

מרחב תכנון מקומי שמעונים.

כסיפה

חכניה מפורטת מס' 297/03/7...

שכונה מס' 43.

תוקף

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל באו"ד 3.6.88

27.12.88
18.12.88
27.12.88

הדרום.
כאר - שבע.
שמעונים.
.....
.....
245.9... ד'.
משרד הבינוי והשיכון.
מדינת ישראל.
א. קפלן - י. עמית, אדריכלים
ומתכנני ערים.

מחוז:
נפה:
מרחב תכנון מקומי:
בושים:
חלקות:
שטח התכנית:
יזום התכנית:
בעל הקרקע:
עורך התכנית:

חאריף: 295/88.

297/03/7..... חכניה מפורטת מס' 13.

שכונה מס' 13.

1. שם התכנית: חכניה זו נקראת חכניה מפורטת מס' 297/03/7... לשכונה מס' 13. בכסייפה.

2. חלות: החכניה חלה על אותן קרקעות הכלולות בשטח החחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. המקום: מחוז: הדרום.

נפה: באר-שבע.

מקום: כסייפה.

גושים:

חלקות:

4. גבולות התכנית: הקו הכחול המסומן בתשריט הגובל מצפון ב. 14.24. מדרום 15.04. מסמך

ב. 14.24. ומסמך ב.

5. שטח התכנית בדונם: 245.9.

6. יוזם התכנית: משרד הביצוי והשיכון, מחוז הנגב.

7. בעל הקרקע: מדינת ישראל.

8. עורך התכנית: אביאלי קפלן - יהושע עמית, אדריכלים ומהכנני עריט.

9. מטרת התכנית: קביעת ייעודי הקרקע כמסומן בתשריט, חלוקת מגרשים וקביעת מיגבלות בהתאם

לתקנון התכנית.

10. יחס לתכנית הראשית: חכניה זו כלולה בתכנית המיתאר של כסייפה שמספרה 2/248/02/7 חלות

עליה כל חקנות חכניה המיתאר הנ"ל.

11. פירוש מימנים וציננים בתשריט: פירוש כל סימן או ציון המופיע בתשריט התכנית יהיה בהתאם

לתקנות בניין עריט, מחוז הדרום, תשי"ח - 1958. יעודי הקרקע צבועים בתשריט התכנית

בהתאם לתקנות הנ"ל בצבעים הבאים:

<u>צבע בתשריט</u>	<u>ייעוד הקרקע</u>
איזור מגורים	צהוב
איזור מגורים ומסחר	צהוב עם קו סגול
דרך	אדום
שטח למיבנים ציבוריים	חום מותחם חום כהה
שטח ציבורי פתוח	ירוק
.....
.....
.....

12. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים בהתאם לחכנית זו לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה ה-

מקומית בהתאם לחוק החכנון והבנייה חשכ"ה 1965 סעיף 188ב'.

13. הוראות מיוחדות לאיזורי המגורים: על כל מגרש (באיזור המיועד למגורים) חותר בנייתו

של מיכנה מגורים אחד בלבד. אם המגרש עולה נשטחו על 1500 מ"ר חותר בניית 2 מיבני מגורים. גודל מגרש למגורים יהיה בין 1 ל-3 דונם (+, - 10%). אחוז הבנייה באיזורי המגורים לא יעלה על 40% משטח המגרש (לא כולל מיבני עזר). במיבנים בעלי שימוש מסחרי בנוסף למגורים (בשטח מגורים עם מסחר) לא יעלו אחוזי הבנייה על 50%. פרישת שטח הבנייה למגורים לא תעלה על 30% משטח המגרש. למרות האמור לעיל, במגרשים ששטחם עולה על דונם לא חותר בנייה של יותר מ-450 מ"ר (למעט במקרה של 2 מגרשים עם גבול משותף ובכעלוח אחת - ראה להלן). מספר הקוטנות של בנייני המגורים לא יעלה על 2 קומות. בחישוב אחוזי הבנייה ייכללו כל השטחים המקורים, לרבות קומה מפולשת או קומת מסד שגובהה מעל פני הקרקע עולה על 1.5 מ"ר. מרפסות בלתי מקורות, או מרפסות בג לא תחשבה כאחוזי הבנייה. גובה בניין המגורים מעל קרקע המגרש: בג שטח לא יותר מ-7.5 מ' בג רעפים: לא יותר מ-8.5 מ'. קו בניין קדמי יהיה 5 או 7 מ' בהתאם לתשריט. קו בניין אחורי 10 מ'. קו בניין צדדיים 3.5 מ'. במקרה של 2 מגרשים עם גבול משותף ובכעלוח אחת - בהתאם לפרק ג' סימן ז' בחוק ייראו 2 המגרשים כאילו אוחדו למגרש אחד ובהתאם לכך יהולו עליהם במשותף מיבכלוח קו בניין ואחוזי הבנייה שלעיל, לאחר אישור הועדה המקומית. כשני מגרשים עם גבול משותף בכעלוח 2 כעלים שונים המבקשים לכנוח קיר משותף חחיר הועדה המקומית בנייה קיר משותף וקו בניין 0.

