

העתק משרדי

לשכת התכנון והבניה
משרד הפנים מחוז הדרום

06.12.2005

נתקבל

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תקנון

תכנית מפורטת מס' 3/324/03/7

כסיפה - שכונה מס' 42

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 324/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים

משרד הפנים מחוז הדרום

תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 3/324/03/7

הועדה הבתתית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 12/11/05 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל תכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 3/324/03/7

בכ"מ בילקוט הפרסומים מס' 5460

מיום 12/11/05

דרום

באר שבע

כסיפה, שכונה מס' 42

100076/5 (מוסדר)

100076 (בהסדר)

חלק מחלקות (פ-134, 30, 28, 19, 7)

(שומה) ארעי מס' 12

חלק מחלקות (19, 17, 16, 13)

1-17, 48-60, 103-106

66,119 מ"ר

המנהלה לקידום הבדואים בנגב - מנהל מקרקעי ישראל

מנהל מקרקעי ישראל ואחרים

אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים

1 ביוני 2005

מחוז

נפה

מקום

גוש

גוש

חלקות

גוש רישום ישן

חלקות

מגרשים

שטח התכנית

יזום ומגיש התכנית

בעלי הקרקע

המתכנן

תאריך

העתק משרדי

לישבר התכנית המיוחדת
משרד הפנים מחוז הדרום

06.12.2005

נתקבל

תכנית מפורטת מס' 3/324/03/7 - דברי הסבר

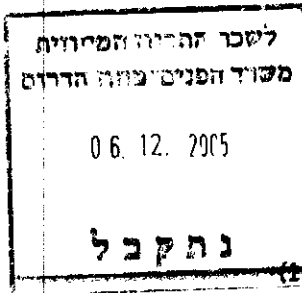
תכנית זו עניינה הרחבת רצועת מגרשי מגורים בשכונה 42 בכסיפה.

שכונה 42 ממוקמת מדרום-מערב לדרך מס' 2 (היא הרחוב הראשי של כסיפה) ומדרום-מזרח לדרך מתארית מס' 1. השטח מתאפיין בשיפועים מתונים שבין 2-5% כאשר השכונה כולה מתנקזת לכיוון דרום ומזרח לגיא המתנקז לנחל מלחתה.

התכנית מיועדת להרחיב את רצועת מגרשי המגורים הצפון-מערבית של השכונה לעבר רצועת שצ"פ שבין השכונה לדרך מס' 1 המתארית. בנוסף לכך מיועדת התכנית להרחיב ארבעה מגרשי מגורים באזור הצפון-מערבי של השכונה לעבר רצועת השצ"פ שבין השכונה לדרך מס' 2 וליעד למגרשים אלה חזית מסחרית וכן להוסיף מגרש למגורים על חשבון רצועת השצ"פ מצפון למגרש 103 ועל חשבון חלק ממגרש 103. בנוסף כוללת התכנית דרך שרות בסמוך לדרך מס' 2 שתאפשר גישה לחזיתות המסחריות המוצעות וכן למגרש המגורים החדש. תכנית זו מציעה מס' מירבי של 141 יחידות דיור ב- 73 מבנים.

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 3/324/03/7 שינוי לתכנית מתאר
2/248/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 324/03/7.
תכנית אחוד וחלוקת מגרשים בלא הסכמת בעלים.

העתק משרדי



1. **שם התכנית:**
גוש 100076/5 (מוסדר)
גוש 100076 (בהסדר)
חלק מחלקות (פ-134, 30, 28, 19, 7)
גוש רישום ישן (שומה) ארעי מס': 12
חלק מחלקות (19, 17, 16, 13)
2. **שטח התכנית:**
66,119 מ"ר.
3. **גושים וחלקות:**
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1,000 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה ערוך בק"מ 1:1,000 (להלן: נספח מס' 1)
4. **מסמכי התכנית:**
כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
5. **ציונים בתכנית:**
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 2/248/02/7 ולתכנית המפורטת מס' 324/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
6. **יחס לתכניות אחרות:**
הרחבת מגרשים והגדלת היקפי הבניה באזור מגורים א' בשכונה מס' 42 בכסיפה כלהלן:
א. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
ב. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' (מגרשים מס' 2-17, 300, 48-59, 103 חלק)
ג. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית (מגרשים מס' 1, 60, 103 חלק, 104-106).
ד. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית המהווה כדרך שרות לאזור מגורים עם חזית מסחרית (מגרשים מס' 103-106).
ה. שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לדרכים מוצעות (הרחבת דרכים).
ו. קביעת שטחי הבניה המירביים במגרשים לאזור מגורים א' ל- 105% מתוכם 80% המהווים שטחים עיקריים.
ז. קביעת שטחי הבניה מירביים במגרשים לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית ל- 110% + 70 מ"ר לחזית מסחרית.
ח. קביעת התכליות והשימושים, ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי, והתנאים למתן היתר בניה.
ט. קביעת קווי הבניה המירביים במגרשים.
7. **מטרות התכנית:**
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
8. **חלוקה ורישום:**
הפקעות לצורכי ציבור:
9. **הפקעות לצורכי ציבור:**
מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.
10. **תכליות ושימושים:**
א. אזור מגורים א'
 1. בכל מגרש תותר בניית 2 בתים ובכל בית יותרו עד 2 יח"ד. הבתים ייבנו במגרשים עפ"י קווי הבניה המפורטים בתשריט. הבית הראשון יבנה בתחום מחצית המגרש.
 2. במגרש מס' 300 תותר בניית מבנה אחד ובו יותרו 2 יח"ד.
 3. במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף ובבעלות אחת – בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ייראו שני המגרשים כאלו אוחזו למגרש אחד, ובהתאם לכך יחולו עליהם במשותף, מגבלות קווי הבניין ואחוזי הבניה, לאחר אישור הועדה המקומית.

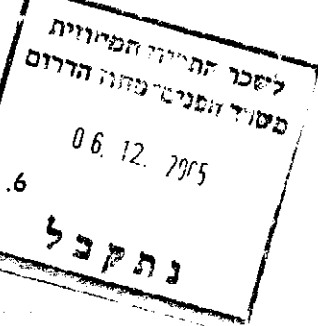
בשני מגרשים עם גבול משותף בבעלות שני בעלים שונים המבקשים לבנות קיר משותף, תתיר הועדה המקומית בנית קיר משותף וקו בניין 0.

4. מספר קומות וגובה המבנים :

באזור זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל קומת מסד.
גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 7.7 מ'.
גובה מרבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 8.7 מ'.
המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00).
תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.

5. שטחי בניה למטרות שרות – תותר בנית מבני עזר. שטח מבני העזר יבוא במניין שטחי השרות במגרש. מבני העזר יהיו בגובה מרבי של 3.0 מ', ובנייתם תותר גם בקו בניין 0 בכל הצדדים של המגרש. בקו בניין צדדי תותר קו בניין 0 בהסכמת השכנים בלבד. השימושים המותרים למבני העזר הם מחסנים ומבני חנייה מקורה שייבנו בנפרד מהמבנה העיקרי.

6. מרתף – באזור זה תותר בניית מרתפים לבתים בשטח שלא יעלה 10% משטח המגרש. שטח המרתפים יבוא במניין שטחי השרות.
גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש בחלק הבניין בו בנוי המרתף. המרתפים יבנו בקווי הבנין.



ב. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית:

1. באזור מגורים א' עם חזית מסחרית יחולו ההוראות שבסעיף 10.א. לעיל, וכן ההוראות שלהלן.
2. במגרש מס' 103 תותר בניית 5 בתים ובכל בית תותר יח"ד אחת.
3. בקומת הקרקע של מבנה המגורים יותר שימוש למסחר קמעונאי, בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר לכל מגרש.
4. הכניסה לשטח למסחר תופרד מהכניסה לשטחי המגורים וכן יוקצו חניות נפרדות לשטחי המסחר.
5. גובה מרבי לחלק המבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 8.7 מ'. גובה מרבי לחלק המבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 9.7 מ'. המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00). תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.

ג. שטח ציבורי פתוח: באזור זה תותר נטיעת עצים, ערוגות צמחים, ריצוף והתקנת ספסלים, תאורה וריהוט רחוב וגן.

ד. 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.
תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרוחב המצוין ברוזטה מתייחס לחתך טיפוסי בלבד. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבורתיות.
בשטח זה תיאסר כל בניה שהיא.
לא תותר גישה למגרשים מדרך מס' 4.

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

א. גגות:

גגות הבתים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב של גגות.
גגות משופעים וקמרוניים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרויי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. גגות שטוחים ירוצפו או יכוסו בגמר אגרגט בהיר כגון חצץ, חלוקי נחל או יריעות איטום עם אגרגט מוטבע.

ב. חומרי גמר:

חומרי הגמר בחזיתות יהיו: אבן טבעית, מוצרי בטון מתועשים איכותיים (כגון בלוקי בטון מבוקעים, כורכרית), לבני סיליקט או קרמיקה, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו. יותר שימוש בטיח איכותי בחזיתות, באישור מהנדס המועצה המקומית.

העתק משרדי

4

ג. גדרות: הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן יהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים שהוזכרות בסעיף 11.ב. לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס המועצה. יותר שימוש בטח איכותי בגדרות, באישור מהנדס המועצה המקומית.

ד. פרטים: הזכות בידי מהנדס הועדה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים להנחת דעתו והבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכליים נאותים.

12.

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

מספר מגרש	ייעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	שטח בניה מקסי' בקומה	שטח בניה מקסי' סה"כ	גובה מקסי'	קו בנין במטר			מבני עזר		הערות
						ק	א	צ	הגדרת יחידת העזר	תוספת ל - סעיף ב %	
2-17	מגורים	600	30%	40%	2 ק'	5-7	10	3.5	#	5%	+
48-59	מגורים	600	30%	40%	2 ק'	5-7	10	3.5	#	5%	+
103-106	מגורים	600	30%	40%	2 ק'	5-7	10	3.5	#	5%	+
1	מגורים ומסחר	600	-	50%	2 ק'	5-7	10	3.5	#	5%	+
60	מגורים ומסחר	600	-	50%	2 ק'	5-7	10	3.5	#	5%	+
	כבישים מתוכננים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	#
	שטח ציבורי פתוח	-	-	-	1 ק'	-	-	-	-	-	*

+ ראה פירוט סעיף 13 בתקנון 324/03/7

ראה סעיף 15 בתקנון 324/03/7

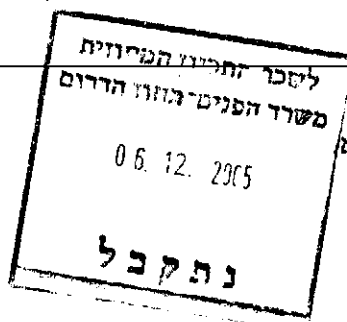
* ראה סעיף 16 בתקנון 324/03/7

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

מספר מגרש	ייעוד	שטח מגרש מזערי במ"ר	היקפי בנייה מרביים במגרש ב-%						קווי בניין במטר			
			מיקום	עיקרי	* שרות	סה"כ	סה"כ עיקרי + שרות	תכנית מרבית	ק	צ	א	
2-17 48-59 300	מגורים א'	400	מעל הקרקע	80	15	95	105	40	כמסומן בתשריט			3 מרתף
			מתחת לקרקע	-	10	10						
1 60 103 104 105 106	מגורים עם חזית מסחרית	400	מעל הקרקע	80 + 70 מ"ר לחזית מסחרית	20	100 70 + מ"ר לחזית מסחרית	110 70 + מ"ר לחזית מסחרית	45	כמסומן בתשריט			3 מרתף
			מתחת לקרקע	-	10	10						

* הערה: השימושים הכלולים בשטחי השרות הם: ממ"ד, שטחי אחסנה במבני המגורים, חניות מקורות, כניסות ומרפסות מקורות, סככות ומחסנים שאינם במבני המגורים.

13. מקלוט ו/או ממ"ד: בהתאם לתקנות הג"א ובאישור הג"א



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

14. חניה:

15. הנחיות כלליות לתשתיות:

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 בינוי ופיתוח:

א) לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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.

16. תנאים למתן היתר בניה:

- היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח בק"מ. 1:100.
- היתר בניה למגרש יינתן לאחר בצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום המגרש.



- ג. באזור מגורים א' עם חזית מסחרית יצורף לבקשה להיתר פרט של החזית המסחרית אשר יציג את חזיתות החנויות לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ד. תכנית הפיתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה תכלול את חזיתות הגדרות (כולל פרט אופייני בק"מ 1:10).
- ה. היתרי בניה ינתנו לאחר אשור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטים ע"י רשויות תמרור המוסמכות.

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

17. שלבי ביצוע:

18. חתימות:

העתק משרדי

יוזם ומגיש התכנית: המנהלה לקידום הבדואים בנגב - מנהל מקרקעי ישראל,

ת.ד. 17060 באר שבע 84244

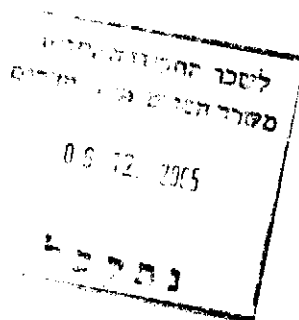
טל': 08-6232293/5 פקס: 08-6289597

יונה אור-סבוראי
מרכזת תכנון
מנהלת הבדואים

אנו ענו התנגדות עקרונית להכנת בהנאי שותף תכנית.
עם דיון זה התכנון המוסמכות.
התימנות הינה לצדדי תכנון בנגב, ואין בה כדי להקנות כל זכות
עיוות התכנית או על כל בעל עניין. לאחר השטח התכנית כל עוד לא
הוקצה השטח ונדרש עמנו הסכם מתאימים בנינו ואין התימנות
זו באות במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל
רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מובהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימנות על התכנית
הכרה או תוצאה עקבית. הסכם כאמור ו/או ויתור על זכויות
לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות
כל שהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו זכות
הסכם ממשיך ע"י כל דין שכן התימנות ניתנה אך ורק
מנקדה מכל תכנית.
מנהל מקרקעי ישראל
סגן מנהל
מינהל הבדואים

4/12/06 תאריך:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים



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

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

תאריך: 22-11-06