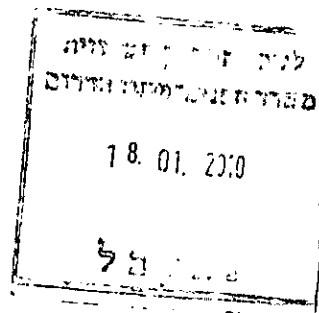


תוכן העניינים

4	1. זיהוי וסיווג התכנית
9	2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה
10	3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית
11	4. יעודי קרקע ושימושים
12	5. טבלת זכויות והוראות בניה
13	6. הוראות נוספות
15	7. ביצוע התכנית
16	8. אישורים וחתימות



הודעה על אישור תכנית מס' 532/09
תאריך: 19/1/2010
מס' תכנית: 532/09
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/1/09 לאשר את התכנית
נציג המהוויית

הודעה על אישור תכנית מס' 532/09
מס' תכנית: 532/09
הועדה המהוויית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/1/09 לאשר את התכנית
נציג המהוויית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 537/03/7

הקמת בית ספר מקיף - שכ' 49, כסייפה

הדרום

מחוז

שמעונים.

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת.

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

בשכונה מס' 49 בכסיפה, צפונית לדרך מס' 2 קיים אזור בינוי פרברי. למועצה המקומית כסיפה יש מטרה להקים במקום בית ספר מקיף חדש. בתכנית זו מבקשת המועצה המקומית כסיפה:

- 1- לשנות יעוד של חלק מהשטח הנ"ל לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לדרך וחניון.
- 2- קביעת הנחיות ומגבלות בניה חדשות.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 537/03/7**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית תכנית מס' הקמת בית ספר מקיף
537/03/7 שכונה 49 כסיפה

1.2 שטח התכנית 46.103 דונם

1.3 מהדורות שלב אישור

מספר מהדורה 1

תאריך הגשה 27/12/09

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד ללא איחוד וחלוקה.

מוסד התכנון ועדה מחוזית

המוסמך להפקיד את התכנית

אופי התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים**

קואורדינטה x 209825
קואורדינטה y 571950

1.5.2 תאור מקום כסיפה שכונה 49**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כסיפה בתכנית**

התייחסות לתחום הרשות
חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב כסיפה

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
רישום ישן 12		חלק מהגוש		10-חלק 12-חלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
	רישום ישן 12 חלקות 10,12 בחלק

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
תמ"מ 14/4		תואמת תמ"מ 14/4	4845	23/1/2000

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

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.	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עליכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		18		21/4/09	אדרי רמזי זריק	הוועדה המחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:1250		1	21/4/09	אדרי רמזי זריק	הוועדה המחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:500		1	28/8/09	בשיר ע.ראזק	הוועדה המחוזית	
נספח כינוי מנחה	מנחה	1:500		1	21/4/09	אדרי רמזי זריק	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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

1.8.1 מגיש התכנית

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

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
ג.ל.	ג.ל.			ג.ל.	מועצה מקומית כסיפה.	ת.ד. 6421 באר-84162	08-9972725		08-9972731	

עמוד 7 מתוך 18

28/12/2009

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264219	רח' התקווה 4 באר-שבע	מנהל מקרקעי ישראל	..ג.ל.			..ג.ל.	• בעלים

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 רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
rzrik@walla.co.il	08-6493679	0509447053	08-6493679	רח' אליהו הכים 41 באר-שבע	..ג.ל.	..26174	52500782			
elkald@internet-zahav.net.il	08-6285860	0542003322	08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע	..ג.ל.	..648			מודד מוסמך	מודד
basher@basher.co.il	04-6570968	0528347053	--04-6573174	ת.ד. 2550 נצרת 16124	..ג.ל.	3381			יועץ תנועה בשיר ע. ראזק	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 ציבור לחינוך 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**

