

6205803

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 518/03/7

הקמת בית ספר יסודי וגני ילדים בשכונה 30 כסיפה

לשכת הוועיון המחוזית
 משרד הפנים - מחוז הדרום
 05.02.2008
 נתקבל

דרום

מחוז

שמעונים

קואורדינאטה X - 208600

קואורדינאטה Y - 573000

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 תכנית מס' 518/03/7
 קבלת תוכנית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 28/1/08
 אישר את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 518/03/7
 כחלקה בילקוח הכרסומית מס' 5787
 מיום 20/3/08

דברי הסבר לתכנית

בשכונה מס' 30 בכסיפה קיימים 8 מגרשים 126-133 המיועדים למגורים א' ושביל להולכי רגל. בצמוד למגרשים אלה מצד דרום קיים שטח ציבורי פתוח. כמוכן קיים מגרש ללא מספר המיועד למגורים א' בצמוד למגרש מס' 10. למועצה המקומית כסיפה יש מטרה להקים במקום בית ספר יסודי חדש שיכיל 18 כיתות לימוד וגן ילדים דו כיתתי. למטרה זו ישנו צורך לתכנן דרך להסדרת התנועה במקום.

בתכנית זו מבקשת המועצה המקומית כסיפה :

- 1- שינוי יעוד של מגרשי מגורים א', שביל להולכי רגל וחלק של שטח ציבורי פתוח לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
- 2- שינוי יעוד שטח ציבורי פתוח לדרך מוצעת.
- 3- שינוי יעוד מגרש ללא מספר המיועד למגורים א' לשטח ציבורי פתוח.
- 4- קביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 518/03/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

שכונה 30 כסיפה	תכנית מס' 518/03/7 הקמת בית ספר יסודי וגן ילדים ב-שכ' 30	1.1 שם התכנית
47,368 מ"ר		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1 28/1/08 תכנית מפורטת .	מספר מהדורה תאריך הגשה סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית.	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	אופי התכנית	

1.5 מקום התכנית

שמעונים 208600 573000	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	1.5.1 נתונים כלליים
כסיפה שכונה 30		1.5.2 תאור מקום
מועצה מקומית כסיפה	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
כסיפה 30	ישוב שכונה רחוב מספר בית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	בהסדר	חלק	-	-

גוש 12 ארעי - רישום ישן. חלקות 14,16,17.

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
171/במ/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 171/במ/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 4236	4.8.1994
1/320/03/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/320/03/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 3151	1.3.1988
319/03/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 319/03/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 3565	12.6.1988
2/248/02/7	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/248/02/7 ממשיכות לחול.	י.פ. 3942	14.11.1991

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	אדרי רמזי זריק	24/9/07		15		מחייב	הוראות התוכנית
	הוועדה המחוזית	אדרי רמזי זריק	24/9/07	1		1:1000	מחייב	תשריטת התוכנית
	הוועדה המחוזית	בשיר ע.ראזק בע"מ	24/9/07	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
	הוועדה המחוזית	אדרי רמזי זריק	24/9/07	1		1:250	מנחה	נספח בינוי מנחה

31/01/2008

עמוד 5 מתוך 15

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
	08-9972731		08-9972725	ת.ד. 6421 באר-84162 שבע	מועצה מקומית כסיפה					

1.8.1.1 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
	08-9972731		08-9972725	ת.ד. 6421 ב"ש-84162	מועצה מקומית כסיפה					

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6232295	רח' התקווה 4 באר-שבע	מחל מקרקעי ישראל					

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחות	מודד
rzruk@walla.co.il	08-6493679	050-8447053	08-6493679	רח' א. חכים 41 באר שבע		26174	52500782	רמזי זריק	אדרי	אזר	אזרחות
elkald@internet-zahav.net.il	08-6285860	054-2003322	08-6288027	רח' יהודה הנתונים 4		3381		אלקו מתנדסים בע"מ	מודד מוסמך	מודד	מודד

