

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0799742

מגרש 186 שכונה 42, כסייפה

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י קווי בניין עפ"י סעיף: 62א(א)(4) במגרש 186 שכונה 42 בישוב כסייפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 186 שכונה 42, כסייפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0799742

1.2 שטח התכנית 1 דונם

1.4 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) (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	209176
קואורדינאטה Y	572029

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 42 כסייפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	186		כסייפה

שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100585	מוסדר	חלק		2

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
3	652-0391524
186	324 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2017	7210	7535	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0391524 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0391524
14/11/1991	650	3942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/7/248. הוראות תכנית 02/7/248 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2/248/02/7
02/04/1980	1387	2617	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/7/256. הוראות תכנית 03/7/256 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	256/03/7
22/08/1985	3245	3240	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03/7/324. הוראות תכנית 03/7/324 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	324/03/7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 22 21/10/2019	זוהדי אבו ג'אמע	21/10/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

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	סביתאן מחמד אל עמיר			כסייפה	(1)	186	050-9988475	050-9988475	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 42.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

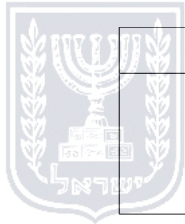
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי ג'אמע	41600	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה	76	08-9917911		zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33.



1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



משרד תכנון ומונה הדפסה

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'

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

יצירת מסגרת תכנונית לשיונוי וקביעת קווי הבניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) במגרש 186 שכונה 42 ביישוב כסייפה. ללא כל שינוי במספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט.



משרד תכנון ומונה הדפסה



משרד תכנון ומונה הדפסה

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	186



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	999.99	100
סה"כ	999.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, מ.מ.ד/מ.מ.ק, חניה, אחסנה.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תכנית זו משנה את קווי הבניין כמתואר בתשריט ואינה גורעת מזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>תכניות תקפות.</p> <p>- מבנים מגורים: תותר בניית עד שני מבני מגורים בתחום קווי הבנין עפ"י מגבלות והוראות תוכניות תקפות, מרחק בין שני המבנים יהי ב 00 מטר עם קיר משותף או במרחק שאינו פחות מ 3מטר</p> <p>-מרתפים: תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה, למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. השימושים במרתף ניתן לכלול ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן, קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.</p> <p>-מחסנים: שטח המחסנים יחשב כשטח שרות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור מספר יח"ד. ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>-שיג כהגדרתו: ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי 0, לא יותרו פתחים.</p>
ב	<p>חניה</p> <p>כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל תא שטח/מגרש ביום אישור תכנית זו.</p>
ד	<p>קווי בנין</p> <p>קוי הבניין יהיו בהתאם למתואר בתשריט. על אף המצויין בנספח תותר בניה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>להלן קווי בניין כמתואר בתשריט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - קדמי: 5מ' - צדי צפונית: 3מ' - צדי דרומית: 3מ' ל 1.9מ' - אחורי: 3מ' ל 1.9מ'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
	קדמי	אחורי					צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(6)	(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	(4) 3	4	4	50	110	1100	(3) 10	(2) 5	(1) 95	1000	186	מגורים ב'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: בגודל מרבי עד 30 מ"ר וגובהו המרבי יהיה עד 3.5 מ'.
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו מחסנים בשטח מרבי עד 8 מ"ר ליח"ד וגובהו עד גובה קומת המגורים.
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: השימושים במרתף יהיו: ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. שטח המרתף המרבי יקבע כ- 10% משטח המגרש.
- (4) גובה בניה למגורים עד-3 קומות.
- (5) קומה אחת לרבות מרתף.
- (6) כמתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ה. היתר למגורים ילווה בהצגת נספח תכנית בינוי מפורטת מנחה למצב של מימוש מס' יח"ד מרבי במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס ויהווה בסיס להוצאת היתרי בניה.</p> <p>ו. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ז. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p>
6.2	תשתיות
	<p>תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.</p> <p>1- אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>2- מערכות ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש כסייפה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.3	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החני הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.
6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מותחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני -3מ', מרחק מציר הקו -3.5מ'.</p>

6.5	חשמל
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 20מ', מרחק מציר הקו - 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 20מ', מרחק מציר הקו - 35מ'.</p>	

6.6	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

6.7	סטיה ניכרת
<p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 ו' לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	

6.8	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה