

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0920371

כסייפה שכונה 30 מגרשים 175-176

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/05/2023

להפקיד את התכנית

30/05/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 להגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד במגרש 175-176 שכונה 30 בכסייפה .
התכנית מוסיפה 4 יח"ד למגרש 175 ו 3 יח"ד למגרש 176 שסה"כ יהיו 16 יח"ד בשני המגרשים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

כסייפה שכונה 30 מגרשים 175-176

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-0920371

מספר התכנית

2.031 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לייר

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 208350

קואורדינאטה Y 573350

1.5.2 תיאור מקום

כסייפה שכונה 30 בית 175-176

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 03	176	
כסייפה	שכ 03	175	

שכונה שכונה 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100572	מוסדר	חלק		3, 35, 41, 65

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
171 / 7 במ/ 176	176, 175

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
2 /248 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 02 /7 /248	3942	650		14/11/1991
171 /במ/ 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 7 /במ/ 171	4236	4547		04/08/1994
652-0391524	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 652-0391524	7535	7210		03/07/2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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				מחמוד זייד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 100		02/04/2023	מחמוד זייד	22: 59 02/04/2023	נספח בינוי וחנייה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		13/04/2023	מחמוד זייד	21: 03 13/04/2023	מצב מאושר	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	ראנדה אבו עגאג עאיש (1)			כסייפה		176		08-9973257	ajag123@walla.com
	פרטי	מוחמד אסמעיל אבו עגאג (2)			כסייפה	שכ 03	175	08-9973257	08-9973257	ajag1234@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכונה 30 בית 176.

(2) כתובת: כסייפה שכונה 30 בית 175.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מחמוד זייד	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	077-3008428	077-3008428	zaid-m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	אוסקר גרינברג חוסה	667		כפר סבא	דיין משה (1)	28			rdad122@gmail.com

(1) כתובת: דיין משה 28כפר סבא.

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.

מונח	הגדרת מונח
שיג	אירוח בדואי מסורתי

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 להגדלת זכויות בנייה, שינויי קווי בניין ותוספת 7 יח"ד נוספות ל 9 המאושרות במגרשים 176-175 שכונה 30 בכסייפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד מאזור מגורים א למגורים ב
- 2- תוספת יח"ד מ 5 יח"ד ל 8 יח"ד מגרש 176
- 3- תוספת יח"ד מ 4 יח"ד ל 8 יח"ד מגרש 175
- 4- הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין
- 5- קביעת הנחיות להיתר בנייה

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	176, 175

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	2,031	100
סה"כ	2,031	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	2,024.53	100
סה"כ	2,024.53	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- ממ"דים 3- מחסן 4- שיג 5- חנייה מקורה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות אדריכלות 1) הגגות: יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה. ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד. 2) חומרי בנייה: חומרי הבניה של הקירות החיצוניים יעמדו בת"י לבידוד 1045. לא תותר בניה ארעית ושימוש בחומרים כגון אסבסט. חומרי גמר: חומרי הגמר, כולל הגוונים שלהם, יפורטו בבקשה להיתר.
ב	הוראות בינוי יותר להקים מבנה למגורים בחמש קומות מעל לכניסה הקובעת (0.00), כל קומה תהווה שתי יח"ד, למעט הקומה החמישית תהיה כקומת ROOF ו/או פנט-האוס משולבת עם הקומה הרביעית. שיג : יותר להקים שיג שיבנה בקומת הקרקע במסגרת קווי בניין (בין שתי היחידות) - גובהו יהיה בגובה קומת הקרקע - חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים - ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש - הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש - כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. שטחי השירות במגרש יהיו :- 1- מרחב מוגן (ממ"ד) - מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד או לפי דרישות פיקוד העורף. - גובהו יהיה בגובה הקומה אשר משתייך אליה 2- מחסן : - המחסן עבור יח"ד יהיה כחלק מהמבנה וחלק מהקומה - לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 - גובה מירבי למחסן יהיה בגובה הקומה.

4.1

מגורים ב'

- ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש

3- חניה מקורה

- שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.

- תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.

- גובה מירבי לחנייה יהיה עד 2.75 מטר

- ניקוז החנייה יהיה אל כיוון המגרש

4-מתקני איסוף אשפה :

- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות

(פילרים) ובאופן נסתר.

-הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות							מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
מגורים ב'	מגורים	175	986	1499 (1)	237 (2)	1736	176	50	8	8.1	18 (3)	5	5	(4)	(4)	(4)
מגורים ב'	מגורים	176	1045	1766 (1)	240 (2)	2006	192	50	8	7.6	18 (3)	5	5	(4)	(4)	(4)

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 בגודל 65 מ"ר.
- (2) שטחי השירות ליח"ד להל"ן: 1- ממ"ד 12 מ"ר 2- מחסן 10 מ"ר 3- 4 מקומות חנייה מקורה, 15 מ"ר לחנייה.
- (3) כולל עליית גג.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
- 6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- 6.1.3 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה. כל בנייה חדשה תהיה על פי ת"י 413
- 6.1.4 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.1.5 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.6 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.1.8 בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו
- 6.1.9 תנאי להיתר בנייה לגובה החורג ממגבלות הגובה של שדה התעופה יהיה קבלת אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.1.10 תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**חניה**

- א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3**עתיקות**

התכנית אינה חופפת תחום עתיקות מוכרז ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה 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 ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4

ניהול מי נגר

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה."

6.5

מגבלות בניה לגובה

על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה
א- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.
ב- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
ג- "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים"

6.6

חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים.
יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלים אלה.
אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.
על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין,

6.7

ביוב

המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש ערד.

6.8

תקשורת

טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת.

6.9

תשתיות

מים :-
אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

