

הועדה המוועזית לתכנון
נחקה בתאריך 9.6.93

מס' תכנון 387/03/7
מחוז - תל אביב
18-04-1993
מח' טכנית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965
מס' תכנון 387/03/7
הועדה המוועזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 8/3/93 לאשר את התכנית
סגן יו"ר הועדה המוועזית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה ותשס"ה - 1965
הפקדת התכנית מס. 387/03/7
הועדה המוועזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 6/1/92 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה המוועזית

הודעה על אישור תכנית מס. 387/03/7
מס' 4166
מדינת ישראל משרד הפנים
ביום 19/11/90

הודעה על הפקדת תכנית מס. 387/03/7
מס' 4053
מדינת ישראל משרד הפנים
ביום 5/11/92

מחוז הדרום, נפת באר-שבע.
שרתב תכנון מקומי "שמונים".
ישור מבדולים "בסייפה".
התכנית שפורסמה 387/03/7 לשיבונה 11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"שמונים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 501 תאריך 24.2.91
הוחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מנהלס / יו"ר הועדה

ועדה לבניה ותכנון
שמונים
21-04-1993
נתקבל

**מחוז הדרום, נפת באר-שבע,
 מרכז תכנון מתקומי "שטעטלניץ".
 ישוב הגדושים "כסייפה".
 תכנית מפורטת 387/03/7 לשכונת 11**

10073

משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב.
 סינהל מקרקעי ישראל ואחרים.
 אביאליקפלן-יהושעמית, אדריכלים ומתכנני ערים.
 תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת לשכונת 11 ביישוב הגדושים
 כסייפה" - ותחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט
 המצורף המחוזת חלק בלתי ניפרד מתכנית זו.
 על תכנית זו תחולנה כל חודאות תכנית המיוואר ליישוב
 הגדוים "כסייפה" שחספרה: 2/246/02/7
 הקצאת שטח לאיזור מגורים חכולל סגרשים לבנייה פרטית,
 מיבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, ודרכים.
223.04 דונם
 נחתאם לתכנית המיתאר ליישוב הגדוים "כסייפה".
טיוונים וציונים כתשרים ופירושים:
 קו כחול עבה - גבול התכנית.
 כחום - מגורים א'.
 ירוק - שטח ציבורי פתוח.
 חום מותחם חום כחה - שטח לבנייני ציבור.
 ורוד - דרך מוצעת.
 סיפרח ברבע עליון של מעגל - רוחב כללי של דרך.
 ספרות ברבעים צדדיים של מעגל - קו בניין כחזית
 סגרש הגובל עם
 אותה דרך.

גוש:
היזום:
כעל הקרקע:
המתבנן:
שט וחלוז:
יחס לתכניות אחרות:
טטרת התכנית:
שטח התכניות:
חודאות כלליות:
טייוונים וציונים כתשרים ופירושים:

| | | |
|-----------|-----------------------|---------------------|
| 162.70 ד' | א. איזור מגורים א': | חלוקת שטחים: |
| 4.03 ד' | ב. שטח לבנייני ציבור: | |
| 37.16 ד' | ג. שטחי דרכים וחניה: | |
| 19.15 ד' | ד. שטח ציבורי פתוח: | |

223.04 ד' סה"כ שטח:

רשימת התכליות והסגבלות:

1. סגורים א'

על כל מגרש ששטחו מעל ל- 900 מ² תותר בנייתם של שני מבני סגורים בתנאי שיהיו בעלי קיר משותף ביניהם. מבנה סגורים אחד יכול להכיל עד שתי יחידות בתנאי שלכל יחידה תהיה כניסה נפרדת.

זכויות הבנייה מפורטת בטבלת זכויות הבנייה שלחלן. למרות ובנוסף לאמור בטבלה הנ"ל במגרשים ששטחם עולה על 1000 מ² לא תותר בניה של יותר מ- 700 מ² (למעט במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף, ראה להלן). מס' הקומות לא יעלה על 2.

בנוסף לאמור בטבלה הנ"ל מודגש כי באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומת הפולשת, מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה. גובה מיבנה הסגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יותר מ- 10.5 מ' ובגג רעפים לא יותר מ- 11.5 מ'. מפלס רצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב וחניקוז (הקיימת או המתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 סמ' מעל מפלס פני כביש הגישה לבנין.

במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף בבעלות אחת, יראו את שני המגרשים כאילו אחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יחולו קוי הבנין ואחוזי הבניה (לפי פרק ג' סימן ז' לחוק). שני מגרשים עם גבול משותף אשר בבעלות שני בעלים המבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה בניה עם קיר משותף בקו בנין 0. במגרשים פינתיים 2 החזיתות הגובלות בדרכים ייחשבו כחזיתות קדמיות, ובהתאם לכך קוי הבנין בחזיתות אלה יהיו קדמיים.

1. א' סגורים עם חזית חנויות:

מגרשים הגובלים בדרכים מס' 111 ו-112 יהיו מגרשים עם חזית מסחרית (למגורים אלה אין סימון בתשרים). במגרשים אלה תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ², בחנות אחת לכל היותר, כולל מחסן צמוד או כל סוג של מיבנה עזר. מעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידה בנוסף למפורט בטבלת זכויות הבנייה שלחלן, יודגש כי החלוקה בין השימושים השונים באיזור זה תהיה כלהלן: תכולת הבנייה למגרש סגורים עם חזית מסחרית תהיה עד 40% מגודל המגרש למגורים נטו, 10% למסחר ומיבני עזר (אך עד 70 מ² לכל היותר), ו-5% לשטחי שירות נטו. לעניין פיסקה זו השטח המסחרי עם מיבני העזר ייחשב יחד וייכלל בטבלת זכויות הבנייה שלחלן כשטח שירות. פרט לכך יחולו אותן חודאות הבנייה החלות על איזור סגורים א'.

1.2. מבני עזר למגורים:

מבני העזר יבנו בשליש האחורי של המגרש. קו הבנין האחורי יהיה 0- , קו הבנין הצדדיים יהיו- 0 או 3.5 מ' לפחות. המרווח בין בית המגורים למבנה העזר לא יפחת מ- 4 מ'. מבנה העזר יהיה בגובה מירבי חיצוני של- 2.75 מ' ולא יתפוס יותר מ- 5% משטח המגרש.

מבנה העזר יכול להיות: צריפון, מיבנה טרוסי מבטון, אוזבסט או מתכת, ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

2. בניני ציבור:

אין לחקים כל סוג של בנין ציבורי - ובמדרגש גם מיבני הינוך - באיזור שאינו מיועד לבנייני ציבור בהתאם לתשריט.

3. שטח ציבורי פתוח:

שטחים פתוחים, גנים ציבוריים, מתקני גן, בתי שימוש ציבוריים, מגרשי משחקים, דרכים להולכי רגל.

4. סיגבלות בנייה מתחת או בקרבת קווי השמל עיליים ומעל לכבלים תת-קרקעיים בשטח בנוי:

א. קו השמל במתח נמוך: -

מהחיל הקיצוני 2.00 מ.

מציר הקו 2.25 מ.

ב. קו השמל במתח גבוה מעל 33 קילוואט:-

מהחיל הקיצוני 5.00

מציר הקו 6.50

5. היתר בנייה:

לא ינתן היתר בנייה בשטח לבנייני ציבור ללא תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.

8. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע חוך 5 שנים מתאריך מתן מתוקף לתכנית.

9. עתיקות:

במגרשים 49-51, 1-3, 38-41 (סח"כ 9 מגרשים) יש לתאם עם דשות העתיקות בהתאם לחוק העתיקות בתנאי לקבלת היתר בנייה.

10. זכויות בנייה:

| העמדה | קני בדין | | | מס' קומה | מס' חדב' חדב' | חבטת מס' חדב' (%) | היקף בדייה וחדב'ים נוסף: | | | שטח מרש (ד') | מס' שטח מרש | אזור |
|-------|----------|-----|---|----------|---------------|-------------------|--------------------------|------------------|------------------|--------------|----------------------|------|
| | א | צ | ק | | | | סה"כ | נמנחות עקיות (%) | נמנחות שידוח (%) | | | |
| | 10 | 3.5 | 5 | 2 | 4 | 35 | 50 | 5 | 45 | 1 | האזור א | |
| | 10 | 3.5 | 5 | 2 | 4 | 35 | 55 | 15 | 40 | 1 | האזור עם חות' מסחרית | |
| | 5 | 5 | 5 | 2 | - | 35 | 50 | 5 | 45 | 2 | שטח לכניע ציבור | |

14 אפר' 1993
 דניאל שן
 מנהל מחלקת טכניקה
 מס' 3
 ממוז' חנניה

חתימת היוזם:

חתימת בעלי הקרקע:

אבנאלי קפלן - יהושע עמית
 אדריכלים ומתכנני ערים
 רח' עמית 8, ת"א-יפו
 טלפון : 03-837530

חתימת הסתכונן:

תאריך: 4/4/93