

مجلس مشاش الاقليمي

كسيفه ، عرعره ، شقيب



המועצה האזורית "משוש"

כסיפה, ערוער, שגיב

ص.ب ٨٠٤، بئر السبع ٠٦٠٨٤١، تلفون ٣١١٧١-٥٧، فاكس ٧٩٢٥٤-٥٧

804, באר - שבע 84106, טלפון: 057-31171, פקס 057-79254

18.02.93
מ.מ. 137

23.6.94

הועדה
תקפה
3/2/94
22.8.94

מבוא לתכנית 316/03/7

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים לבניה פרטית בישוב כסיפה.

התכנית כוללת שטחים למבני ציבור, שטחים צבוריים פתוחים, שטחים לתכנון בעתיד, דרכים וכבישים. כמו כן קביעת מגבלות בניה.

השרותים המסחריים ינתנו על-ידי השכונה הגובלת.

~~מסמך מס' 533~~

התקדמו המסמכים להחלטת הוועדה
מס' 533
3/3/94
מנהל

התקדמו המסמכים מחוז דרום
תוקף החלטתו החלטה תשכ"ד-1965
אישור תכנית מס' 316/03/7
אישור המנהל לביצוע הבניה החליטה
ביום 23/5/94
סמנכ"ל לתכנון
מנהל

27-10-1994
ב.ג.ל

הודעה על אישור תכנית מס' 316/03/7
פורסמה בלקט הפרסומים מס' 447
מיום 28/7/94

مجلس مشاش الاقليمي

كسيפה ، عرعره ، شقيب

ص.ب ٨٠٤، بئر السبع ٨٤١٠٦، تلفون ٣١١٧١-٥٧، فکس ٧٩٢٥٤-٥٧.



המועצה האזורית "משוש"

כסיפה, ערוער, שגיב

באר - שבע 84106, סלפון: 057-31171, פקס - 057-79254

-2-

מרחב תכנון מקומי שמעורבים

כ ס י פ ה

תכנית מפורסת מט' 316/03/7

שכונה 24

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר-שבע
ישוב	-	כסיפה
גוש	-	(100073)
מחבר יוזם ומגיש התכנית	-	משרד הבינוי והשיכון ומ.א. משוש
בעל הקרקע	-	מנהל מקרקעי ישראל באר-שבע
שטח התכנית	-	107,145
המתכנן	-	אדריכל - דניאל שן
תאריך	-	פברואר - 93

מיועדת לשימוש ייעודי - תוכנית 316/03/7

תאריך: 1993



1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 316/03/7.

2. יחס לתכניות אחרות

"כל ההוראות תכנית מאושרת נשארות בתוקף".

3. מסמכי התוכנית

התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט ערוך בק"מ 1:1000 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונות מגורים הכוללת מגרשים לבניה פרטית, מיבני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, שטח לתכנון בעתיד דרכים וכבישים. כמו כן קביעת מיגבלות בניה.

5. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לטימונים המצויינים ומתוארים במקרא.

6. תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

על כל מגרש ששטחו מעל 900 מר' תותר בנייתם של שני מבני מגורים בתנאי שיהיו בעל קיר משותף ביניהם.
מבנה מגורים אחד יכול להכיל עד שתי יח' דיור בתנאי שלכל יחידה תהיה כניסה נפרדת. אחוזי הבניה למגורים לא יעלו סה"כ 40% משטח המגרש (לא כולל מבני עזר).
באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים לרבות קומה מפולשת, מרפסות בלתי מקורות ומרפסות גג לא תחשבנה באחוזי הבניה גובה מבנה המגורים מקרקע המגרש בגג שטוח לא יותר מ-7 מ'. מפלס ריצפת חלקי מבנה הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת או מתוכננת), יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ 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 קווי 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.

مجلس مشاش الاقليمي

كسيفه ، عرعره ، شقيب



המועצה האזורית "משוש"

כסיפה, ערוער, שגיב

ס.ב. 4-8, בשר הסניג 6.184, טלפון 1171-31057, פקס 79254-057

8, באר - שבע 84106, טלפון: 057-31171, פקס - 057-79254

-4-

ב. מבנה עזר למגורים

מבנה עזר לבנו בשליש האחורי של המגרש. קו הבנין האחורי יהיה - 0 או 3.00 מ' לפחות. המרווח בין בלת המגורים למבנה העזר לא יפחת מ-4 מטר. מבנה העזר יהיה בגובה מירבני חיצוני של 2.75 מ' ולא לתפוס יותר מ-5% משטח המגרש. מלבנה העזר יכול להיות: צריפון, מיבנה טרומי מבטון, אסבסט או מתכת. ויכול לשמש כסככה לרכב פרטי וחקלאי וכסככה לבעלי חיים. מבנה העזר לא ישמש למגורים או למסחר.

