקוז הגג יהיה אל כיוון המגרש של מגיש התכנית.</p> <p>ב. מרתפים:</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה. שטח המרתף יחשב כשטח שירות. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של המגרש.</p> <p>ג. שיג:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים.</li> <li>- לא יותרו פתחים בקו בניין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.</li> <li>- הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש</li> <li>- כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</li> </ul> <p>ד. מתקני איסוף אשפה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יתוכננו בהתאם להנחיות הרשות המקומית ואלה יתוכננו, ככל האפשר, בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</li> <li>- המערכות הטכניות יוסתרו בבנייה.</li> </ul> <p>ה. תובטח כניסה נפרדת להולכי רגל לכל יח"ד.</p> <p>ו. הנחיות מרחביות לעיצוב אדריכלי יינתנו בעת בקשת היתר בנייה מטעם הרשות המקומית.</p> |
| ב     | <p><b>מסחר</b></p> <p>א. מסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, כחלק מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת לאזור פריקה וטעינה.</p> <p>ג. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להנחיות</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 4.1

## מגורים ב'

הרשות המקומית ואלה יתוכננו, ככל האפשר, בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.

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.

ה. גובה הקומה המסחרי לא יפחת מ 2.75 מ' ולא יעלה על 5.20 מ'. תותר חלוקת קומת המסחר ע"י גלריה בגובה נטו של 2.2 מ'. ו. בחזית מסחרית יישמר מעבר חופשי ציבורי, ברוחב של 4.50 מ' עד 5.00 מ'. רוחב זה יהיה מורכב מרוחב המדרכה המתוכנן בתחום זכות הדרך הסמוכה, ומנסיגת הבינוי המסחרי בקומת הקרקע - קו הבניין בקומת הקרקע, כפי שנקבע בסעיף 5.

ז. בין גבול המגרש לקו הבניין הקדמי, בחזית הבינוי המסחרי, תותר התקנת גג קל או מצללה השטח המקורה הזה ייכלל במניין שטחי השירות.

ח. גובה והנחיות עיצוביות לגגוני ההצללה, ברחובות ראשיים, בהם מתוכננת חזית מסחרית, יפורטו בפרט מחייב, שיאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית.

ט. ככל שלפי סוג העסק נדרשים חצר משק ו/או אזור פריקה וטעינה, תתוכנן מהם כניסה נפרדת.

י. עסקי מזון: 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.

## 4.2

## מבנים ומוסדות ציבור

## 4.2.1

## שימושים

תותר הקמת מוסדות חינוך, מוסדות בריאות, מוסדות קהילה ודת כדוגמא: בתי ספר, גנים, מתנ"ס, מרכז מורים, תחנה לאם ולילד, מרכז לגיל הרך, היכל תרבות, מעון לקשיש וכד'.

יותר שימושים נלווים המשרתים את התכליות הנ"ל בלבד: תשתיות עיליות ותת-קרקעיות, חניות, מבנים טכניים, מתקני ספורט, דרכים פנימיות, גינות, גדרות ושערים (גם על קו 0 לדרכים), מצללות, ביתן שומר, מרכז איסוף פסולת וכל הנדרש לצורך מימוש מוסדות ציבור.

## 4.2.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

- א. הוראות הבינוי יהיו לפי ההנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה
- ב. לכל מוסד תהיה כניסה נוספת לאזור פריקה וטעינה.
- ג. יתאפשר שימוש באזורי החוף המפותחים (מגרשי ספורט) לציבור הרחב מעבר לשעות פעילות מוסדות החינוך.
- ד. מרכז פסולת:
1. סביב מתקן למרכז פסולת תבנה קיר בגובה 1.50 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים.
2. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.
3. מרכז איסוף הפסולת יכלול מתקני פסולת למיחזור.

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

## 4.3.1

## שימושים

ישמש לשטחי גינות, מדרכות ושבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, תותר הקמת מצללות ופיסול סביבתי, מרכז איסוף פסולת ומעבר תשתיות ציבוריות.

## 4.3.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

## 4.3

## שטח ציבורי פתוח

- א. לפי ההנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית לעת מתן היתר בניה .
- ב. השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר. ג. קירות תמך וגדרות ייבנו מחומרים עמידים ואיכותיים אשר יבטיחו עמידות החומר וחזות איכותית לשטחים הציבוריים הפתוחים.
- ד. מרכז פסולת:
1. סביב מתקן למרכז פסולת תבנה קיר בגובה 1.50 מ'. הקיר יהיה בנוי מחומרים קשיחים.
  2. ריצוף מרכז הפסולת יהיה מבטון למניעת חלחול לקרקע.
  3. מרכז איסוף הפסולת יכלול מתקני פסולת למיחזור.

## 4.4

## דרך מאושרת

## 4.4.1

## שימושים

יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינות, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.

## 4.4.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.  
לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.

## 4.5

## דרך מוצעת

## 4.5.1

## שימושים

יותר מסלולי הליכה אופניים, כבישים, פיתוח וגינות, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות.

## 4.5.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.  
לא תותר כל בניה בתחום הדרך, למעט מתקני דרך.

## 4.6

## שביל

## 4.6.1

## שימושים

מיועד להולכי רגל ורוכבי אופניים לא יתאפשר מעבר כלי רכב . לא תותר כל בניה, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי וריצוף. תותר הנחת קווי תשתית, כגון : צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

## 4.6.2

## הוראות

א

## בינוי ו/או פיתוח

תוואי השביל ורוחבו יהיו כמסומן בתשריט.  
לא תותר כל בניה בתחום השביל, למעט במפורט בשימושים.

|       |                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.7   | חניון                                                                                                |
| 4.7.1 | שימושים                                                                                              |
|       | יותר חניה ציבורית, פיתוח וגינון, מתקני רחוב, שילוט, מדרכות, מתקני דרך, תאורה ותשתיות על ותת קרקעיות. |
| 4.7.2 | הוראות                                                                                               |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר)      | מספר קומות |                | גובה-<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד             | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי<br>בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(מ"ר)    |       |                   |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש   | יעוד |                     |      |                           |
|-----------------------|------------|----------------|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------|-------|-------------------|-------|-----------------------|---------|---------|------|---------------------|------|---------------------------|
|                       |            |                |                                                    |                          |                         |                                | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       | מעל הכניסה הקובעת |       |                       |         |         |      |                     |      |                           |
|                       |            |                |                                                    |                          |                         |                                | שרות                  | עיקרי | שרות              | עיקרי | גודל<br>מגרש<br>מזערי |         |         |      |                     |      |                           |
| קדמי<br>תכנית<br>מונה | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני                                         | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 12                             | 4                     | 50    |                   | 10%   |                       | 5%      | 95%     | 600  | - 7,5 - 3<br>101,8  |      | מגורים ב'                 |
|                       |            |                |                                                    | 1                        | 3                       | 12                             | 5                     | 50    |                   | 10%   |                       | 5%      | 95%     | 750  | - 9,2 - 1<br>12     |      | מגורים ב'                 |
|                       |            |                |                                                    | 1                        | 4 (3)                   | 15                             | 5                     | 40    | 170               | 50%   |                       | 30%     | 95 (2)  | 500  | 15 - 14             |      | מגורים ב'                 |
|                       |            |                |                                                    | 1                        | 3                       | 12                             | 6                     | 50    |                   | 10%   |                       | 5%      | 95%     | 1000 | 13                  |      | מגורים ב'                 |
|                       |            |                |                                                    |                          | 1                       | 4                              |                       | 50    |                   |       |                       | 20      | 80      | 650  | - 7,5 - 1<br>101,13 | מסחר | מגורים ב'                 |
|                       |            |                |                                                    |                          | 3                       | 13                             |                       | 50    |                   |       |                       | 20%     | 180%    | 1660 | 300                 |      | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
|                       |            |                |                                                    |                          | 1                       | 6                              |                       | 40    |                   |       |                       |         | 500 (5) | 1290 | 100                 |      | שטח<br>ציבורי<br>פתוח     |

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) כמסומן בתשריט.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א. יותר שימוש לאכסון מלונאי בשטח עיקרי שלא יעלה על 15% משטח המגרש בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. יותר שימוש מסחרי בקומת הקרקע בתנאים הבאים: - השטח העיקרי למסחר לא יעלה על 200 מ"ר או על 25% משטח תא השטח, הקטן מביניהם- סך השטחים העיקריים למגרש לא יפחת מ 60% משטח תא השטח- גודל ליח"ד ממוצעת לא יפחת מ-100 מ"ר שטח עיקרי.

(3) קומות הגג כלולה במניין הקומות.

(4) ובתנאי שנשמר מעבר פתוח להולכי רגל של 5 מ' כולל רוחב המדרכה.

(5) מיועד להצללות שיתוכנו כחלק מהשצי"פ.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25



