

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הכניסה והחזו הדרום  
04 09 2003  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי שמעוניים  
כסיפה

תכנית מפורטת מס. 445/03/7  
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7

משרד התכנון והחזו הדרום  
מישור התכנון והחזו הדרום  
445/03/7  
הודעה על אישור תכנית מס.  
מס' 445/03/7  
מס' 5998  
מיום 11/8/03

תקנון

הודעה על אישור תכנית מס.  
מס' 445/03/7  
מס' 5998  
מיום 11/8/03

- מחוז : דרום.
- נפה : באר-שבע.
- מקום : המועצה המקומית כסיפה. שכונה 41.
- תאריך : אוגוסט 2003.

**העתק משרדי**

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
04.09.2003  
נתקבל

מבוא

בשכונה מס. 41 בכסיפה קיימים 3 מגרשים לבנייני ציבור שלא ניתנו להם מספרים בשטח כולל של כ-59.594 דונם. לצורך העניין יינתנו מספרים זמניים למגרשים אלה [1א], [2א] ו-[3א].  
יעודם של המגרשים נקבע בתכנית מתאר כסיפה מס' 7/02/248/2 אך לא נקבעו בתכנית הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

בתכנית זו המגיש מבקש :

- 1- איחוד מגרשים [1א], [2א] ו-[3א] וחלוקתם מחדש למגרשים יותר קטנים ללא שינוי ביעוד, שצפ"ם ודרכי גישה לכל המגרשים.
- 2- לקבוע הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה עבור המגרשים הנ"ל.

לשכת התכנון והמתווה  
 משרד המגורים והתחבורה  
 04.09.2003  
**נתקבל**

**העתק משרדי**

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס. 445/03/7 שינוי לתכנית מתאר מס. 2/248/02/7
2. מסמכי התכנית: מסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
  - א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
  - ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן התשריט).
  - ג. נספח תנועה מנחה כולל חתך לדרך.
3. שטח התכנית : 73.949 דונם.
4. גושים וחלקות: 100076 (לא מוסדר) חלקה מ-72 בחלק, פ-190, ג'-17
5. יוזם ומגיש 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. 08-6281029
8. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית המתאר מס. 2/248/02/7.
9. מטרת התכנית: - יצירת מסגרת תכנונית להקמת מתחם לבנייני ציבור ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ושינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות ושימושים:
  - 11.1 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.
    - שטחי שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן יבנה בתחום הבנין בשטח מקסימלי של 5% משטח המגרש. מרחב מוגן לפי תקן הג"א. קומת עמודים ששטחה לא עולה על 20% משטח קומת הקרקע.
    - שטחי שירות מתחת לקרקע יכללו: מרתף בשטח מקסימלי של 10% משטח המגרש. גובה המרתף המקסימלי יהיה 2.40 מ'. תקרת המרתף תכלוט לא יותר מ-0.90 מ' מפני קרקע סופית הצמודה לו. חייבת להיות גישה פנימית מהבניין למרתף. במקרה והפרשי גבהים בקרקע טבעית עולים על 1.80 מ', קיר המרתף בציוד הנמוך של המגרש יכול להיות חשוף.
  - 11.2 שצ"פ: ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מדרכות מעבר קווי ניקוז ותיאסר בניה כלשהיא.
  - 11.3 דרכים: מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט ותיאסר בניה כלשהיא.
  12. טבלת זכויות בניה-מצב קיים: לפי תכנית מפורטת.
  - 12.1. טבלת אזוריים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

קוי בניין	מס. קומות	היקפי בנייה מירביים למגרש ב-%					שטח מגרש מינ'	מס' מגרש *	יעוד		
		תכס-ית מיר-בית	סה"כ עיקרי + שירות בכל הקומות	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות	מטרות עקריות				מיקום	
א	צ	ק	%	%	%	%	%				
כמסומן בתשריט			3 + מרתף	45	127	117	12	105	מעל הקרקע	1.0	לבנייני ציבור
						10	10	---	מתחת לקרקע	1	
									0.8	900 901 902 903 904	
						--	--		1.0	שצ"פ	

\* למעט תחנות טרנספורמציה

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז הדרום  
 04.09.2003  
 נתקבל

**העתק משודדי**

**13. הנחיות כלליות לחשתיות:**

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות אישור, סילוק פסולת וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים והגז, התקשורת והטלויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקה. התכנון והביצוע בהתאם לדרישות מהנדס מועצת כסיפה והרשויות המוסמכות. 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.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ ובחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. 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, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי המים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**אספקת חשמל:**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל התיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

**14. חנייה:** החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

15. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים **מחקר לבנייה** כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לדשות המקומיתת לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומיתת תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

16. **תנאים למתן היתרי בניה:**  
- היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי בקשה למתן היתר בניה.  
- פסולת: היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר.

- מבנים להריסה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תתייחס ללוח הזמנים של הריסת מבנים קיימים במעמד מתן היתר בניה בתיאום עם מ.מ.כסיפה.  
תנאי להיתר בניה קביעת זכויות מעבר לציבור במגרשים. הבקשה להיתר תכלול סימון מעבר לציבור בכל מגרש.

- היתרי בניה ינתנו לאחר תכנון מפורט לצומת בחיבור דרכים 10 ו- 4.  
17. **חלוקה ורישום:** חלוקה ורישום יבוצעו על פי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה. יובטחו זכויות מעבר לציבור במגרשים שייקבעו לאחר אישור תשריט חלוקה.

18. **הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:**

א. יושם דגש ארכיטקטוני על עיצוב החזיתות בכלל ועל הדאשיות בפרט העיצוב יהיה בתיאום עם מהנדס מועצת כסיפה ובאישורו.

ב. החזיתות יצופו בחומרים קשיחים כגון אבן טבעית, שיש, קרמיקה. במקרה של שילוב ביניהם לא יעלה אחוז הקרמיקה על 30% משטח הקירות.

במקרה של טיח הטיח יתחיל מעל מסד של אבן בגובה של 1.50 מ' מדוד מפני אדמה סופית הצמודה לבניין.  
לא ניתן לצפות חזיתות שלמות בקירות מסך מזכוכית. מותר לצפות קטעים של חזיתות בקירות מסך בתנאי ששטחם לא יעלה על 30% משטח הקירות.

ג. 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.

ד. 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. ה. 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.  
ו. ניקוז המגרשים ישלוב במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים

19. **עתיקות:** אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

20. **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

**העתק משרדי**

חתימות :

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים מהוזז הררום  
04.09.2003  
נתקבל

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

מוחמד צנו-רביעה  
מהנדס המועצה  
65104  
המועצה המקומית כסיפה

זריק רמזי  
אדריכל  
מ.ג. 4474

חתימת עורך התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

אין ליו רתונדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם ג' עניינת התכנון המוסמכות.  
חתימתנו הונה לערלי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר השטה התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואז כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין.  
למען הסר ספק מועהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, און בחתומותנו על התכנית הברה או החאה בקיום הסכם כאמור ואז ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידו נוי שרכש מאיתנו על חיו זכויות כל עיהן בשטח, ואז על כל זכות אחרת העוסדת לנו מכח הסכם כאמור עפיו כל דין שכן חתימתנו ניתנה אד ורק מנקודת מבט תכנון כל דין שכן חתימתנו ניתנה אד ורק מניחה נקודת הישראל מחוז הררום מינהלת העדוואים

21/9/03

עקב קיוד  
אהראי למיפוי  
מינהלת הכדוואים