הקמת בית ספר מקיף בשכונה 49 בכסייפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1-קביעת יעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור לחינוך, לחינוכים, לשצ"פ ולדרכים.
- 2-קביעת שטחי הבניה המרביים למבנים ומוסדות ציבור לחינוך(בית ספר מקיף) ל-65% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת שלבי הביצוע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית 46.103 דונם

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	הערות
מבני ציבור לחינוך (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	17962 מ"ר	17962 מ"ר +	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
לא רלוונטי	לא רלוונטי	101	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
לא רלוונטי	לא רלוונטי	201,202	שצ"פ
לא רלוונטי	לא רלוונטי	301	חניון
לא רלוונטי	לא רלוונטי	401,402,403	דרך מוצעת
לא רלוונטי	לא רלוונטי	404	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
4.1.1	שימושים	
	מבני ציבור לחינוך מיועד להקמת בית ספר מקיף בן 36 כיתות, דרכי גישה וחניה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.	
4.1.2	הוראות	
א.	חומרי גמר	לפחות 50% מקירות חוץ יחופו באבן טבעית וזה בחלק התחתון בעיקר. דודי שמש יוסתרו ע"י מסתורים הבנויים מאותו חומר גמר של בניין ביי"ס. בגגות רעפים יוצבו הקולטים צמוד לגג המשופע והדוד יוצב בחלל הרעפים.
ב.	גגות	במקרה של גג רעפים יאסר השימוש בעץ לארגזים ובכלל.
ג.	פיתוח סביבתי	הגשת תכנון פיתוח מפורט של המגרש מהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

4.2 דרכים:

4.2.1 שימושים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. תותר העברת קווי תשתית.

4.2.2 הוראות

תיאסר בניה כלשהי.

4.3 שצ"פ:

4.3.1 שימושים

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

4.3.2 הוראות

בתא שטח מס' 201 וכפי שמסומן בתשריט תתאפשר חנית אוטובוסים להעלאת והורדת תלמידים.

4.4 חניון:

4.4.1 שימושים

חניון מס' 301 ישמש לחנית רכבים לבית הספר.

4.4.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

מספר קומות	קווי בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה %				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- שמאלי	ציד- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	לדונם נטו	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שירות	עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			
אחורי																	
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט		3	12.0		60	65	65				60	29937	101	מבני ציבור לחינוך

28/12/2009

עמוד 12 מתוך 18

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה 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. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה ותמרור ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 - ד. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרשים.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה לבית הספר תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה ובתחום החניון 301.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- שרותים הנדסיים
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס מ.מ.כסיפה. יחול אישור 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 בנינים 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 להתיר 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 המגרש 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 הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.7 עתיקות

שטח עתיקות מוכרז: אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.8 הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים:

- הגובה המרבי המותר לבניה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל שדה תעופה נבטים.
- תנאי למתן היתר בניה ראשון לתשתיות יהיה קבלת אישור רשות שדות התעופה.
- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

6.9 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עילי:

"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמב לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון: חצץ, חלוקים וכו').
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים"

6.10 הפחתת רעש במגרש:

תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים כיתות לימוד, 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 איכלוס (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 ע"י המשרד להגנת הסביבה הם 59 dBA למבני החינוך.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

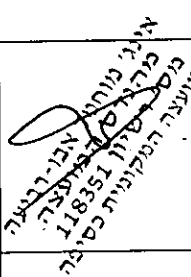
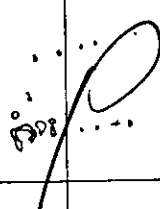
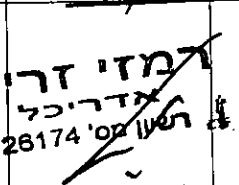
תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. אישורים וחתימות**8.1 אישורים**

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

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

8.2 חתימות

שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	חתימה	תאריך
מגיש התכנית				4.9.2010
יזם בפועל (אם רלבנטי)				
בעלי עניין בקרקע				
מנהל מקרקעי ישראל				
רמזי זריק	52500782			29/12/01
עורך התכנית				