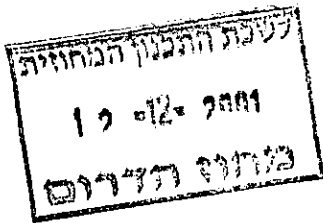


6003829

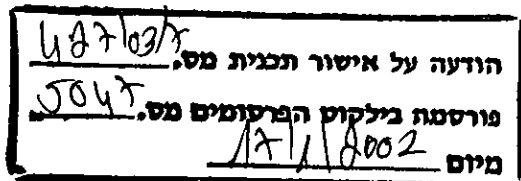
העתק משרדי



מרחב תכנון מקומי שמעונים

כסיפה

תכנית מפורטת מס. 427/03/7 לפי הוראות תכנית
מתאר כסיפה מס' 2/248/02/7



תקנון

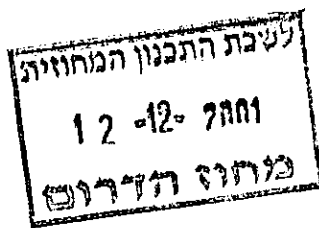
מחוז : דרום.

נפה : באר-שבע.

מקום : כסיפה. שכונה 20 .

תאריך : דצמבר 2001.

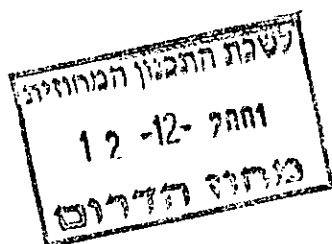
העתק משרדי



מבוא

בשכונה מס. 20 קיים מגרש לבנייני ציבור בשטח של כ- 52.00 דונם. יעודו של המגרש נקבע בתכנית מתאר כסייפה מס' 2/248/02/7 אך לא נקבעו בתכנית הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

בתכנית זו היזם מבקש לקבוע הנחיות זכויות ומגבלות בניה ללא שינוי ביעוד.



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 427/03/7.
לפי הוראות תכנית מתאר מס. 2/ 248/02/7

2. מסמכי התכנית: א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:500 (להלן התשריט).
- המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. שטח התכנית : 55.255 דונם.
4. גושים וחלקות: 100073 בהסדר . חלקה-כ-77 בחלק, ג'-9 בחלק, ג'-29 בחלק, ג'-27 בחלק. שטח התכנית הנ"ל מהווה חלק מחלקה 6 מגוש שומא 11 .
5. יוזם התכנית : מועצה מקומית כסיפה ת.ד. 6421 ב"ש.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית : אדר' זריק רמזי, בניין רסקו 26 ב"ש, טל. 07-6281029 .
8. יחס לתכניות אחרות: התכנית תהיה כפופה להוראות ת. מתאר מס. 2/248/02/7. בכל עניין שלא פורט בתכנית זו.
9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ע"י קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

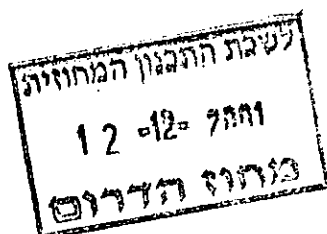
שטח לבנייני ציבור: תותר הקמת מבנים לבתי ספר, מסגדים, גני ילדים, מוסדות תרבות וחברה, מתקני ספורט, מרפאות, מועדונים, שבילים, כבישי גישה וחניה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה. יובטחו זכויות מעבר לציבור במגרשים שייקבעו לאחר אישור תשריט חלוקה.

2. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

יעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מינ'	היקפי בנייה מירביים למגרש				סה"כ עיקרי + שירות בכל הקומו %	תכס-ית מיר-בית %	מס. קומות	קו' בניין		
			מיקום	מטרות עקריות	מטרות שרות	סה"כ עיקרי + שרות				ק	צ	א
בנייני ציבורי	921	1.0 דונם	מעל הקרקע	70	12 *	82	45	2 + מרתף	כמסומן בתשריט	ק	צ	א
			מתחת לקרקע	—	10 **	10						

העתק משרדי

- 3 -



חערות לטבלת זכויות הבניה:

*. שטחי שדות יכללו :

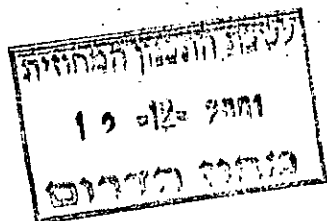
חזר מוגן - לפי תקן הג"א.
מחסן - יבנה צמוד למבנה או בנפרד, במידה ויבנה בנפרד מהמבנה יש לבנות אותו בקו בניין אחורי וצדדי 0.00 שטח המחסן לא יעלה על 5% משטח המגרש.
חומר הגמר של המחסן יהיה מאותו החומר של הבניין עצמו וגובהו לא יעלה על 2.40 מ'
קומת עמודים ששטחה לא עולה על 20% משטח קומת הקרקע.
** גובה המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו.
תקרת המרתף תכלוט לא יותר מ-90 ס"מ מעל לפני הקרקע הסופית.
חייבת להיות גישה פנימית מהבניין למרתף.
קיר אחד בלבד מקירות המרתף יכול להיות חשוף, וזה בחלק הנמוך של המגרש.

