

אשרת - 817

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מס' 508

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תוכנית מתאר מס' 3/248/02/7  
שינוי לתוכנית מתאר מס' 2/248/02/7

כסייפה - איזור מלאכה ותעשייה זעירה

באר-שבע	נפה:
כסייפה	מקום:
100076 (בהסדר)	גוש:
מ-111	חלקה:
227.0 דונם	שטח התוכנית:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה - שמעונים	יוזמי התוכנית:
מנהל מקרקעי ישראל	מגיש התוכנית:
מועצה אזורית משוב	המתכנן:
אדריכל חיים פלמן	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
"שמעונים"  
התכנית נדונה בישיבה  
מס' 508 תאריך 12.5.92  
והוחלט להמליץ בפני הועדה המ ונית  
לאשר את התכנית  
מהנדס / יו"ר הועדה

הועדה לבנייה ותכנון  
שמעונים  
18-04-1993  
ל ב

באר-שבע - אפריל 1992

1. **שם התוכנית:**  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 3/248/02/7, שינוי לתוכנית מתאר מס' 2/248/02/7; כסייפה, איזור מלאכה ותעשייה זעירה (להלן התוכנית).
2. **מסמכי התוכנית:**
  - 2.1 התוכנית: כוללת 4 דפי-הוראות לתוכנית
  - 2.2 התשריט: בק.מ. 1:1000, המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
3. **יחס לתוכניות אחרות:**  
השטח הכלול בתוכנית זאת כפוף להוראות תוכנית המתאר מס' 2/248/02/7, מלבד שינויים שבתוכנית זאת.
4. **מטרת התוכנית:**  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת איזור מלאכה ותעשייה זעירה, מגרשים לשירותי-דרך, מסחר ומוסדות ציבור, על-ידי קביעת יעודי קרקע ומגבלות בנייה.
5. **תכליות ושימושים:**
  - 5.1 **איזור מלאכה ותעשייה זעירה:** מיועד להקמת מבנים לבתי-מלאכה ותעשייה זעירה, וישמש למחסנים, מוסכים, נגרות, מסגרות וכד', לייצור והחסנה, אולמות-תצוגה נלווים; למעט מפעלים העלולים, לדעת מהנדס הוועדה, להוות מטרד סביבתי. לא תותר הקמת תעשיות מזהמות ולא יהיה שימוש או איחסון של חומרים מסוכנים ו/או רעילים.
  - 5.2 **איזור מסחרי:** ישמש להקמת חנויות ומשרדים. שטחי שירות ישמשו לקולונדה, פסאז', מלקטים וחדרים מוגנים לפי תקן הג"א. מרתף עד גובה 2.2 מ'.
  - 5.3 **שטח שירותי-דרך:** השטח ישמש להקמת תחנת תדלוק דרגה ג', לפי תוכנית מתאר ארצית לתחנות תדלוק תמ"א/18/התשמ"ו 1986, פרק ב', סעיף 3ג'; פנצ'ריה, סיכה ורחיצה בשטח כולל עד 600 מ"ר; מזנון-מסעדה בשטח כולל עד 100 מ"ר. גובה הבניין, כולל גג משאבות - 8.0 מ'.
  - תוגש תוכנית מפורטת נפרדת לאישור הוועדה המחוזית הכוללת, בין היתר, נספח תחבורתי עם הסדרי כניסות ויציאות לתחנה באישור משרד התחבורה.
  - 5.4 **שטח לבנייני ציבור:** ישמש להקמת מחסנים של המועצה, תחנת מכבי-אש וכד'.
  - 5.5 **שטח ציבורי פתוח:** מיועד לצרכי גינון ונוי, נטיעות, ניקוז, שבילים, מקלטים ציבוריים.
  - 5.6 **דרכים:** ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.

6. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

קו בניין			גובה מקסימלי		אחוז בנייה				גודל מגרש מינימלי במ"ר	שם האיזור
אחורי	צדדי	קדמי	במ'	מס' קומות	סה"כ	כיסוי קרקע	שטחי שירות	שימוש עיקרי		
3 או *0	3 או *0	לפי תשריט	8.5	2	90	60	10	80	490	מלאכה ותעשייה זעירה ראה הערה 1
3 או *0	3 או *0	**5	8.5	+1 גלריה	90	60	40	50	990	מסחרי ראה הערה 2
3	3	לפי תשריט	8.0	1	40	40	5	35	4,000	שטח לשירותי דרך ראה הערה 1
3 או *0	3 או *0	לפי תשריט	8.5	2	70	60	10	60	720	שטח לבנייני ציבור ראה הערה 1
ש.צ.ג. לא תותר בנייה פרט למפורט בסעיף 5.5										

\* במקרא של קו בניין צדדי ואחורי 0, תותר בנייה בתנאי קיר אטום.  
 \*\* תותר בניית קולונדה לאורך הדרכים ברוחב 3 מ' לפחות.

הערה 1: מבני עזר וסככות כוללים באחוזי בנייה של שימושים עיקריים.  
 שטחי שירות כוללים מקלטים וחדרים מוגנים לפי תקן הג"א, וסככות המשמשות לחניה בלבד.  
 הערה 2: לא תותר בניית מבני עזר וסככות נפרדים מהבניין העיקרי.

7. עיצוב ארכיטקטוני:

7.1 גגות המבנים יהיו מבטון, או אסבסט, או פח פרופילרי.

7.2 הגדרות אשר בחזית הדרך יהיו בנויים מקירות אבן חלוקי-נחל, עד 2.0 מ' גובה ממפלס המדרכה הסמוכה. שערי הכניסה יהיו מפרופיל מתכת. גדרות צדדיים יהיו בנויים מבטון עד גובה 0.3 מ' וגדר רשת עד 2.0 מ'.

7.3 קירות תומכים בין מגרשים הסמוכים ייבנו מבטון עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה, וגדר רשת עד גובה 2.0 מ'.

7.4 קירות תומכים בצד האחורי של המגרש ייבנו מחלוקי-נחל. הפיתרון יינתן במסגרת תוכנית הפיתוח לפי המצב הטופוגרפי, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.

8. חניה: החניה תהיה בתוך תחומי המגרשים, לפי תקן חניה ארצי.

9. מקלטים: ייבנו כחלק מהמבנה הבהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

10. הנחיות לתשתית:

10.1 תוכן תוכנית אב לביוב שתאושר על-ידי משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה.

10.2 ביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים וביוב, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים, יהיו בהתאם לתוכניות פיתוח לאיזור כולו באישור מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.3 רשת החשמל תהיה עילית. חיבור למגרשים יהיה תת-קרקעי ותאורת כבישים תהיה על עמודי חברת החשמל, באישור חברת החשמל.

10.3 רשת התקשורת תהיה תת-קרקעית, כולל חיבור למגרשים, באישור חברת בזק.

11. תנאים להוצאת היתרי בנייה: היתרי בנייה ינתנו לפי תוכנית פיתוח שתאושר על-ידי הוועדה המקומית, ולאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

12. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה על-פי המסומן בתשריט על-ידי מודד מוסמך, בתוכנית מדידה לצורכי רישום שתאושר על-ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

13. איחוד וחלוקה: יותרו איחוד וחלוקת המגרשים על-ידי הוועדה המקומית, בתנאי שיישמרו יעוד הקרקע, הנחיות בנייה וגודל מגרש מינימלי.

תוכנית האיחוד והחלוקה תישלח לידיעת הוועדה המחוזית.

14. ביצוע: התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.

להלן 3 אלטרנטיב  
המועצה האזורית מנשה

היוזם

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113

מכצע משוץ 53/1 ב"ש  
טלפון 057-420412

המתכנן

בעל הקרקע  
3.4.93

מגיש התוכנית

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. א.ש.ל/248/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 14/4/93 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון \_\_\_\_\_  
 יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. א.ש.ל/248/3

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 23/4/92 להפיק את התכנית.

יו"ר הועדה המחוזית \_\_\_\_\_

הודעה על אישור תכנית מס. א.ש.ל/248/3  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4/12  
 ביום 3/6/93

הודעה על הפקדת תכנית מס. א.ש.ל/248/3  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4080  
 ביום 18/1/92