

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0596650

שכונה 30 מגרש 16, כסיפה

מחוז

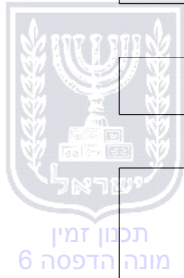
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש, שינוי קווי בניין לפי כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4. שכי' 30 מגרש 16 כסיפה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שכונה 30 מגרש 16, כסיפה
------------------------	-----------	-------------------------

מספר התכנית	652-0596650
-------------	-------------

שטח התכנית	1.198 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
---------------	--------------------

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 208453

קואורדינאטה Y 573112

1.5.2 תיאור מקום שכונה 30 מגרש 16, כסיפה**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כסיפה - חלק מתחום הרשות: כסיפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסיפה			

שכונה 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100573	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
652-0391524	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0391524 ממשיכות לחול.	7535	7210	03/07/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אלשאפעי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אלשאפעי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/12/2017	יוסף אלשאפעי	13/03/2018		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אחמד חסן אבו עג'אג'			כסיפה	(1)		00-0000000		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	מרים מחמד אבו עג'אג'			כסיפה	(1)		00-0000000		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסיפי בית 16 שכונה 30.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה -רשות מקרקעי ישראל

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	(1)	65			shafhe2010@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: 62.

(2) כתובת: 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין,

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט. לפי סעיף 62א(א) 4.
- כול שאר הזכויות והתכליות לפי 652-0391524

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	16

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,198.9	100
סה"כ	1,198.9	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,198.9	100
סה"כ	1,198.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	- תותר בניית מבנה מגורים . - מבנה עזר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח - תותר בניית שני מבנים מגורים עד שתי קומות ,, כל קומה תכלול עד 1 יח"ד , שטחי שירות יכללו מבנה עזר . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מבנה עזר הוא : בשטח 60 מ"ר , צריפון , מבנה טרומי מאזבסט או בטון או מתכת ומיועד לשמש כסככה לרכב , ציוד מכני , אחסנה אחרת או מגוררי בעלי חיים , הוא לא ישמש למגורי אדם או למסחר . -גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .יש לציין את הגדר תראה בחזית המגרש
ב	מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס הוועדה (בבקשה להיתר) .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
		מגורים א'	16	1200	1140	60 (1)	0	120	1320	50	5	7.5	3	1	(2)	(2)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

התכנית משנה קווי בניין בלבד וכל שאר הזכויות לפי תב"ע 652-0391524

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות תהיה כדלקמן:

א מבנה עזר בשטח 60 מ"ר.

(2) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

א. תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ב. בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

ג. תנאי לאכלוס יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3

חלוקה ו/ או רישום

רישוי וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965.

6.4

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' / 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ב. קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו :



6.4	חשמל
	בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ' -ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ"ד.קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו *באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.5	פסולת בניין
	הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז .
6.6	פיקוד העורף
	"תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש"
6.7	תשתיות
	תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית 1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .



6.7	תשתיות
	2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש כסיפה. בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות . 3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	תוך 10 שנים בערך
--	------------------

