

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי שמעונים
מרחב הדרום

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 1994-06-28

תכנית מס' 171/במ/7
שינוי לתכניות מס' 2/248/02/7, 1/320/03/7
ו-319/03/7

ישוב - כסייפה

שכונה 30

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 171/במ/7
הועדה לבניה למגורים מס' 76
החליטה ביום 15/9/93 את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
סגן מנהל מינהל התכנון

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס' 171/במ/7
הועדה לבניה למגורים מס' 69
החליטה ביום 28/11/93 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה לבניה למגורים

ת ק נ ו

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גושים	: 100076 חלקה כ-42
יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	: אלי עמיחי - אדריכל
שטח התכנית	: 162.932 דונם
תאריך	: 8.11.93 , 20.9.93

שכונה 30 בכסייפה - מבוא

הקטע המתוכנן הינו המשך לשכונה 30 הקיימת, ובו תוספת של 102 מגרשים למגורים ומגרש אחד למבנה ציבורי.

100 מגרשים הינם בשטח שמעל 800 מ"ר ומאפשרים בניית שני מבני מגורים על כל אחד מהם. 2 מגרשים הינם בשטח פחות מ-800 מ"ר ועליהם תותר בניית מבנה מגורים אחד לכל מגרש.

הכבישים תוכננו בכיוון ממזרח למערב לאורך ערוצים קיימים ובכיוון שיפוע הקרקע לשם ניקוז טבעי.

הקשר בין חלק שכונה 30 הקיים לחלק החדש הינו באמצעות כביש העובר דרך מגרש קיים מס' 17 (המתבטל עקב כך) והינו המשך של כביש הכניסה לשכונה.

חלק השכונה החדש יחובר לשכונה 43 הסמוכה באמצעות כביש רוחב (מס' 2) וישפר את הקשר בין שתי השכונות.

התב"ע כוללת גם ביטול שטח חקלאי הצמוד למגרש מס' 19 והפיכתו לשטח למגורים המתווסף למגרש זה.

פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 7/במ/171 שינוי לתכניות מס' 2/248/02/7, 1/320/03/7 ו-319/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.
2. גבולות התכנית
כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית
א. תשריט בק.מ. 1:1250.
ב. תקנון 7 דפים.
4. יחס לתכניות אחרות
השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 2/248/02/7. כל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
5. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת מגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים והגבולות

כללי
לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית, אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)
 - 1.1 תכליות ושימושים
מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי, ביתן לאפיה.
 - 1.2 מספר הקומות המותר
2 קומות + עלית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.
 - 1.3 גובה מירבי
 - א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'
 - ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.0 מ'
 - ג. מבנה עזר - 2.20 נטו
 - ד. הערות:
מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת - יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.
 - 1.4 קני בנין מזעריים
 - א. לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-7.00 מ'.
 - ב. לצדדים - 3.00 מ'.

- ג. עורפי - 5.0 מ'.
- ד. בין שני מבנים באותו מגרש לא פחות מ-6.00 מ' או 0.0 מ' (אפט).
- ה. למבני עזר - תותר בנית מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.
- ו. מגרש פינתי
- קו בנין קדמי בצלע הקצר 7.0 מ' ובצלע הארוך 5.0 מ'.
 - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
 - קו בנין אחורי - 5.0 מ'.
- 1.5 רוחב מגרש לא פחות מ-18 מ'.
- 1.6 שטח בניה מותר
- א. שטח בניה עיקרי ומירבי - על סך 40% משטח המגרש בתנאי שהיטל המבנה על הקרקע לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- ב. שטח בניה מישני
1. מבני עזר - עד 5% משטח המגרש.
 2. מרתף - עד 7% משטח המגרש. גובהו יהיה 2.20 מ' נטו ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
 3. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
 4. חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 800 מ"ר. עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.
- סה"כ שטח בניה מישני (שרות):
- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר - 12% + 50 מ"ר.
 - במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר - 12% + 100 מ"ר.
- ג. סה"כ שטח בניה מותר
- במגרש שגודלו עד 800 מ"ר -
- $$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 50 \text{ מ"ר שטח משני} = 52\% + 50 \text{ מ"ר}$$
- במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר -
- $$40\% \text{ שטח עיקרי} + 12\% + 100 \text{ מ"ר שטח משני} = 52\% + 100 \text{ מ"ר}$$
- 1.7 מספר מבנים מירבי
- א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בנית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.
- ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בנית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.
- ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר תותר בנית מבנה אחד.

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

למגרשים מס' 145, 146, 182, 183, 150 ו-153-158 תהיה חזית מסחרית כמפורט להלן.

2.1 כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית (חלקית) כששטח עיקרי (חנות) + שטח משני (מחסן) לא יעלה על 70 מ"ר.

2.2 תכולת הבניה במגרש
 - שטח עיקרי (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלו על אזור מגורים א'.
 - שטח בניה משני (מגורים + חנות) לפי מגבלות הבניה שחלות על אזור מגורים.