פרק ג' - כללי:

1. הנחיות כלליות לתשתית:
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים והביוב, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה.
התכנון והביצוע בהתאם לדרישות מהנדס מועצת כסיפה והרשויות המוסמכות.
2. תשתיות חשמל:
לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.
3. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי.
4. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.



5. תנאים למתן היתרי בניה:
 - היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שמעונים" על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה.
 - היתרי בניה ינתנו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית בהתאמה להנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי בתכנית זו.
 - תנאי להיתר בניה קביעת זכויות מעבר לציבור במגרשים. הבקשה להיתר תכלול סימון מעבר לציבור בכל מגרש.
6. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
7. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:
 - א. ההוראות האדריכליות שבסעיף זה חלות על כל בניה שבתחום התכנית.
 - ב. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. הגגות ירוצפו או יכוסו באגרגט בהיר או ביריעות בעלות אגריגט מוטבע.
 - בהיקף הגגות יבנה מעקה בנוי. ניתן לשלב מעקה סורג בתנאי שלא יעלה על 30% מהיקף המעקה. הכל בגובה כנדרש עפ"י חוק התכנון והבניה.
 - גגות חדרי מדרגות ופירי מעליות מותר לכנות כגגות משופעים או קמרונים. גובהם לא יעלה על 2.20 מ' ממפלס הגג האחרון. גגות אלה ייבנו מבטון ויצופו בחומר קשיח. אין לצפות גגות אלה ברעפים.
 - ג. יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות בכלל ועל הדאשיות בפרט. העיצוב יהיה בתיאום עם מהנדס מועצת כסיפה ובאישורו.
 - ד. החזיתות יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן טבעית, שיש, קרמיקה. במקרה של שילוב ביניהם לא יעלה אחוז הקרמיקה על 30% משטח הקירות.
 - לא ניתן לצפות חזיתות שלמות בקירות מסך מזכוכית. מותר לצפות קטעים של חזיתות בקירות מסך בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח הקירות.
 - ה. תותר בניית קומת עמודים מפולשת בשטח שלא יעלה על 20% משטח קומת הקרקע. שטח זה ייחשב בשטחי השירות.
 - ו. תותר בניית קולונדות בעומק שלא יעלה על 3.00 מ' לאורך החזית או על חלק ממנה למטרת הצללת מעברים ועיצוב החזיתות. השטח של הקולונדות ייחשב בשטחי השירות ויתקזז משטח קומת העמודים.
 - ז. מתקנים טכניים כגון מערכות מיזוג, קולטי שמש ודודים וכו' יוסתרו ע"י מסתורים מיוחדים שישולבו בעיצוב ויהוו חלק בלתי נפרד מהבניין. כמוכן חלקי מערכות שיותקנו על גבי הקירות. ח. תותר בניית פרגולות מבטון, אבן או מתכת והם יהוו חלק מהבקשה להיתר.
 - ט. במקרה והבניה תתבצע בשלבים יש להגיע למראה מוגמר בכל שלב כולל הפיתוח מסביב לבניין.
 - התוספת בעתיד תתואם לחזיתות הבניין הקיים כולל התאמת חומרי גמר לבניין המקורי.
 - י. ניקוז המגרשים ישתלב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים.
 - י"א. כל תשתיות בזק תהיינה תת-קרקעיות. לפי הצורך תותר הקמת חדר רח"ק של בזק בשצפי"ם או במבני ציבור בקרבת תחנות טרנספור-מציה פנימיות.
 - י"ב. התשתית לטלויזיה בכבלים תהיה תת-קרקעית והיא תתוכנן כחלק בלתי נפרד מתכנון המערכות בכבישים. כמוכן תאסר הקמת אנטנות טלויזיה וריו מכל סוג על גגות הבניינים.
8. עתיקות: פיתוח בתחום שטח עתיקות ייעשה רק לאחר סקירה מוקדמת בפיקוח רשות העתיקות. עבודות הפיתוח והבניה בתחום שטח עתיקות תלווה ע"י רשות העתיקות עפ"י המתחייב מחוק העתיקות.

העתק משרדי

- 5 -

לשכת התכנון המחוזית
וחת' 12-12
מחוז הדרום

9. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

מורחב
מחוז הדרום
המועצה המקומית
חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורך התכנית : זיוק רמזי

אדריכל
מ.ר. 26174

חתימת בעל הקרקע: