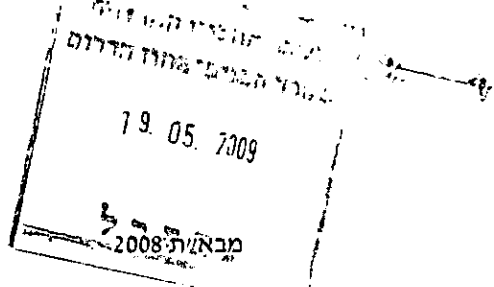


6006/03



תכנית מס' 12/148/02/7

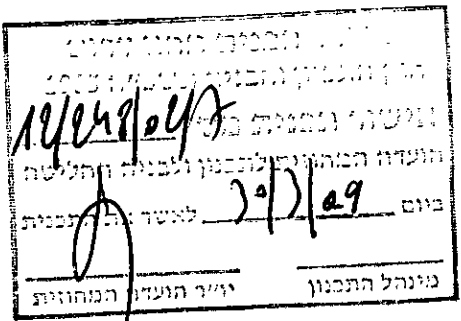
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

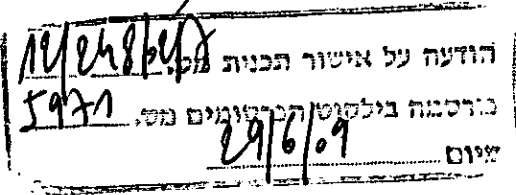
תכנית מס' 12/248/02/7

"שינוי יעוד חלק מאזור תעשייה למתחם מגורים – כסייפה שכונה 48"

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שמעונים
סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת.



- 3
- 9
- 10
- 11
- 16
- 17
- 21
- 22



תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
- 4. יעודי קרקע ושימושים
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה
- 6. הוראות נוספות
- 7. ביצוע התכנית
- 8. אישורים וחתימות

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ענינה שינוי ייעוד מאזור המיועד לתעשייה לאזור המיועד למגורים ב' שינוי זה נובע ממצוקת הדיור החריפה בישוב כסייפה מחד וחוסר ביקוש לתעשייה מאידך.

התכנית כוללת :

- אזור מגורים ב' הכולל 171 יח"ד בשטח של 92.352 דונם
- מגרש לב"ס תיכון בשטח של 9.079 דונם
- 2 מגרשים למבני חינוך וקהילה בשטח של 2.600 דונם
- מגרש למוסד ציבורי אחר בשטח של 3.265 דונם
- שטחים ציבוריים פתוחים לרווחת התושבים וכחיץ בין אזור מגורים ב' לאזור התעשייה בשטח של 106.852 דונם

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 12/248/02/07

1. זיהוי וסיווג התכנית		
1.1 שם התכנית		"שינוי יעוד חלק מאזור תעשייה למתחם מגורים - כסייפה שכונה 48"
1.2 שטח התכנית		275.221 דונם
1.3 מהדורות	שלב	מתן תוקף
	מספר מהדורה	מהדורה שישית
	תאריך עדכון	אפריל 2009
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
	אופי התכנית	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה מערב מזרח - Y	571500-572140
		קואורדינטה דרום צפון - X	209065-209950
1.5.2	תאור מקום		מתחם מגורים בכסיפה שגבולותיו: מצפון- שכונה 46 ממערב- שכונה 42 ממזרח- שטחים פתוחים מדרום- שטחים פתוחים המיועדים לתעשייה
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	כסיפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבהן חלה התכנית	ישוב	כסיפה
		שכונה	
		רחוב	

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש שומה 12 (ארעי) -מלחתה	לא מוסדר	חלק מהגוש		13,12,11,9

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
3/248/02/7	שינוי		י.פ. 4117	3 יוני 1993
2/248/02/7	שינוי		י.פ. 3942	14 נובמבר 1991

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.	-	-
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	-	-
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	-	-

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי דורון צפירי	20.04.2009		24		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אדרי דורון צפירי	02.10.2008	1	1	1:1250	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	מהנדס דני פוכס	11.09.2008	1	1	1:1000	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	מהנדס אריה לבנטון	26.10.2008	1	1	1:1250	מנחה	נספח ניקוז

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

מגיש התכנית										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yonao@mimi.gov.il	08-6289597	08-6233935			דרך חברון 60 ת.ד. 84244 באר-שבע 17060	המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)			המנהלה לקידום הבדואים בנגב (באמצעות ממ"י)	מגיש התכנית

יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	טלפון	סלולרי	סלמון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
yonao@mimi.gov.il	08-6289597	08-6233935			דרך חברון 60 ת.ד. 84244 באר-שבע 17060	המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)			המנהלה לקידום הבדואים בנגב	יזם בפועל

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

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

1. שינוי ייעוד הקרקע מאזור תעשייה לאזור מגורים.
2. תכנון שכונת מגורים חדשה לבנייה עצמית כולל חלוקה למגרשי בנייה הכוללת 171 יח"ד.
3. הקצאת שטחים לב"ס תיכון, גני ילדים ומוסדות חינוך לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד חלק מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור מגורים ב', דרכים, שצ"פים ומוסדות ציבור לחינוך.
2. הקמת חזית מסחרית לאורך הרחוב הראשי.
3. קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים ב' ל 650 מ"ר למגרש מתוכם 450 מ"ר שטחים עיקריים.
4. קביעת שטחי הבנייה המרביים באזור מגורים ב' עם חזית מסחרית ל 650 מ"ר למגרש, מתוכם 450 מ"ר שטחים עיקריים (עד 150 מ"ר עבור מסחר בקומת קרקע + 300 מ"ר עבור מגורים מעל קומת קרקע).
5. קביעת שטחי בנייה המרביים לשטח לבנייני ציבור ל 170% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
6. קביעת הוראות בנייה בדבר קווי בנייה, גובה בנינים ושטחי בנייה מותרים.
7. קביעת הוראות בדבר פיתוח השטחים הציבוריים.
8. קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		275.221 דונם	שטח התכנית - דונם
	171	171	מגורים ב' - מספר יח"ד
	92,352 מ"ר	92,352 מ"ר	מגורים ב' (שטח בניה עיקרי) - מ"ר
	14,944 מ"ר	14,944 מ"ר	מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		102,104,106,108,110,112,114,116, 118,120,122,124,126,128,130, 133-252,254-271	מגורים ב'
		,101,103,105,107,109,111,113 ,115,117,119,121,123,125,127 129,131,132,253	מגורים ב' עם חזית מסחרית
		901-904	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		301-305	שטח ציבורי פתוח
		201-224	שביל
		225	דרך משולבת
		500-510	דרך מוצעת
		2	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
דירות מגורים – מבנה אחד על כל מגרש וקומת מרתף	א.
הוראות	4.1.2
- ע"פ סעיף 5	א. שטח בניה
- ע"פ סעיף 5	ב. קווי בניה
- ע"פ סעיף 5	ג. מספר קומות
- מפלס הכניסה למבנה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המגרש כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. - מפלס גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה. - גובה הבניה על הגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג. - גובה קודקוד גג רעפים לא יעלה על 14 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה.	ד. גובה המבנה
- תותר הקמת קומה חלקית עליונה על הגג או שימוש בחלל גג רעפים, בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ליח"ד.	ה. גגות
- תותר הקמת פרגולות במרפסות מגורים. - תותר הקמת פרגולות במרפסות גג בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג.	ו. פרגולות
- תותר הקמת מבנה עזר/מחסן ליח"ד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. - מבנה העזר/מחסן ימוקם בקומת הקרקע או בקומת המגורים ובמסגרת קווי הבניין המותרים. - שטח מבנה העזר/מחסן יכלל במניין שטחי השירות.	ז. מחסנים
- תותר הקמת מרתף לשטחי שרות בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר במסגרת קווי הבנין.	ח. מרתף
- תותר הקמת מבנה חנייה מקורה במסגרת קווי הבניין המותרים. - שטח החנייה המקורה יכלל במניין שטחי השירות.	ט. חנייה
- חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית.	י. עיצוב אדריכלי

4.2 מגורים ב' עם חזית מסחרית	
4.2.1	שימושים
א.	דירות מגורים ומסחר בקומת קרקע במקום המצוין כחזית מסחרית מבנה אחד על כל מגרש וקומת מרתף
4.2.2	הוראות
א.	שטח בניה - ע"פ סעיף 5
ב.	קווי בניה - במגרשים עם חזית מסחרית יהיה קו הבנין לרחוב מחייב. קומות המגורים יוצמדו ככל האפשר לקו המגרש. - ע"פ סעיף 5
ג.	מספר קומות - ע"פ סעיף 5
ד.	גובה המבנה - מפלס הכניסה לקומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 0.3 מ' מעל מפלס הרחוב בסמוך למבנה, כפי שיקבע בתכנית בינוי ופיתוח. - חריגה מהוראה זו תותר משיקולים טופוגרפים בלבד, ובתנאי שנשמרה נגישות מלאה בין מישור הרחוב למישור הקומה המסחרית. - גובה שטחים מסחריים בקומת הקרקע לא יפחת מ-2.75 מטר. - מפלס גג שטוח לא יעלה על 10.5 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה. - גובה הבניה על הגג לא יעלה על 3.5 מ' מעל מפלס הגג. - גובה קודקוד גג רעפים לא יעלה על 14 מ' מעל מפלס הכניסה למבנה
ה.	קולונדה - בקומת הקרקע בקווי הבנין לכוון הרחוב, תותקן קולונדה בגובה שלא יפחת מ-3.5 מ' נטו ובעומק של 4 מ'. (קומת המסחר תהיה בנסיגה של 4 מ' מקווי המגרש). - שטח הקולונדה ישולב בפיתוח המדרכה הסמוכה.
ו.	גגות - תותר הקמת קומה חלקית עליונה בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר ליחיד.
ז.	פרגולות - תותר הקמת פרגולות במרפסות מגורים. - תותר הקמת פרגולות במרפסות גג בשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג.
ח.	מחסנים - מחסנים למסחר יכללו במנין השטח העיקרי. - תותר הקמת מבנה עזר/מחסן ליחיד בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר. - מבנה העזר/מחסן ימוקם בקומת הקרקע או בקומת המגורים ובמסגרת קווי הבנין המותרים. - שטח מבנה העזר/מחסן יכלל במנין שטחי השירות.
ט.	מרתף - תותר הקמת מרתף לשטחי שרות בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר במסגרת קווי הבנין של קומת הקרקע (לא שטח הקולונדה).

י.	חנייה	- תותר הקמת מבנה חנייה מקורה במסגרת קווי הבניין המותרים. - שטח החנייה המקורה יכלל במניין שטחי השירות.
יא.	זיקת מעבר בקולונדה	- תרשם זיקת הנאה במרשם המקרקעין למעבר הולכי רגל לכלל הציבור בשטח הקולונדה.
יב.	עיצוב אדריכלי	- חומרי הגמר של חזיתות הבניינים יהיו מחומרים קשיחים ועמידים שיאושרו על ידי מהנדס הועדה המקומית. - פיתוח הקולונדה/זיקת ההנאה יתואם עם פיתוח המדרכה וזכות הדרך.

4.3	מגרשים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.3.1	שימושים	
א.	באזור זה יותרו שרותי חינוך בלבד.	
ב.	מגרש מס' 901 מיועד לבית ספר עד 19 כיתות	
ג.	מגרשים מס' 902-904 ייועדו לגני ילדים או לשימוש אחר לטובת דיירי הסביבה.	
ד.	יותר מעבר תיעול, ניקוז ותשתיות ציבוריות לפי הצורך ומלבד שלא יפגע בתפקוד השימושים במגרש.	
4.3.2	הוראות	
א.	גובה מבנים	- באזור זה תותר בניית בניינים בני שלוש קומות מעל קומת מרתף. - גובה מירבי לבניין הציבורי יהיה עד 16.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. - גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00).
ב.	קומה טכנית	- מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ולמערכות. - שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. - שטח הקומה הטכנית יבוא במניין שטחי השרות.
ג.	קומת מרתף	- תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.
4.3.3	הוראות מיוחדות למגרש 901	
א.	כניסה למגרש	לא תתאפשר כניסה למגרש 901 מדרך מספר 2.

