

לשכת התכנון המרחבית
 משרד התכנון והבניה הדרום
 30.05.2004
 נהקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

העתק משרדי

תקנון

תכנית מפורטת מס' 5/319/03/7

שכונה מס' 43

שינוי לתכנית מפורטת מס' 319/03/7

תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

משרד התכנון והבניה הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 5/319/03/7
 הודעה המרחבית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 3/5/04 לאשר את התוכנית.
 סמנכ"ל לתכנון
 קציר הודעה המרחבית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/319/03/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5708
 22/9/04

דרום
 באר שבע
 כסיפה, שכונה 43
 100076 (בהסדר)
 9 (רשום ישן)
 14 (חלק) (רשום ישן)
 3,752 מ"ר
 המנהלה לקידום הבדואים בנגב
 מנהל מקרקעי ישראל
 אלי אילן אדריכלים ומתכנני ער-סיום
 27 בנובמבר 2003

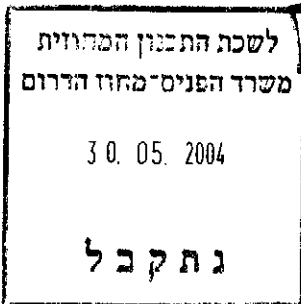
מחוז
 נפה
 מקום
 גוש
 גוש
 חלקה
 שטח התכנית
 יוזם ומגיש התכנית
 בעל הקרקע
 המתכנן
 תאריך

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים - מחוז הדרום
30.05.2004
נתקבל

העתק מנירדי

תכנית מפורטת מס' 5/319/03/7 - דברי הסבר

תכנית זו חלה על שכונה 43 בכסיפה, הכוללת מגרשים למגורים ושטח ציבורי פתוח.
התכנית כוללת שינויים במערך ייעודי הקרקע המאושרים.
מטרת התכנית איחוד של שני מגרשים למגורים ושני שטחים ציבוריים פתוחים והפיכתם ל- 3 מגרשי מגורים ושטח ציבורי פתוח אחד.
החלוקה מבטאת הסכמה על גודל המגרשים, מיקום הגבולות ביניהם וצמידות או הפרדה בין המגרשים.
רצועת השצי"פ הצפונית במצב הקיים תועתק מדרום למגרש 162א החדש ותקרא מגרש 922.
רצועת השצי"פ הדרומית איננה נדרשת למעבר או פעילות ואיננה משמשת בפועל לניקוז או העברת קווי תשתיות.



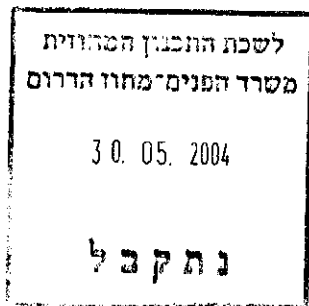
העתק משרדי

1

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
כסיפה

תכנית מפורטת מס' 5/319/03/7
שכונה 43

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/319/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 319/03/7, תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. שטח התכנית: 3,752 מ"ר.
3. גושים וחלקות: גוש 100076 (בהסדר) גוש 9 (רשום ישן) חלקה 14 (חלק) (רשום ישן)
4. מסמכי התכנית: המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית
א. תכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 319/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. הוראות תכנית המתאר ותכנית מפורטת 319/03/07 שלא שונו בתכנית זו יישארו בתוקפן.
7. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להוספת מגרש אזור מגורים א' בשכונה 43 בכסיפה ע"י שינויים ביעודי הקרקע, אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.
8. תנאים למתן היתר בניה: היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אשורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:100.
9. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
10. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:
על מגרשי המגורים חלות הוראות אזורי המגורים שבסעיף 13 להוראות תכנית 319/03/7 או לרבות ההוראות הבאות:
א. גגות: גג הבתים יהיה גג שטוח או גג רעפים.
ב. גובה בניינים: גובה בניינים מעל קרקע המגרש, בגג שטוח לא יותר מ-7.5 מ', ובגג רעפים לא יותר מ-8.5 מ'.
ג. מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר לשימוש כמחסן וחנייה.
מבני עזר ייבנו בשליש האחורי של המגרש. המרווח בין בניין המגורים למבני העזר יהיה לא פחות מ-4 מ', והגובה המרבי יהיה 2.75 מ'.



העתק משרדי

1. לבניין מגורים - כמסומן בתשריט.
2. למבנה עזר - קו בניין יהיה 0 מ'.

ד. קווי בניין:

11. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א'

1. אזור זה הינו אזור לבניית בתים צמודי קרקע.
2. בכל מגרש יותרו עד שני מבני מגורים.
3. על אזור זה יחולו הוראות סעיף 10 לעיל וכן הוראות הטבלה שבסעיף 22 שלהלן.

ב. דרכים

בשטח זה תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: תיעול, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.

תוואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב המצוין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.

בשטח זה תאסר כל בניה שהיא.

ג. שטח ציבורי פתוח

השטחים המסומנים בתשריט כשטח ציבורי פתוח יהיו מיועדים להנחת קווי תשתית, תעלות ניקוז ודרכים להולכי רגל.

30.05.2004

נתקבל

העתק משרדי

א. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

| מספר קומות מרבי | קווי בניין במטר | | | זכויות בניה % | | | | אורך חזית מינימלי במטר | שטח מגרש מינימלי במ"ר | שטח המגרש במ"ר | ייעוד | מספר מגרש |
|-----------------|-----------------|-----|---|---------------|------|----------------|-----------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------|
| | א | צ | ק | מבני עזר | סה"כ | שטח מרבי בקומה | מיקום | | | | | |
| 2 | 10 | 3.5 | 7 | 5% | 40% | 30% | מעל הקרקע | 17 | 600 | 1250 | אזור מגורים א' | 161 |
| 2 | 10 | 3.5 | 7 | 5% | 40% | 30% | מעל הקרקע | | | 1250 | אזור מגורים א' | 162 |
| - | - | - | - | - | - | - | מעל הקרקע | - | - | 250 | שטח ציבורי פתוח | |
| - | - | - | - | - | - | - | מעל הקרקע | - | - | 600 | שטח ציבורי פתוח | |

* תוספת לסה"כ השטח המוכר.

ב. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות מרבי | קווי בניין | | | היקפי בנייה ב- % | | | | | שטח מגרש מזערי במ"ר | שטח המגרש במ"ר | ייעוד | מספר מגרש | |
|-----------------|---------------|---|---|------------------|-------------------|------|------|-------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|-------|
| | א | צ | ק | תכסית מרבית | סה"כ עיקרי + שרות | סה"כ | שרות | עיקרי | | | | | מיקום |
| 2 | כמסומן בתשריט | | | 30% | 45% | 45% | 5% | 40% | מעל הקרקע | 600 | 1050 | אזור מגורים א' | 161 |
| | | | | | | - | - | - | מתחת לקרקע | | | | |
| 2 | כמסומן בתשריט | | | 30% | 45% | 45% | 5% | 40% | מעל הקרקע | | | | |
| | | | | | | - | - | - | מתחת לקרקע | | | | |
| 2 | כמסומן בתשריט | | | 30% | 45% | 45% | 5% | 40% | מעל הקרקע | | 1050 | אזור מגורים א' | 385 |
| | | | | | | - | - | - | מתחת לקרקע | | | | |
| - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | 150 | שטח ציבורי פתוח | 922 | |

13. מקלוט ו/או ממ"ד

בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א.

14. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי בניה.

15. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

לשכת התכנון הכהרזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

30.05.2004

נתקבל

העתק משרדי

16. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

17. הנחיות כלליות לתשתית:

א. ניקוז

בהתאם לתכנית באמצעות תעלות ניקוז או חלחול. עפ"י דרישות משרד הבריאות ומהנדס הועדה המקומית, בתאום עם רשות הניקוז ובהתאם להנחיות תכנית אב לניקוז.

ב. ביוב

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ומשרד הבריאות, ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

ג. אספקת מים

בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתיאום עם תכנית אב לניקוז, ביוב ואספקת מים לכסיפה.

ד. תשתיות חשמל

(1) הוראות בניוי ופיתוח:

א) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

| סוג קו החשמל | 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' |

ב) אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

ג) 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.

ד) מותר 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, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל, קווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה בהתאם לתכנית המתאר לכסיפה ולפי דרישות מהנדס הועדה המקומית. מתחת ובקרבת קווי מתח עיליים ומעל כבלים תת-קרקעיים (או צנרת גז) - לא תותר בניה אלא במרחק של 2 מ' לפחות מן התיל הקיצוני.

ה. תברואה

מגישי התכנית מתחייבים למלא אחר דרישות משרד הבריאות או באי כוחו או מהנדס הועדה המקומית.

לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים-מחוז הדרום
30.05.2004
נתקבל

15. חתימות:

מינהל מקרקעי ישראל
המינהלה לקידום הבדואים בתכנית לירוסאט
מנהל
23/5/04

יוזם ומגיש התכנית: המנהלה לקידום הבדואים בנגב

ת.ד. 17060 באר שבע 84244
טל': 08-6232293/5 פקסי: 08-6289597
אין לנהל התנגדות עקרונית לתכנית כחוקא...
עם התייחסות לתוכנית זו...
היזם ומגיש התכנית או לכל בעל עניין...
הרוקחה השטח ונחמם עמנו...
זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות...
לשוננו נטען שכל מי כל חוזה ועל פי כל דין...
למען הטהר המה מועבר בזה, כי אם...
ודגש בנין השטח הכלול בתכנית, אין...
לבעל זכו המרה את מקום השטח...
לבעל זכו המרה את מקום השטח...
השטח כאמור עפ"י כל דין שכן...
מנקודת מבט תכנוני...
מיינס...
23/5/04

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
ת.ד. 233 באר שבע 84101
טל': 08-6294777 פקסי: 08-6230846

המתכנן: אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים
ת.ד. 8342 ירושלים 91082
טל': 02-5639784 פקסי: 02-5639879

תאריך: 19-5-04