

6005591

תק E02 E001

מחוז הדרום

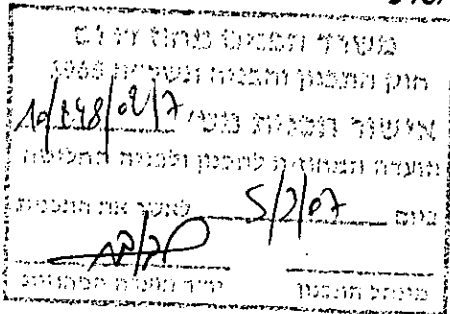
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מס' 10/248/02/7

תוספת לשכונה מס' 46 - כסיפה

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 348/03/7



ת ק נ ו ן

הדרום :

מחוז

באר-שבע :

נפה

כסיפה, שכונה 46 :

מקום

37.897 דונם.

שטח התכנית

מלחתה, גוש ארעי 12 חלקי חלקות 10,11 :

גושים וחלקות

רישום ישן :

חלקה 10 - ספר 521 דף 184

חלקה 11 - ספר 521 דף 185

המינהלה לקידום הבדואים בנגב - מנהל מקרקעי ישראל

מגיש התכנית

ת.ד. 17060 באר שבע 84244

טל' : 6232293-08, פקס : 6289597-08

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

אריקה לאוב ארכי - ת.ד. 1291 באר-שבע, טל' 6209393 - 08,

עורכת התכנית

פקס : 6209397 - 08

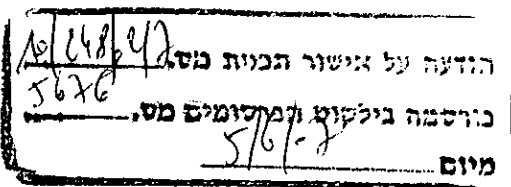
19.03.06 :

תאריך

16.07.06

10.04.07

19.04.07



מבוא

1. תאור כללי

תכנית זו עניינה תוספת 27 מגרשים לשכונה 46 בכסיפה כדי לתת פתרון מגורים למשפחה היושבת בשטח הנ"ל ובדרך זו גם להגיע עמה להסכמי קרקע. שטח זה נמצא מחוץ לגבולות תכנית המתאר הקיימת אך נכללת בתכנית המתאר בהכנה ובגבולות השיפוט. התכנית כוללת מגרשים למגורים צמודי קרקע, 2 מגרשים ציבוריים ודרכים. בתכנית שיוניים במערך ייעודי הקרקע הקיימים. בתחום התכנית ניתן להקים מכסימום 108 יח"ד.

מיקום התכנית :

שכונה 46 ממוקמת מצפון לדרך מסי 2, היא הרחוב הראשי של כסיפה. תוספת המגרשים המוצעת הנה מזרח מזרח לבינוי הקיים היום.

1. **שם התכנית :** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 10/248/02/7 שינוי לתכנית מתאר 2/248/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 348/03/7.
2. **מסמכי התכנית :** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
3. **ציונים בתכנית :** כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. **יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 2/248/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 348/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
5. **מטרות התכנית :** הרחבת שכונה 46 בכסייפה הכוללת 108 יח"ד כמפורט להלן :
 - א. שינוי יעוד מאזור בינוי עירוני (עפ"י תמ"מ 14/4) ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' (מגרשים 501-527), לשטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 1101, 1102) ולדרכים.
 - ב. קביעת זכויות הבנייה המירביים באזור מגורים א' ל- 135% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
 - ג. קביעת התכליות והשימושים והנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
 - ד. קביעת הנחיות כלליות לתשתיות ותנאים למתן היתרי בנייה.
 - ה. קביעת שלבי ביצוע התכנית.
6. **הפקעות לצורכי ציבור :**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
7. **חלוקה ורישום :**

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
8. **תכליות ושימושים**
 - א. **אזור מגורים א'**
 1. **מספר מבנים :**

בכל מגרש תותר בניית 4 יחידות דיור בשני מבני מגורים, כל אחד יחויב בבנייה על מחצית שטח המגרש, באחת משתי האפשרויות הבאות : 1. על קו מחצית המגרש - במקרה זה הקיר המשותף יהיה אטום. 2. במרחק שלא יפחת מ- 3.0 מ' מקו מחצית המגרש - במקרה זה המרווח בין שני המבנים לא יפחת מ- 6.0 מ'.