4.4	שטח ציבורי פתוח								
4.4.1	שימושים								
א.	<p>גנים ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל וככרות מרוצפות ריהוט רחוב . בנוסף יותרו בשטחים הציבוריים הפתוחים תשתיות תת ועל קרקעיות וחדרי שנים. השטחים הפתוחים מדרום לאזור המגורים מיועדים לשימוש כחיץ בין שכונת המגורים לאזור התעסוקה המתכונן דרומית לתכנית.</p>								
ב.	<p>במקומות המפורטים להלן תותר הקמת שיג : סככה לארועים חברתיים של אוכלוסיית המקום. הסככה תהיה בנויה מעמודים וקורות קשיחים מחומרים כגון בטון, פלדה וכיוב', וקירות קשיחים עד לגובה 1 מ'. מעל גובה זה יהיו יחידות קלות הניתנות לפרוק וכן קרוי קל הניתן לפרוק. הסככה תמוקם במרחק שלא יפחת מ10 מטר מגבול המגרש.</p> <table border="1" data-bbox="464 851 1035 1046"> <thead> <tr> <th>שטח מירבי מ"ר</th> <th>מקום השיג</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>60</td> <td>מגרש 301</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>מגרש 305 סמוך למגרשים 903 ו904</td> </tr> <tr> <td>150</td> <td>סמוך למגרש 253</td> </tr> </tbody> </table>	שטח מירבי מ"ר	מקום השיג	60	מגרש 301	150	מגרש 305 סמוך למגרשים 903 ו904	150	סמוך למגרש 253
שטח מירבי מ"ר	מקום השיג								
60	מגרש 301								
150	מגרש 305 סמוך למגרשים 903 ו904								
150	סמוך למגרש 253								

4.5	דרך מאושרת ודרך מוצעת
4.5.1	שימושים
א.	<p>השימושים המותרים יהיו בהתאם להגדרת "דרך" בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.</p>
4.5.2	הוראות
א.	<p>הוראות פיתוח</p> <p>- בתחום הדרך ניתן יהיה לבצע פיתוח נופי, גינון ונטיעות, ריהוט רחוב מתקנים ואביזרים לשרות הציבור וכיוב'.</p>
ב.	<p>תשתיות</p> <p>- בתחום הדרך ניתן יהיה להקים מבנים טכניים לתשתיות וקווי תשתית הנדרשים לצורך הקמה, תפעול ותחזוקת תשתיות חשמל, מים, תקשורת, תיעול וכד'.</p>
ג.	<p>הרחבת דרך בכניסה למגרש 901</p> <p>- באזור בו הורחבה דרך מספר 502 מול הכניסה למגרש 901 (המיועד לבית ספר), רוחב המדרכה לא יפחת מ6 מטר.</p>

4.6	דרך משולבת
4.6.1	שימושים
א.	<ul style="list-style-type: none"> • דרך משולבת מיועדת לתנועה משותפת של הולכי רגל וכלי רכב, תוך נקיטת אמצעים לשמירת בטיחות משתמשי הדרך כנדרש.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • תחום הדרך יותרו עבודות להכשרת השטח לתנועות כאמור, וכן עבודות פיתוח ע"פ תנאי השטח, נטיעת גינון ואמצעי הצללה. • יותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שלא יפגעו בשימושים המותרים.

4.7	שביל
4.7.1	שימושים
	<ul style="list-style-type: none"> • השבילים יועדו לתנועת הולכי רגל ושבילי אופניים בלבד. • בתחום השבילים יותרו עבודות להכשרת השטח לתנועות כאמור והקמת מדרגות, רחובות כנדרש ע"פ תנאי השטח, נטיעת גינון ואמצעי הצללה. • יותר העברת תשתיות ציבוריות ובלבד שלא יפגעו בשימושים המותרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לזונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית משטח (המגרש)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מיוחדים (מ"ר)		גודל מגרש מועדי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
	צדדי	שטח	מתחת	מעל							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
4	3	3	4	1	ע"פ סעיף 4.1.2	1.8	1	40	-	2 650	150	50	500	102,104,106,108,110,112,114,116,118,120,122,124,126,128,130,133-252,254-271	מגורים ב'
4	3	3	3 ⁰ (4 ק.ק.)	1	ע"פ סעיף 4.2.2	1.8	1	40	-	650	150	50	500	101,103,105,107,109,111,113,115,117,119,121,123,125,127,129,131,132,253	מגורים ב' + חזית מסחרית
כמסומן בתשריט															
		10	10	10			1	40%	170%	170%	40%	30%		901	מבני ציבור
							1	40%	170%	170%	40%	30%		902-904	
		10	10	10			-	-	-	-	-	-		301-305	שצ"פ
															סה"כ

¹ הקמת מרתף בהתאם להוראות בסעיף 1.1.4.1.2. לעיל.
² בניסף תותר בנייה של קומה חלקית בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2.ב' לעיל.
³ קווי הבנין בקומת הקרקע 4 מטר, קווי הבנין בקומות עליונות 0. (ע"פ הוראות בסעיף 4.2.2).
⁴ במגרשים 301, 305 ותותר הקמת שיגים בהיקף כולל של 360 מ"ר כמפורט בסעיף 4.1.4.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

תכנית בינוי, פיתוח וניקוז.