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	תנועה
basher@basher.co.il	04-6570968	052-8347035	04-6573174	ת.ד. 2550 נערת 16124 מיקוד				בשיר ע. ראזק בע"מ	יועץ תנועה	תנועה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	תותר בניית מבני חינוך ומתקני ספורט.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד במגרשי מגורים אי, שביל להולכי רגל ושטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך להקמת בית ספר יסודי 18 כיתות וגן ילדים דו כיתתי ולדרך מוצעת. כמוכן שינוי יעוד מגרש ללא מספר המיועד למגורים אי לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שטחי הבניה המרביים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך(בי"ס יסודי מגרש 1 וגן ילדים דו כיתתי מגרש 2) ל- 55% . מתוכם 50% המהווים שטחים עיקריים.
2. קביעת התכליות והשימושים.
3. קביעת הנחיות לתשתיות.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
6. קביעת שלבי ביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		47.368 דונם	
			שטח התכנית – דונם
		3736 מ"ר 600 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר לבית הספר לגן הילדים

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		1,2	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		101,102	דרך מוצעת
		103,104,105,106	דרך מאושרת
		21,22,23,24,25,26	שצ"פ
		111 לאוטובוסים 112 למכוניות	תניון

4. יעודי קרקע ושימושים

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

4.1.1 שימושים

מבני ציבור לחינוך: בית ספר יסודי 18 כיתות וגן ילדים דו כיתתי, דרכי גישה וחניה, שטחי גינון פתוחים, וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

4.1.2 הוראות

- א. חומרי גמר: לפחות 30% מקירות חוץ יחופו באבן טבעית וזה בחלקם התחתון בעיקר. דודי שמש יוסתרו ע"י מסתורים הבנויים מאותו חומר גמר של בניין ב"ס. בגגות רעפים יוצבו הקולטים צמוד לגג המשופע והדוד יותקן בחלל הרעפים.
- ב. גגות: במקרה של גג רעפים יאסר השימוש בעץ לארגזי רוח ובכלל.
- ג. ניקוז: יש לשמור על תכסית של 20% לכל עומק הקרקע כדי לאפשר החדרת מי נגר עילי בתחום המגרש.
- ד. פיתוח סביבתי: הגשת תכנון פיתוח מפורט של המגרש מהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

4.2 דרכים

4.2.1 שימושים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תותר העברת קווי תשתית

4.2.2 הוראות

תיאסר בנייה כלשהי

4.3 שצ"פ

4.3.1 שימושים

ישמש לנטיעות, שבילים להולכי רגל ולרכבי אופניים, שטחי ניקוז, מגרשי משחקים, מעבר קווי תשתיות.

4.3.2 הוראות

תיאסר בנייה כלשהי

4.4 חניון

4.4.1 שימושים

חניון מס' 111 ישמש לאוטובוסים להעלאת והורדת תלמידים.
חניון מס' 112 ישמש לחנית רכבים לבית הספר ולגני הילדים.

4.4.2 הוראות

תיאסר בנייה כלשהי

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד/לח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה כ"פ	שטחי בניה (%)		מסל לכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			שטחי בניה שירות	שטחי בניה עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי							שירות	עיקרי				
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	2	9.00		50		50	55		5	50	7472	1	מסודות ומבני ציבור לחינוך	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	1	6.00		50		50	55		5	50	1200	2	מסודות ומבני ציבור לחינוך	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- א. אישור תכנית בינוי בוועדה המקומית.
 - ב. פסולת בניין: היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניין לאתר מוסדר ומאושר עפ"י דין.
 - ג. הריסת בניינים קיימים בשטח.
 - ד. אישור התכנית ע"י רשות התמרון.
 - ה. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים.
 - ו. היתרי בניה יינתנו לאחר התיאום עם חברת מקורות לעניין קו המים.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

החניה הנדרשת תהיה בתחומי המגרש ובתחום מגרש מס' 112.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- שרותים הנדסיים**
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס מ.מ. כסיפה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- חשמל**
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל 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.
מוותר 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 לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת חשמל :
 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.
 רשת החשמל במתחים 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 ציבור (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 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 (גישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות). על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון הקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש.
 לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.5 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלבנטי	לא רלבנטי	לא רלבנטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