2.3 יעוד החנות והפעלתה
 בהתאם לאישור משרד הבריאות והמועצה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה.

3. אזור לבנייני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם בחום כהה)

3.1 שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

3.2 גובה מירבי - 3 קומות.

3.3 אחוז בניה מירבי
 שטח עיקרי - עד 35% בקומת קרקע וסה"כ 50% בכל הקומות.
 שטח שרות - עד 10%.
 סה"כ שטח בניה מותר - 50% שטח עיקרי + 10% שטח שרות = עד 60% משטח המגרש.

3.4 קווי בנין מזעריים
 - לחזית דרכים - כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.0 מ'.
 - צדדי - 4.0 מ'.
 - עורפי - 5.0 מ'.

4. אזור ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)
 בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד'. שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

5. שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)
 שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז.

6. טבלת אזורים ושימושים - מצב מוצע

אזור	קו בנין מינימלי		סה"כ % מקסימלי בניה או שטח במ"ר	% בניה מקסימלי לשטח שרות ו/או שטח למ"ר	מס' קומות	% בניה מקסימלי לשטח עיקרי		שטח המגרש (בדונם)	מס' מבנים במגרש	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור
	צדדי	קדמי				לכל הקומות	לקומת לכל הקומות					
5.0	3.0	כמסומן בתשריט ולפחות 7.0 מ'	50+52% מ"ר	50+12% מ"ר	2	40%	30%	0.793 0.707	1	195 217	כתום	מגורים א' עד 800 מ"ר למגרש
5.0	3.0 או 0.0	כמסומן בתשריט או ולפחות 7.0 מ'	100+52% מ"ר	100+12% מ"ר	2	40%	30%	~1.000	2	121-194 196-216 218-223	כתום	מגורים א' מ-800 מ"ר ומעלה
5.0	4.0	כמסומן בתשריט ולפחות 5.0 מ'	45%	10%	1	35%	35%		1	901	חום מותחם בחום	בניני ציבור

סה"כ 212 מבנים ב-107 מגרשים למגורים ונשטח כולל של 106.92 דונם (כולל מגרשים מס' 16, 18, 19, 164, 165 הכלולים בתב"ע קיימות).

פרק ג' - תנאים כלליים

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מפלסי שבילים ורחבות.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
4. חניות רכב
 - 4.1 באזור מגורים א' - מקום חניה בתחום המגרש לכל יח"ד.
 - 4.2 באזור לבנייני ציבור - בתאום עם מהנדס המועצה בתחום המגרש.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
6. מערכות

קיימת אפשרות להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.

 - 6.1 מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות מעבר לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
 - 6.2 ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
 - 6.3 ניקוז ותיעול
 - א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.
 - ב. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותם.
- 6.4 חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.
- 6.5 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.
7. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

8. הוצאת היתרים
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

- 8.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.
- 8.2 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1:100.
- 8.3 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- 8.4 מעקות וכרכובי גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות לפי הנספח המצורף.
- 8.5 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות בק.מ. 1:100 (כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפתוח).
- 8.6 תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.30 מ' (ולא יותר מ-2.00 מ'). חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.

9. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

10. איחוד וחלוקת מגרשים
החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרים.

11. רשתות ציבוריות

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 בקו מתח עליון 150-110 ק"ו 9.50 מטרים
 אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק
 הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל
 תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

12. שלבי ביצוע
 תחילת ביצוע התכנית לא יאוחר מנובמבר 1993 וסיומה לא יאוחר מתום
 5 שנים מתחילת הביצוע.

13. תוקף התכנית
 סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור יחשב כתחילת ביצוע
 התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל יפקע תקפה תוך
 3 שנים מיום אישורה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי התכנון והבניה
 (הוראת שעה).

14. יעד אוכלוסיה
 בישוב כיום מתגוררים 6300 נפשות. בעקבות התכנית המוצעת יגיע
 מספר הנפשות ל-7512.
 בתחום המועצה האזורית משוש מתגוררים 15100 נפשות.
 ההשפעה המשוערת על גודל האוכלוסיה היא 19.2% ביחס לישוב ו-8.02%
 ביחס למועצה האזורית.

12. חתימות

משרד הבינוי והשיכון
 מחנו חנוה

1994

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיחי
 אדריכל ומתכנן ערים

המתכנן

לנו התנגדות עקרונית לזכויות בתנאי שזו תהיה בהתאמה
 עם רשות התכנון המוסמכות.
 התיבות היונה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 זכות התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 נקבע השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו
 גורמת למקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל
 שות מוסמכת לפי כל תזוה ועל פי כל דין.
 יוען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידינו
 עם גניו השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימתנו על התכנית
 ברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו
 יטלו בגלל הפרתו על-ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכות
 שיהיו בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכוח
 זכר כאמור ועפ"י כל דין שכן התיימתנו נתנה אך ורק
 ידה מבט חסות.

בעל הקרקע

מחז הדיום
 מנהל משרד הבינוי והשיכון

30.6.94
 16/11/94