

605724

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעוניים

תקנון



תכנית מפורטת מס' 1/337/03/7

שכונה מס' 31 - כסיפה

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 337/03/7

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשס"ה 1965
אישור תכנית מס' 1/337/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית
מיום 8/6/07
מיוזם

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 1/337/03/7
כורסמה בולקוט המרסומים מס' _____
מיום _____

דרום	מחוז
באר שבע	נפה
שכונה מס' 31 - כסיפה	מקום
100076/3 (מוסדר) (חלק)	גוש
100076 בהסדר (חלק)	גוש שומה ארעי
מס' 12: (בחלק)	חלקות
חלק מחלקות 3, 13, 16, 18, 20	מגרשים
III, 123, 96, 95	שטח התכנית
25.20 דונם	יוזם ומגיש התכנית
המינהלה לקידום הבדואים בנגב - מינהל מקרקעי ישראל	בעלי הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל ואחרים	המתכנן
אלי אילן אדריכלים ומתכנני ערים	
ת.ד. 8342 ירושלים 91082	
טל. 02-5639784, פקס. 02-5639879	
15 ביולי 2007	תאריך

שכונה מס' 31 בכסיפה ממוקמת מדרום-מערב לדרך מס' 2 המתארים היא הרחוב הראשי של כסיפה. השכונה בנוייה ע"ג שלוחה שכיוונה צפון-מזרח, דרום-מערב. השלוחה מאופיינת במתינות יחסית במדרון המזרחי ובתלילות רבה יותר במדרונות המערביים. בהיקף השכונה מצויים שטחים ציבוריים פתוחים. השטח הציבורי הפתוח הגדול מצוי בואדי ממערב לשכונה מס' 31 וממזרח לשכונה מס' 25. איזור זה הינו בשיפוע של כ-15% ובנגישות נמוכה לתושבי השכונה, ולא זכה עד היום לפיתוח.

על שכונה מס' 31 חלה תכנית מפורטת 337/03/7 שאושרה בשנת 1985.

האזור לתכנון כולל שני אתרים:

- א. שטח צפוני ובו, מגרש לבנייני ציבור ושני מגרשי מגורים וכן שטח ציבורי פתוח.
- ב. שטח דרומי ובו מגרש מגורים.

מטרת התכנית היא תוספת מגרשי מגורים לשכונה מס' 31 הסובלת ממצוקת מגרשים זמינים למגורים, על ידי שינוי יעוד של המגרשים באתר הצפוני הנזכר לעיל ויצירת דרך גישה במדרון יתווספו לשכונה 7 מגרשי מגורים, שה"כ תוספת 35 יח"ד. התכנית מציעה מגרש חדש לבנייני ציבור במקום מגרש III. כדי לענות על מחסור בשטחים למסחר מייעדת התכנית חזית מסחרית למגרשי המגורים לאורך כביש מס' 31. באתר הדרומי התכנית מציעה לשנות את ייעוד מגרש 123 ממגורים לשטח ציבורי פתוח.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 1/337/03/7 שינוי לתכנית מתאר 2/248/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 337/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
2. שטח התכנית: 25.20 דונם.
3. גושים וחלקות: גוש 100076/3 (מוסדר) (חלק)
גוש 100076 בהסדר (חלק)
גוש שומה ארעי: מס' 12 (בחלק)
חלק מחלקות 3, 13, 16, 18, 20.
4. מסמכי התכנית: המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן: התשריט).
ג. נספח תנועה - להלן נספח מס' 1.
5. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
6. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 2/248/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 337/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. הוראות תכנית מפורטת 337/03/7 שלא שונו בתכנית זו יישארו בתוקפן.
7. מטרות התכנית:
- תוספת מגרשי מגורים לשכונה מס' 31 כמפורט להלן:
 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - שינוי והסדרת יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח וחלק משטח לבנייני ציבור לשטח לאזור מגורים א' ולאזור מגורים א' עם חזית מסחרית לתוספת 7 מגרשי מגורים א', סה"כ 10 מגרשים בתחום התכנית.
 - שינוי בהסדרה בגודל וגבולות השטח לבנייני ציבור.
 - שינוי יעוד שטח מאזור מגורים א' (מגרש מס' 123) לשטח ציבורי פתוח (מגרש מס' 1008).
 - קביעת מס' יחידות דיור מירבי באזור מגורים א' (מגרשים מס' 205-212) ל-32 יחיד.
 - קביעת מס' יחידות דיור מירבי באזור מגורים א' עם חזית מסחרית (מגרשים 201-202) ל-8 יחיד.
 - קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ל-135% מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
 - קביעת שטחי הבניה מירביים במגרשים לאזור מגורים א' עם חזית מסחרית ל-140% + 70 מ"ר לחזית מסחרית, מתוכם 100% המהווים שטחים עיקריים.
 - קביעת שטחי הבניה המירביים בשטח לבנייני ציבור ל-100% מתוכם 60% המהווים שטחים עיקריים.
 - קביעת מס' הקומות המירבי באזור מגורים א', אזור מגורים א' עם חזית מסחרית ולשטח לבנייני ציבור ל-3 קומות מעל קומת המרתף.
 - קביעת התכליות והשימושים, ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי והתנאים למתן היתר בניה.
 - קביעת קווי הבניין במגרשים.
8. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
9. הפקעות לצורכי ציבור: מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

10. תכליות ושימושים:

א. אזור מגורים א':

1. א. מספר מבנים

בכל מגרש תותר בניית 4 יחידות דיור בשני מבני מגורים, סה"כ 32 יחידות דיור בשמונה מגרשים.
המבנה הראשון יחוייב להיבנות במחצית שטח המגרש הפונה לחזית הרחוב, באחת משתי האפשרויות הבאות: 1) עד קו מחצית המגרש - במקרה זה הקיר המשותף יהיה אטום.
2) במרחק שלא יפחת מ-3.0 מ' מקו מחצית המגרש - במקרה זה המרווח בין שני המבנים לא יפחת מ-6.0 מ'.

2. א. מספר קומות וגובה המבנים

באזור זה תותר בניית בתים בני 3 קומות מעל קומת מרתף.
גובה מרבי לחלק מהמבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.8 מ'.
גובה מרבי לחלק מהמבנה עם גג משופע או קמרזני יהיה עד 11.9 מ'.
המדידה תהייה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה (± 0.00) באישור מהנדס הועדה המקומית.
תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.

3. א. חנייה מקורה

תותר בניית חנייה מקורה במרווח הקדמי או במרווח הצידי של המגרש. שטח החנייה המקורה יבוא במניין שטחי השרות.
גובה מירבי לחנייה המקורה יהיה 2.7 מטר.

4. א. מחסן

תותר בניית מחסן ברבע האחורי של המגרש, בשטח שלא יעלה על 5% משטח המגרש. שטח המחסן יבוא במניין שטחי השרות במגרש. מחסנים יהיו בגובה מירבי של 2.7 מ', ובניתם תותר גם בקו בניין 0 בהסכמת השכנים.

5. א. מרתף

באזור זה תותר בניית מרתפים לבתים בשטח שלא יעלה על 20% 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.

ב. אזור מגורים א' עם חזית מסחרית:

1. באזור מגורים א' עם חזית מסחרית יחולו ההוראות שבסעיף 10.א. לעיל, וכן ההוראות שלהלן.
2. בכל מגרש תותר בניית 4 יחידות דיור בשני מבני מגורים, סה"כ 8 יחיד בשני מגרשים.
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 מינימלי לחזית מסחרית יהיה 2.70 מ' נטו.

ג. שטח לבנייני ציבור:

1. ב. שימושים

באזור זה יותרו השימושים הבאים - שרותי חינוך, תרבות, דת, בריאות וקהילה.
יותר מעבר תיעול, ניקוז במגרשים לבנייני ציבור לפי הצורך.

2. ב. מספר קומות וגובה בניינים

באזור זה תותר בניית בניינים בני שלוש קומות מעל קומת מרתף.
גובה קומה מכסימלי לצורך קביעת גובה הבניין יהיה 4.0 מ' ברוטו. גובה מירבי לבניין הציבורי יהיה 15.0 מ' ברוטו, כולל קומה טכנית. גובה הבניין יימדד מפני מפלס הכניסה הקובעת לבניין (± 0.00) באישור מהנדס הועדה המקומית.

3. ב. קומה טכנית

מעל הקומה השלישית תותר קומה טכנית למכונות ולמערכות.
שטח הקומה הטכנית לא יעלה על 25% משטח הקומה מתחת. שטח הקומה הטכנית יבוא במניין שטחי השרות.

4. ב. מרתף

תותר קומת מרתף אשר גובהה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.

ד. שטח ציבורי פתוח:

באזור זה יכללו גינות ציבוריות ושבילים לניקוז ולמעבר תשתיות. השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח יהיו: פיתוח צמחיה, מתקני משחק וריהוט גן, ריצוף ותאורת גן.

ה. 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. בשטח זה תאסר כל בניה שהיא.

11. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי:

הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי למגורים ובנייני ציבור יהיו כדלהלן:
 א. גגות: גגות הבניינים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב של גגות. גגות משופעים וקמרונים מותר שיחופו ברעפי בטון, חרס, אריחי קרמיקה או קרווי 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. 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.

ב. חומרי גמר:

ג. תכנית פיתוח:

הגדרות ייבנו בגבול המגרש, והן תהיינה מאבן טבעית או בלוקי בטון איכותיים שהוזכרו בסעיף 11 ב' לעיל ועפ"י פרטים מאושרים ע"י מהנדס המועצה המקומית. יותר שימוש בטיח איכותי בגדרות, באישור מהנדס המועצה המקומית.

ג.1. גדרות

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

ד. פרטים:

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

הערות	מבני עזר		קו בניין			גובה מכסימי-לי	שטח בניה מכסימי-לי	שטח בנייה מכסימי-לי בקומה	אורך חזית מנימי-לי	שטח מגרש מנימי-לי	היעוד	מס' מגרש
	תוספת לסעיף ב- %	הגדרת יחידת העזר	צדדי	אחורי	קדמי							
ראה פירוט בסעיף 13 בתכנית 337/03/7	5%	ראה סעיף 13 תקנון בתכנית 337/03/7	3.5 מ'	10 מ'	5-7 מ'	2 ק'	40%	30%	17 מ'	1 ד'	מגורים	95
ראה פירוט בסעיף 13 בתכנית 337/03/7	5%	ראה סעיף 13 תקנון בתכנית 337/03/7	3.5 מ'	10 מ'	5-7 מ'	2 ק'	450 מ"ר	30%	17 מ'	1 ד'	מגורים	96 123
ראה פירוט בסעיף 15 בתכנית 337/03/7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כבישים מתוכננים	
ראה פירוט סעיף 14 בתכנית 337/03/7	5%	ראה סעיף 14 תקנון בתכנית 337/03/7	3.5 מ'	10 מ'	5-7 מ'	3 ק'	100%	50%	17 מ'	0.5 ד'	שטח לבנייני ציבור	III
ראה פירוט בסעיף 16 בתכנית 337/03/7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	שטח ציבורי פתוח	

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

מספר קומות מירבי	קווי בנין			היקפי בניה מירביים במגרש ב-%					שטח מגרש מזערי במ"ר	ייעוד	מספר מגרש	
	א	צ	ק	תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקרי + שרות	סה"כ	* שרות	עיקרי				מיקום
+3 מרתף	כמסומן בתשריט			50	135	115	15	100	מעל הקרקע	400	אזור מגורים א'	205-212
						20	20	-	מתחת לקרקע			
+3 מרתף	כמסומן בתשריט			55	140 + 70 מ"ר לחזית מסחרית	120 + 70 מ"ר לחזית מסחרית	20	70 + 100 מ"ר לחזית מסחרית	מעל הקרקע	400	אזור מגורים א' עם חזית מסחרית	201-202
+3 מרתף	כמסומן בתשריט			50	100	70	10	60	מעל הקרקע	500	שטח לבנייני ציבור	901
						30	30	-	מתחת לקרקע			

* בשטחי השרות יכללו השימושים: מבואות מקורות, מחסנים, חניות מקורות, חדרי מכונות, מרתפים, ממ"ד

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. 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 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.

2) אספקת חשמל:

(א) אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

(ב) רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

(ג) רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

(ד) תותר הקמת תכנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

(ה) היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

(ו) בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

(ז) על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ה. תשתיות טלפון

1) (א) קוי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ויוקמו במדרכות מחוץ לתחומי המגרשים הפרטיים.

(ב) חציות כבישים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קוים תת-קרקעיים, לא תותר חציית כביש עילית.

(ג) קוי הזנה לבתים יבוצעו תת-קרקעיים דרך פלרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.

16. תנאים למתן היתר בניה:

א. 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.

ב. היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע בפועל של הריסת המבנים המסומנים להריסה במגרש.

ג. תכנית פתוח המצורפת לבקשה להיתר בניה תכלול את חזיתות הגדרות (כולל פרט אופייני בקני"מ 1:10).

ד. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ה. פתוח מגרשי המגורים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי השטח הציבורי הפתוח.

18. עתיקות: אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקה. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