6.1.1. תנאי להיתר בנייה בשטח התכנית יהא הכנת תכנית בינוי פיתוח וניקוז בקני"מ 500: 1. התכנית תכלול את הנושאים הבאים: מפלסי המגרשים, פריסת גדרות, חומרי גמר לגדרות, תכנית ניקוז, תכנית ביוב ושפכים, מים, חשמל, טל"כ, תנועה ותמרור ופיתוח סביבתי. במסגרת תכנית בינוי ופיתוח יערך חישוב מאזן כמויות ופילוג סוגי החומרים הנחפרים בשטח התכנית. במידה והיקף ייבוא חומרי מילוי או יצוא חומרי חפירה עולה עפ"י המאזן על 100,000 מ"ק, תכלול תכנית הבינוי הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה ומילוי, הצגת שלבי ביצוע לעבודות עפר, הובלה ושינוע לשביעת רצון הועדה המקומית. תכנית לאחסון זמני של חומרי חפירה בתחום התכנית או באתרי אחסון ביניים במקומות, בהיקפים ופרקי זמן שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

הבטחת הקמת מבני הציבור.

6.1.2. לעת מתן היתרי בניה למגורים בתחום התכנית יובטח קיומם או ביצועם בד בבד של מערכות התשתית הנדרשות לצורך הקמת יח"ד, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים המיועדים לשרת את יח"ד לפי העניין.

מגרשים הגובלים בשצ"פ.

6.1.3. היתר בניה למגרשים 131,132,133,134, 232 ו-233 וכן לכל מגרש הגובל בשצ"פ יכלול גדר לאורך גבול המגרש הפונה לשצ"פ. תנאי להיתר יהיה בניית הגדר בד בבד עם העבודות במגרש באופן שיבטיח מניעת שפיכת עפר ופסולת בשצ"פ.

6.1.4. תנאי להיתר הבניה במגרש מס' 902 יהיה פיתוח שצ"פ מס' 302 בד בבד עם העבודות במגרש מס' 902 באופן שתובטח השלמת השצ"פ עם השלמת הבניה במגרש מס' 902.

6.1.5. תנאי להיתר הבניה במגרש מס' 901 יהיה פיתוח שצ"פ מס' 301 בד בבד עם העבודות במגרש מס' 901 באופן שתובטח השלמת השצ"פ עם השלמת הבניה במגרש מס' 901.

6.1.6. תנאי להיתר הבניה במגרש מס' 904 יהיה פיתוח שצ"פ מס' 304 בד בבד עם העבודות במגרש מס' 904 באופן שתובטח השלמת השצ"פ עם השלמת הבניה במגרש מס' 904.

6.1.7. תנאי להיתר הבניה במגרש מס' 903 יהיה פיתוח שצ"פ מס' 303 בד בבד עם העבודות במגרש מס' 903 באופן שתובטח השלמת השצ"פ עם השלמת הבניה במגרש מס' 903.

הפחתת רעש במגרש 901.

6.1.8. תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים כיתות לימוד במגרש 901, יהיה אישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי היתר הבניה כולל את כל האמצעים להפחתת רעש מהתנועה בכבישים הסמוכים לבית הספר, למפלסי הרעש המרביים המומלצים ע"י המשרד להגנת הסביבה בשעת שיא תנועה. היתר אכלוס (טופס 4) למבנים הנ"ל, יותנה באישור מומחה לנושא רעש סביבתי כי הותקנו במבנה נשוא ההיתר כל האמצעים הנדרשים להפחתת רעש למפלסי הרעש המרביים

המומלצים. בהעדר המלצה אחרת, מפלסי הרעש המרביים, המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה הם 59 dBA למבני חינוך.

הריסת מבנים.

6.1.9. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסת כל המבנים על המגרש נשוא הבקשה להיתר ופינוי כל הפסולת לאתר פסולת מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. הריסת או פרוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט יעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

תכנית להסדרי תנועה.

6.1.10. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

תשתיות.