תכנון זמין  
מונה הדפסה 25

## 6. הוראות נוספות

### 6.1

#### תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- הגשת תכנית בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית, התכנית תכלול התייחסות לכל מרכיבי הפיתוח והתשתיות למתחם לגבי מבוקש ההיתר, תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, וקווי חשמל.
  - הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר לפינויים לאתר מוסדר על פי כל דין. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של מבנה/גדר המסומן להריסה בתא השטח נשוא הבקשה להיתר.
  - תנאי למתן היתר בניה יהיה פיתוח השצ"פ המרכזי כשצ"פ אינטנסיבי למען השכונה.
  - תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהיה פיתוח השצ"פ המרכזי בתאי שטח 100 ו-600 כשצ"פ אינטנסיבי למען השכונה.
  - תנאי להיתר בניה יהיה התייחסות מהנדס הביסוס לסיווג הקרקע ומקדמיה ול"הגברת שתית חריגה" וההחמרה הנדרשת על פי דרישות ת"י 413 וכן הצהרה של המהנדס כי התכנון ההנדסי בכל הנוגע לסיכון הסייסמי נעשה לפי הנחיות תקן 413. ככל שמתוכננים בשטח מבנים המוגדרים בתקן 413 כבעלי מקדם א' (מבנים בעלי רגישות ציבורית גבוהה: מבני תחנות כוח, בתי חולים, תחנות מכבי אש, תחנות משטרה, מרכזות טלפון, תחנות עזרה ראשונה) ומבנים רגישים כגשרים ורבי קומות, ההתייחסות תתבסס על ביצוע סקר תגובה אתר ספציפי.
  - "היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413".
  - תנאי למתן היתר בנייה בכל תחום התכנית יהיה התייחסות המהנדס האחראי לאפשרות של שפיעת גז ראדון גבוהה וכן לאפשרות להתגברות זמנית בעקבות רעידת אדמה, והצגת תכנון איטום ואוורור שימזער חדירה והצטברות ראדון במבנים מאוכלסים.
  - תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  - תנאי למתן היתר לתא שטח 300 המיועד ל-"מבנים ומוסדות ציבור" יהיה הבטחת סידורי נגישות.
  - היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם בצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

### 6.2

#### ניקוז

- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- יותר לפרט 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים

|            |                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>ניקוז</b>                                                                                  |
|            | וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.3</b> | <b>חשמל</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|            | <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 בטלה 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>קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני - 3מ', מרחק מציר הקו - 3.5מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 10מ' , מרחק מציר הקו - 20מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 10מ' , מרחק מציר הקו - 35מ'.</p> |

|            |                                                                         |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.4</b> | <b>פיקוד העורף</b>                                                      |
|            | תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.5</b> | <b>פיתוח תשתית</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|            | <p>א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קו 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.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ה. המגרשים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של כסיפה.</p> <p>ו. פתרון קצה לביוב יהיה מט"ש ערד.</p> |

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>6.6</b> | <b>מגבלות בניה ושימושי קרקע למזעור סכנת ציפורים</b>       |
|            | לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים. |

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>6.7</b> | <b>עתיקות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|            | <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>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</p> |

6.7

## עתיקות

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.

6.8

## הפקעות לצרכי ציבור

א. 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.

ב. 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.

6.9

## חניה

1. החניה תהיה בתחום המגרש, על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.
2. פריקה וטעינה תתוכנן ותבוצע מחניה תפעולית, בתחום הדרך.

7.

## ביצוע התכנית

7.1

## שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 0        | לי"ר     |        |

7.2

## מימוש התכנית

מיידי

## תوضیح حول المخطط رقم 652-0671735

מسطח المشروع/المخطط يقع في الحي 31 من قرية كسيفة، جنوبيّ طريق المركبات الرئيسي للبلدة وبجوار مدرسة تل الملح.

تم التخطيط للمسطح وفق تصوّر المراد منه تحويل المنطقة السكنية إلى مساحة متواضعة بالنسبة للمنطقة العمومية المفتوحة الموجودة في الجهة الأخرى من الطريق (منطقة مدارس ومبانٍ عمومية). ولهذا الغرض تم التخطيط للمنطقة العمومية المفتوحة لتأخذ شكل قطاع طويل وضيق، بُغية تشكيل هذه المساحة الفاصلة والعازلة ليس إلا، وليس الهدف هنا تطوير المنطقة العمومية المفتوحة لتكون نشطة في سبيل السكن من حولها.

تسكن اليوم، في مسطح المشروع، عائلة الزبارقة والتي اقتنت قطعة الأرض هذه بسبب النقص الذي واجهته في احتياط الأراضي في الحي 43، وكانت حصلت على مصادقة مدّعي الملكية من عائلة أبو وادي، ليُسمح لهم بالسكن هناك. يهدف المخطط إلى إحداث تنظيم في المنطقة مع الحفاظ على مساحة عمومية مفتوحة مركزية من أجل السكان. سيتم ذلك عن طريق تحديد 14 خلية مساحة، يمكن أن يُنشأ داخلها 70 وحدة سكنية.

تبيّن بناءً على فحصٍ منهجيّ (برنامج)، أنّ الحاجة تدعو في الحي 31، وعلى امتداد 21 دونم، إلى تخصيص منطقة عمومية مفتوحة. بعد أن يتمّ انتقاص جزء من المساحة العمومية المفتوحة المقترحة في المشروع، سوف يتبقى حوالي 41 دونم من المنطقة العمومية المفتوحة، وهذه الدونمات تكفي لتشكّل المنطقة العمومية المفتوحة (بحوالي الضعفين) للحي. مع ذلك، ولكي نضمن وجود منطقة عمومية مفتوحة نشطة من أجل سكان الحي، نُصّ على أنه يُشترط لأجل الحصول على رخصة بناء، يجب تطوير المساحة العمومية المفتوحة المركزية المقررة في المخطط لتكون منطقة مفتوحة مكثّفة لسكان الحي.

تشكل ورقة الشرح هذه خلفية للمشروع ولا تدخل ضمن مستنداته التشريعية.