ג. שטח לבניני ציבור

באזור המסומן "כשטח לבניני ציבור" תותר הקמת גני ילדים מועדוני מכוורים וקשישים, תחנות אם וילד, מרפאות, מיבני דת מכל סוג - וכן מיבנה ציבורי שאינו גורם לדעת הועדה המקומית מיטרדי תנועה, ועש וזיהום אויר חריגים. אחוז הבניה המירבני בקומה אחת יהיה 50%, ובסה"כ 100% בשתי קומות.

ד. שטח ציבורי פתוח

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

ה. אזור לתכנון בעתיד

ישמש לכבישים, מגורים, מבני ציבור, ש.צ.פ. ושטחי ספורט על-פי תוכניות מפורטות, שיוגשו לשטחים הנכללים בתחומה.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתוכנית המיועדת לצרכי ציבור, יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית. בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, טעין 189 א' ב'.

8. התרי בניה

יוצאו על פי תכנית בינוי לכל המגרשים ויאושרו על ידי הועדה המקומית.

9. איזורים ושימושם

השימושים במקרקעין בתחום התכנית, יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

אשרור
על ידי

טבלת איזורים ושימושם

הערות	קוני בנין במ'			שטח שרות	שטח לבניה עיקרית לכל הקומות	מס' קומות	שטח מגרש (דונם)	סה"כ יח"ד	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי								
	המתואר בתשריט			10	50%	2	2.290	1	א'	חום מותחם חום כהה	ש.ב.צ.
		-"		15%	40%	2	1.125	1	1	כתום	אזור - מגורים 'א'
		-"		15%	40%	2	1.000	1	2		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	3		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	4		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	5		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	6		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	7		
		-"		15%	40%	2	1.000	1	8		
		-"		15%	40%	2	0.961	1	9		
		-"		15%	40%	2	0.870	1	10		
		-"		15%	40%	2	0.825	1	11		

הערות	קול בנין במ'			שטח שרות %	שטח לבניה עיקרית לכל הקומות	מס' קומות	שטח מגרש (דונם)	סה"כ יח"ד	מגרש מט'	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי								
		-"		15	40%	2	0.940	1	12		
		-"		15	40%	2	1.029	1	13		
		-"		15	40%	2	1.074	1	14		
		-"		15	40%	2	1.074	1	15		
		-"		15	40%	2	1.033	1	16		
		-"		15	40%	2	1.033	1	17		
		-"		15	40%	2	0.949	1	18		
		-"		15	40%	2	0.949	1	19		
		-"		15	40%	2	0.945	1	20		
		-"		15	40%	2	0.945	1	21		
		-"		15	40%	2	1.000	1	22		
		-"		15	40%	2	1.088	1	23		
						-	37.813	-	-	פסים באלכסון כתום	שטח לתכנון בעתיד
		-"		-	-	-	32.452	-	-	ירוק	ש.צ.פ.
		-"		-	-	-	9.170	-	-	אדום	דרך מוצעת
		-"		-	-	-	2.580	-	-	חום	דרך קיימת

مجلس مشاش الاقليمي
كسيفه ، عرعره ، شقيب



המועצה האזורית "משוש"
כסיפה, ערוער, שגיב

ص.ب ٨٠٤، بئر السبع ٨٤١٠٦، تلفون ٣١١٧١-٥٧، فاكس ٧٩٢٥٤-٥٧

804, באר - שבע 84106, סלפון: 057-31171, פקס - 057-79254

-7-

9. תשתיות

- א. ניקוז - בהתאם לתוכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול ובהתאם לדרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, ובתאום עם ת. המיתאר.
- ב. ביוב - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות ובתאום עם תוכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.
- ג. אספקת מים - בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם תוכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.
- ד. חשמל - בהתאם לתוכנית המיתאר לכסיפה ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקירבת קרוי מתח עיליים ומעל כבלים תת קרקעיים (או צנרת גז) - לא תותר בניה אלא במרחק 2 מ' לפחות מן התיל הקצוני.
- ה. תברואה - מגישי התוכנית מתבקשים למלא אחר דרישות משרד הבריאות או באי כוחו לבצע סידורים אנטי מלארינים באם ידרשו על-ידי משרד הבריאות או מהנדס הועדה המקומית.
- 10. תאריכי ושלבי ביצוע - עד שנת 2000.

11. אישורים

משרד הפנים
משרד הבינוי והשיכון
משרד המבחן
משרד המבחן
משרד המבחן

משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון
משרד הבינוי והשיכון

מוחמת אברהם
מוחמת אברהם
מועצה אזורית משוש
מועצה אזורית משוש

בעל הקרקע

המתכנן

מחבר ועורך התכנית