6.1.11. התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות מוסדות הציבור, השטחים הציבוריים הפתוחים ומערכת איסוף פינוי וטיפול בשפכים.

פסולת בנין.

6.1.12. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. היתר אכלוס/הפעלה (טופס 4) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

תכנית ביוב.

6.1.13. היתרי בניה למבני מגורים, מבני ציבור ומסחר יותנו בקיומם של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב שאושרו על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, וכן קביעת שלבי ביצוע שיבטיחו את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבנייה.

תיאום עם חברת חשמל.

6.1.14. תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה של שדה התעופה נבטים.

- 6.1.15. א. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה נבטים.
- ב. תנאי למתן היתר בניה ראשון לתשתיות בשכונה 48 בכסייפה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- ג. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.2 היטל השבחה

היטל השבחה ייגבה כחוק.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4 תשתיות

6.4.1 כללי

כל מערכות החשמל, התקשורת, הכבלים, הגז וכד' יהיו תת קרקעיים.

6.4.2 חשמל

א. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מזהיר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

ד. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המועדפים המותרים.

ה. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

ו. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

ז. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ח. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4.3. מיזוג אוויר

א. כל מתקני מיזוג האוויר לדירות, לחניון הציבורי ומוסדות הציבור יותקנו באופן המשתלב בעיצוב האדריכלי של הבניינים מחד והמונע מטרדי רעש בין השכנים מאידך. שילוב מתקנים אלה בבניינים יאושרו על ידי מהנדס המועצה.

6.4.4. מים וביוב

- א. מערכות מדידת צריכת המים תהיה אלקטרונית וממוחשבת.
- ב. אספקת מים בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה.
- ג. מערכת ביוב בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה.

6.4.5. ניקוז, שימור וניצול מי נגר עילי

- א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
- ב. תכנית הניקוז תכלול את פרטי מוצא הניקוז לואדיות כמפורט בנספח הניקוז של תכנית זו.
- ג. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').
- ד. ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום.

(1) בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בניהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

(2) על מנת להבטיח כי לא ייפגעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קוויים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכח חוק החשמל.

ה. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעין המיועדים לצרכים כאמור, יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 חלוקה ורישום

6.6.1. לאחר אישור תוכנית זו תוכן תוכנית לצרכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית כתואמת את התוכנית; לעניין זה יראו את התוכנית לצרכי רישום כתואמת את התוכנית אם היא עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תוכנית זו. תוכנית החלוקה לצרכי רישום תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.6.2. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט.

6.6.3. השטחים המיועדים בתוכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתוכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

6.7 עתיקות

ע"פ חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח של התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. כמו כן יש ליידע את רשות העתיקות בכתב 48 שעות טרם תחילת ביצוע העבודות במקרקעין שבנדון.

6.8 ביצוע התכנית

תחילת ביצוע התכנית תהיה תוך 3 שנים מיום אישורה.
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

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

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>18/3/09 רתם דשא אחראית מחלקת תכנון המנהלה לקידום הבדואים בנגב 18/5/09</p>	<p>המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)</p>		<p>המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)</p>	<p>מגיש התכנית</p>
		<p>אין לנו התנגדות לקיומה לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם השטח המיועד להקמת המושבה. המנהלה לקידום הבדואים בנגב אינה לרשות תכנון בלבד, אין בה סמכות להקנות כל זכות הבדואים או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא מתקיימת תשתית ונחיתם עמנו הסכם מתאים בינו ואין תחיימתנו זו באה במקום חקיקת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מסמכת לפי כל חזת ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידינו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתחייבותנו על התכנית הכרח או הימנעות מקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות על השטח הנדון, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם קודם עמ"י, כל דין שבו תחיימתנו ניתנה אך ורק במסגרת הסכם תכנון. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים</p>		<p>המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)</p>	<p>יום בפועל (אם רלבנטי)</p>
		<p>המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י) תאריך</p>		<p>המנהלה לקידום הבדואים בנגב (ממ"י)</p>	<p>בעלי עניין בקרקע</p>
	<p>פרחי - צפיר אדריכלים בע"מ ח.פ. 510702525 מן גוריון 1 בני ברק 51201 טל: 03-6142141 מסק: 03-6142141</p>	<p>פרחי-צפיר אדריכלים בע"מ ח.פ. 510702525</p>	07645914	דורון צפיר	עורך התכנית