

6-3980

5

לשכת התכנון המחוזית  
 מסדד הפנים מחוז הדרום  
 22.12.2002  
 נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 8/248/02/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה הארצית  
 ביום 2/12/03 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה המחוזית סמנכ"ל ע"מ

ת ק נ ו ן

הודעה על אישור תכנית מס' 8/248/02/7  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5154  
 תכנית מתאר מקומית מס' 8/248/02/7  
 מיום 2/12/03

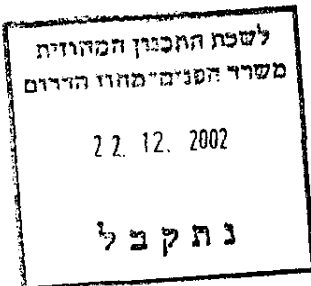
תכנית מתאר מקומית מס' 8/248/02/7  
 שכונה מס' 32

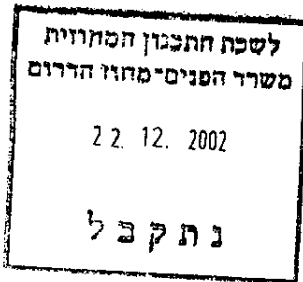
שינוי לתכנית מפורטת מס' 327/03/7  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 4/248/02/7  
 שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7

מחוז	דרום
נפה	באר שבע
מקום	כסיפה
גוש	100076 לא מוסדר (בחלק)
חלקות:	מ-73 (חלק) ת-19 (חלק) פ-196 (חלק)
גוש	100076/5 מוסדר (חלק)
חלקות:	1 (חלק)
שטח התכנית	כ- 96,005 מ"ר
היוזם	מועצה מקומית כסיפה
בעל הקרקע	מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן	אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים
תאריך	18 בפברואר 2002

## תכנית מס' 8/248/02/7 - דברי הסבר

תכנית זו חלה על שכונה 32 בכסיפה, הכוללת מגרשים לבנייני ציבור, שטח מרכז אזרחי, שטח ציבורי פתוח ואזור ספורט. התכנית כוללת שינויים במערך ייעודי הקרקע המאושרים. כולל ביטול אזור למרכז אזרחי לצורך יצירת מגרש לבי"ס. שטח למרכז אזרחי קיים באזור בו ממוקם בניין המועצה וכן ייעוד שטח נרחב למרכז אזרחי במסגרת תכנית מתאר חדשה שבהכנה, אשר יענה על הצורך בשטח לייעוד זה.





מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי שמעונים  
 כסיפה

תכנית מתאר מקומית מס' 8/248/02/7  
 שכונה 32

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מקומית מס' 8/248/02/7 שינוי לתכנית מס' 2/248/02/7, שינוי לתכנית מס', 4/248/02/7 ושינוי לתכנית מס' 327/03/7.
2. שטח התכנית: כ- 96,005 מ"ר.
3. גושים וחלקות: גוש 100076 לא מוסדר (חלק)  
 חלקה מ-73 (חלק)  
 חלקה ת-19 (חלק)  
 חלקה פ-196 (חלק)  
 גוש 100076/5 מוסדר (חלק)  
 חלקה 1 (חלק)
4. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) ותשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן: התשריט).  
 כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מתאר 2/248/02/6 ו- 4/248/02/6 ולתכנית מפורטת 327/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח לבנייני ציבור, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
8. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אשורה וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100.  
 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית ניקוז לשכונה 32 על בסיס תכנית האב המאושרת והגשתה לאישור רשות הניקוז. בצוע הניקוז יעשה במקביל לביצוע התשתית בשכונה.
9. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

לשכת התכנון והמהנדסים  
מסודר המגורים מחוז הירושלים

22.12.2002

נתקבל

10. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

- א. גגות: גגות המבנים יהיו שטוחים, משופעים או שילוב של גגות שטוחים ומשופעים. גגות משופעים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג רעפים לא יעלה על 30 מעלות. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.
- ב. גובה בניינים: גובה הבניינים עם גג שטוח לא יעלה על 14.0 מטר מעל הכניסה הקובעת לבניין כולל מעקה בנוי. גובה בניין עם גג משופע לא יעלה על 15.0 מטר מהכניסה הקובעת לבניין ועד לשיא רכס הגג. תותר תוספת של עד 1.5 מטר נוספים למבנה מדרגות או לפיר מעלית.
- ג. חומרי גמר: חומרי הגמר בחזיתות יהיו: טיח, אבן טבעית, מוצרי בטון מתועשים איכותיים (כגון בלוקי בטון מבוקעים), כורכרית, לבני סיליקט או קרמיקה, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי במשטחים מוגבלים בתוך מסגרות של חומרים קשיחים ואיכותיים שהוזכרו לעיל, באשור מהנדס המועצה.
- ד. תכנית פתוח: תכנית הפתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה תכלול את חזיתות הגדרות (כולל פרט אופייני בקניימ 1:10). הגדרות יבנו בגבול המגרש, והם יהיו מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף 10 ג' לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס המועצה.
- ה. פרטים: הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים, להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.

11. תכליות ושימושים: א. שטח לבנייני ציבור

בשטח זה תותר הקמת מבנים לבתי ספר, גני ילדים, שטחי גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, דרכי גישה וחניה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

ב. אזור ספורט

בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקני ספורט בלבד, הן לפעילות אקטיבית והן לשימוש קהל הצופים. שטחי גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, דרכי גישה וחניה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מתקנים אלה.

ג. דרכים

בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות. תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב המצוין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.

ד. שטח ציבורי פתוח

השטחים המסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח יהיו מיועדים לגנים ציבוריים, מתקני גן, מתקני מים לשתייה, צנרת תת קרקעית מכל סוג, תעלות ניקוז, דרכים להלכי רגל, כל סוג ריהוט רחוב שיאושר ע"י הועדה המקומית.

22.12.2002

נתקבל

א. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

12.

מספר קומות מרבי	קווי בניין במ"ר			זכויות בניה %				שטח המגרש במ"ר	ייעוד	מספר מגרש
	א	צ	ק	סה"כ	שרות	עיקרי בקומה	מיקום			
3	10	10	10	150		50	מעל הקרקע	10454	שטח לבנייני ציבור	
				-	-	-	מתחת לקרקע			
3	3	מערבי - 5 מזרחי - 3	10	70	10	20	מעל הקרקע	16960	שטח לבנייני ציבור	3
				-	-	-	מתחת לקרקע			
ע"פ תכנית מפורטת							מעל הקרקע	29572	מרכז אזרחי	
1	-	-	-	-	-	-	מעל הקרקע	1427	שטח ציבורי פתוח	
1	10	10	10	20	-	-	מעל הקרקע	25918	אזור ספורט	

ב. טבלת זכויות בניה - מצב מוצע

מספר קומות מרבי	קווי בניין			זכויות בניה %					שטח המגרש במ"ר	שטח מגרש מזערי במ"ר	ייעוד	מספר מגרש	
	א	צ	ק	תכנית מרבית	סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ	שרות	עיקרי					מיקום
3	כמסומן בתשריט			35	60	60	10	50	מעל הקרקע	8792	1000	שטח לבנייני ציבור	901
						-	-	-	מתחת לקרקע				
3	כמסומן בתשריט			35	60	60	10	50	מעל הקרקע	1662	1000	שטח לבנייני ציבור	904
						-	-	-	מתחת לקרקע				
3	כמסומן בתשריט			35	60	60	10	50	מעל הקרקע	33486	1000	שטח לבנייני ציבור	919
						-	-	-	מתחת לקרקע				
3	כמסומן בתשריט			35	60	60	10	50	מעל הקרקע	12994	1000	שטח לבנייני ציבור	920
						-	-	-	מתחת לקרקע				
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מעל הקרקע	1427	1427	שטח ציבורי פתוח	921
2	כמסומן בתשריט			15	20	20	5	15	מעל הקרקע	25709	25709	אזור ספורט	918

22.12.2002

נתקבל

13. כללי:

א. מקלוט /או ממ"ד בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.

ב. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.

ג. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

ד. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

14. תשתיות:

א. ניקוז

בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובתאום עם תכנית המתאר.

ב. ביוב

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

ג. אספקת מים

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

ד. תשתיות חשמל

(1) רשת החשמל תהיה תת-קרקעית.

(2) הוראות בינוי ופיתוח:

א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן 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 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

ג) אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

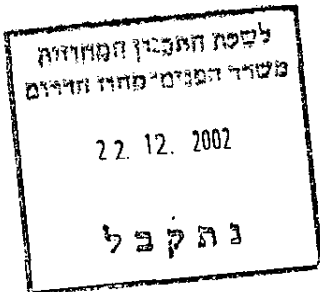
ד) מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה

פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה בהתאם לתכנית המתאר לכסיפה ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקרבת קווי מתח עיליים ומעל כבלים תת-קרקעיים (או צנרת גז) - לא תותר בניה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן התיל הקיצוני.

#### ה. תברואה

מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות או באי כוחו או מהנדס הועדה המקומית.

15. חתימות:



מוחמד חנו-רביעה  
מהנדס המועצה  
תל 651  
המועצה המקומית כספה

היוזם: מועצה מקומית כספה  
ת.ד. 6421 באר שבע 84162  
טל: 08-9972720 פקס: 08-9972731

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
ת.ד. 233 באר שבע 84101  
טל: 08-6294777 פקס: 08-6230846

אלי אילן  
אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד. 8342 י"ש 91082  
טל: 02-5639784 פקס: 02-5639879

המתכנן: אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים  
ת.ד. 8342 ירושלים 91082  
טל: 02-5639784 פקס: 02-5639879

תאריך: 20-11-02