2. מספר קומות וגובה מבנים :

באזור זה תותר בניית מבנים בני 3 קומות מעל קומת מרתף. גובה מירבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.8 מ'. גובה מירבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרונני יהיה עד 11.9 מ'. המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00) תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.

3. חנייה מקורה

תותר בניית חנייה מקורה במרווח הקדמי או במרווח הצידי של המגרש. שטח החניה המקורה יבוא במניין שטחי השרות. גובה מירבי לחנייה המקורה יהיה 2.7 מ'.

4. מחסן

תותר בניית מחסן ברבע האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השרות במגרש. מחסנים יהיו בגובה מירבי של 2.7 מ' ובנייתם תותר גם בקו בניין 0 בהסכמת השכנים.

5. מרתף

באזור זה תותר בניית מרתפים לבתים בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש. שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

ב. שטח ציבורי פתוח

באזור זה יכללו גינות ציבוריות ושבילים לניקוז ולמעבר תשתיות. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו : פיתוח צמחיה, מתקני משחק וריהוט גן, ריצוף ותאורת גן.

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. בשטח זה תיאסר כל בניה שהיא.

9. הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי :

א. גגות באזור מגורים א' :

גגות הבתים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרוי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום או אגרגט מוטבע.

ב. חומרי גמר :

חומרי הגמר בחזיתות יהיו : 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 בחזיתות, באישור מהנדס המועצה המקומית.

ג. תכנית פיתוח

תכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה תכלול את חזיתות הגדרות (כולל פרט אופייני בקני"מ 1:10).
הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף 9 ב' לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס המועצה המקומית. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס המועצה המקומית.

ד. פרטים

הזכות בידי מהנדס הועדה המקומית לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכלים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלים נאותים.

10. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה - מצב מוצע

קוי בניין	מס' קומות מירבי	היקפי בנייה מירביים במגרש ב- %						סה"כ יח"ד למגרש	מס' יח"ד מכסי	שטח מגרש מוערי במ"ר	מס' מגרש	אזור	
		תכנית שטח מירבית ב- %	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
				מעל לכוניסה הקובעת	מתחת לכוניסה הקובעת	מעל לכוניסה הקובעת	מתחת לכוניסה הקובעת						
ק	צ	א	50	135	20	15	100	-----	4	108	400	527-501	אזור מגורים 'א'

* בשטחי השרות יכללו השימושים : מבואות מקורות, ממ"ד, מחסנים, חניות מקורות, חדרי מכוונות, מרתפים.

11. מקלוט ו/או ממ"ד :

בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.

12. חניה :

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתר הבניה.

13. עתיקות :

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

14. הנחיות כלליות לתשתית :

א. ניקוז

בהתאם לתכניות באמצעות מערכות ניקוז תת קרקעית, תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות מהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.

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. הוראות בינוי ופיתוח:**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

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. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה 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, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחם עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי חיבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור 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 בנייה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בנייה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

15. **תנאים למתן היתרי בנייה :**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:100.

א. היתרי בנייה לשכונת מגורים חדשה או אזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

ב. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ג. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

16. **שלבי ביצוע :**

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

17. **חתימות :**

אריקה לאוב, ארכיטקטית
יונה אור-ספוריא, עורך התכנית
מנהלת תכנון
מנהלת עבודות
מגיש התכנית

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון (ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין). למען השר טפק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור (ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פיו זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

תאריך: 26/4/04
מינהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מנהלת הברואים