

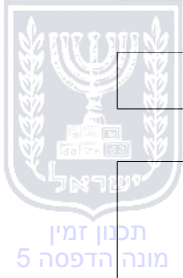
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0943555

שכונה 42 מגרש 89 - כסיפה

|                  |              |
|------------------|--------------|
| מחוז             | דרום         |
| מרחב תכנון מקומי | נגב מזרחי    |
| סוג תכנית        | תכנית מפורטת |

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת קווי בנין בהתאם לבנייה הקיימת. קווי בנין צדדים מ-3.00 מ' ל-2.00 מ' וקו בנין מ-3.00 ל-2.40 מ'.  
במגרש 89 שכונה 42, כסיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 42 מגרש 89 - כסיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

652-0943555

מספר התכנית

1 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

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    | 208925    |
| קואורדינאטה Y    | 572050    |

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 42 מגרש 89 בישוב כסיפה

### 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

| ישוב   | רחוב  | מספר בית | כניסה |
|--------|-------|----------|-------|
| כסייפה | שכ 42 | 89       |       |

שכונה כסיפה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100584   | מוסדר   | חלק           |                     | 6                 |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0391524. הוראות תכנית 652-0391524 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות  | 652-0391524       |
| 14/11/1991 | 650                     | 3942               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2/248/02/7. בכל הנוגע לתחום התכנית.                         | החלפה   | 2 /248 /02 /7     |
| 22/08/1985 | 3245                    | 3240               | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 324/03/7. בכל הנוגע לתחום התכנית.                           | החלפה   | 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                  |                |                   | גמיל אבו סיוס |             |                     |          | מחייב | הוראות התכנית  |
| לא                  | תשריט מצב מוצע |                   | גמיל אבו סיוס |             | 1                   | 1: 250   | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא                  |                | 10: 32 28/01/2021 | גמיל אבו סיוס | 27/01/2021  |                     | 1: 250   | רקע   | מצב מאושר      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 5

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

**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם                 | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל                |
|----------------|------|--------------------|---------------|----------|-------|------|-----|-------|-----|----------------------|
|                | פרטי | מרים אסמעיל אלעמור |               |          | כסיפה | (1)  | 89  |       |     | mariam@g<br>mail.com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסיפה שכונה 42 מגרש 89.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלי ענין בקרקע - בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם            | מספר<br>רשיון | שם תאגיד      | ישוב | רחוב   | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                    |
|----------------|-----------|---------------|---------------|---------------|------|--------|-----|-------------|-----|--------------------------|
|                | עורך ראשי | גמיל אבו סיוס | 39448343      | גמיל אבו סויס | רהט  | אלראזי |     | 050-5362283 |     | gamel_75@w<br>alla.co.il |



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

| מונח | הגדרת מונח |
|------|------------|
| שיג  | שיג        |

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

קביעת קווי בניין, במגרש 89 שכונה 42 בכסיפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת קווי בניין חדשים לפי סעיף 62א(א)ס.ק.4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 89      |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר   | אחוזים |
|-----------|-------|--------|
| מגורים א' | 1,000 | 100    |
| סה"כ      | 1,000 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 999.99    | 100          |
| סה"כ      | 999.99    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |   |
|--------------|---|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>  |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>  |
|              | מגורים, מבני עזר ושיג   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>   |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בנייה</b>   |
|              | <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה. תכנון זמין מונה הדפסה 5</p> <p>מרחק בין מבנים לא יפחת מ- 3 מ'.<br/> שטח שירות יכלל : מחסן ממ"דים ומרתף.<br/> מחסן :</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד קומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו, עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.<br/> ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות הינוי בקו בניין 0.00).<br/> ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מ'.<br/> ד. ניקוז המחסן יהי אל כיוון המגרש.<br/> שיג: יבנה בחזית המגרש, גובה המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה.<br/> חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים, ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה.<br/> ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד.<br/> כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית .<br/> מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.<br/> ממ"דים על הוראות פיקוד העורף.<br/> מרתף: על פי תקנות חוקי התכנון והבניה.</p> |
| <b>ב</b>     | <b>הוראות פיתוח</b>   |
|              | על פי הנחיות מרחביות של הועדה המרחבית נגב מזרחי.  |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות  |                          | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | צפיפות<br>יה"ד לדונם | מספר יה"ד | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                   |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | יעוד              |           |      |           |
|------------------|-------------|--------------------------|--|----------------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------|-------------------|-----------|------|-----------|
|                  |             |                          |  |                      |           |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה        | מעל הכניסה הקובעת |                          |                    |                   |           |      |           |
| צידדי-<br>שמאלי  | צידדי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת                        | 4                    | 4         | 50                      | 110                         |                          | סה"כ              | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת  | גודל מגרש<br>כללי | מגורים א' |      |           |
| (4)              | (4)         | (4)                      | 1 (3)  | 3                    | 12        | 4                       | 4                           | 50                       | 110               | 1100                     | 10 (3)             | 5 (2)             | 95 (1)    | 1000 | מגורים א' |



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**

| קו בנין<br>(מטר) | יעוד      |
|------------------|-----------|
| קדמי             |           |
| (4)              | מגורים א' |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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) כולל שיג 30 מ"ר עיקרי..
- (2) כולל מחסן 8 מ"ר ליח"ד, ממ"ד 12 ליח"ד וחניה..
- (3) קומת מרתף..
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6. הוראות נוספות**

|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. בקשה להיתר בניה תציג תכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>א- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח 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>ג- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ד- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413. ה-מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> | <p><b>6.1</b></p> |
| <p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החנייה תהייה בתחום המגרש, ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה.</p>   | <p><b>6.2</b></p> |
| <p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה 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- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>   | <p><b>6.3</b></p> |
| <p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>   | <p><b>6.4</b></p> |

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.4</b> | <b>ניהול מי נגר</b>  |
|            | ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.  |
| <b>6.5</b> | <b>פיקוד העורף</b>   |
|            | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.   |
| <b>6.6</b> | <b>תשתיות</b>  |
|            | מים-חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.<br>ביוב- המבנים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסייפה.<br>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחיות מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת |
| <b>6.7</b> | <b>עתיקות</b>  |
|            | א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.<br>ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.   |



|            |                            |
|------------|----------------------------|
| <b>7.</b>  | <b>ביצוע התכנית</b>        |
| <b>7.1</b> | <b>שלבי ביצוע</b>          |
| <b>7.2</b> | <b>מימוש התכנית</b>        |
|            | מימוש התכנית תוך 15 שנים . |