מיבני עזר המגורים ייבנו כשליש האחורי של המגרש. עבורם קו הבניין יהיה 0. המירווי בין בניין המגורים למיבני העזר היה לא פחות מ-4 מ'. מיכנה העזר יהיה בגובה מירבי של 2.75 מ'. הוא לא יתפוס יותר מ-5% משטח המגרש. במיקרים חריגים, ובאישורה של הועדה המקומית חותר בנייה מיכנה עזר בגובה ובשטח חריג. מיכנה עזר לצורך חכניה זו הוא: צריפון, מיכנה טרומי מאזבסט או בטון או מחכת ומיועד לשמש כסככה לרכב, ציוד מכני, אחסנה אחרת או מגורי בעלי חיים. הוא לא ישמש למגורי אדם או למסחר. כשטח המסומן בתשריט למגורים ומסחר חותר בנייה חנויות לצריכה יום יומית באישור הועדה המקומית, וזאת אך ורק במגרשים המסומנים ליעוד זה. חזיתות החנויות יופנו רק אל הכבישים המסומנים (בתשריט).

מגרשים פינתיים בדרך מס' 13 : - קווי הבנין הקדמיים לפי התשריט.
קווים הצדדיים : 3,5 מ' לאורך הצלע הרחבה ו-10 מ' לאורך הצלע הצרה.

14. הוראות מיוחדות לגבי השטח למיבנים ציבוריים: כשטח זה חותר הקמת מיבנים לבתי ספר, גני ילדים, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה, אולמי מופעים, מחנני ספורט, מרכזאות מועדונים, שטחי גינון, שבילים, רחבות מרוצפות, דרכי גישה וחנייה וכן כל השירותים המיועדים להפעלה ישירה של מוסדות אלה.

15. הוראות מיוחדות לגבי השטח המיועד לדרכים מתוכננות: כשטח זה חותר כל עבודה הקשורה בסלילה כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול, ניקוז, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, סלפון ונטיעות.

16. הוראות מיוחדות לשטחים הציבוריים הפחוחים: השטחים המסומנים כשטח ציבורי פחוח יבנו מיועדים לגנים ציבוריים, מתקני גן, מיקני מים ושאיבה, כחי שימוש ציבוריים המסולבים בגנים הציבוריים ואינם מהווים מיסוד לרעה הועדה המקומית, צנרת חת קרקעיו מכל סוג, מגרשי משחקים, העלות ניקוז, דרכים להולכי רגל וככדומה מרוצפות, כל סוג של "ריהוט רחוב" שיאושר ע"י הועדה המקומית, וכן כל שימוש שהועדה המקומית מסבור שאינו גורם מיסוד מכל סוג ומשחלב בשטחי הגן.

17. סבלת איזורים ומגבלות בנייה:

היעוד	מינימלי שטח מגרש	מינימלי אורך חזית	מבט, שטח, תוספת בנייה	שטח בנייה (מ"ר) (מ"ר)	מבט, שטח, תוספת בנייה	קו בניין					הערות	
						גובה	קדמי	אחורי	צדדי	העור		יחידת הגובה
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
מגורים	1 ד'	17 מ'	30%	40%	2 ק'	5, 7	10	3.5	ראה ס	5%	ראה פירוט בסעיף 13	
מגורים ומסחר	"	"	-	50%	"	"	"	"	"	"	"	
דרך מוצעת	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	ראה סעיף 15.	
שטח לבנייני ציבור	0.5 ד'	"	50%	100%	3 ק'	"	"	"	"	"	ראה פירוט בעיף 14	
שטח ציבורי פחוח	-	-	-	-	1 ק'	-	-	-	-	-	ראה פירוט בסעיף 16	

18. הוראות כלליות: א. ניקוז: בהתאם לתכנית כמצערת העלות ניקוז או לחלופין ובהתאם לדרישות

משרד בריאות מהנדס הועדה המקומית, ובתיאום עם ה. המיחאר.

ב. ביוב: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום

עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה.

ג. אספקת מים: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית

אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסייפה.

ד. חשמל: בהתאם לתכנית המיחאר לכסייפה ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית

מתחת ובקרב קווי מתח עיליים ומעל כבלים חת-קרקעיים (או צנרת

גז) - לא תותר בנייה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן החיל הקיצוני

ה. תכנון: מגישי התכנית מתחייבים למלא את דרישות משרד הבריאות או

באי כותרו וכן לבצע סידורים אנטי-מלאריים באם יידרשו ע"י משרד

הבריאות או מהנדס הועדה המקומית.

19. משך ביצוע:-

עד שנת 2,000

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

היוזם:

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 148/1
תכנית מס' 297/כ.א

הועדה המחוזית/מסנה נפת

בישיבתה מס' 267

מיום 26/1/81 הגלישה להפקיד את

התוכנית הנזכרת לעיל.

ע"י מנהל לתכנון

ועדה המחוזית

מס' 1435
30/4/81
297/כ.א
3206

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון בקומי 148/1
תכנית מס' 297/כ.א

הועדה המחוזית/מסנה נפת

בישיבתה מס' 168

מיום 29/1/81 הגלישה לתת. הוקף

להוכיח את זכותה לעיל.

ע"י מנהל לתכנון

ועדה המחוזית

תכנית מס' 297/כ.א
מס' 1435
מס' 3206