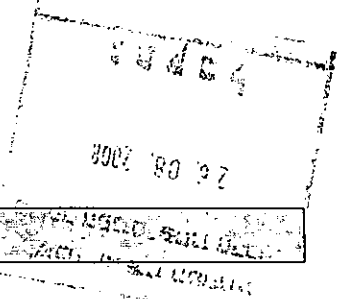


605921-1



# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/319/03/7

שינוי יעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור להקמת מגרש למגורים -א-

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי ועדת תכנון ובניה – שמעונים-  
 סוג תוכנית תוכנת מפורטת

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<div data-bbox="877 1097 1337 1395" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>משרד הפנים מחוז דרום          חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965          תוכנית מס' 6/319/03/7          תמונת לתכנון ולבניה הה'יטה          לאשר את התוכנית          41868</p> </div>
--	---

	<div data-bbox="837 1435 1356 1641" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>הודעה על ישיבת תכנית מס' 6/319/03/7          בלשכת בולקוט הפיסונים מס' 5857          ת"ת 12/10/08</p> </div>
--	---

--	--

## דברי הסבר לתכנית

דברי ההסבר לתכנית מהווים מסמך רקע לתכנית ואינם מהווים חלק ממסמכיה

### א. הרקע לתכנון

בשל מצוקת מגורים שקיימת בשכונה מס" 43 בכסיפה התכנית מציעה שינוי יעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור להקמת מגרש למגורים -א- הכולל 6 יח"ד .

**1. זיהוי וסינון התכנית**

שינוי יעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור  
להקמת מגרש למגורים -א-

**1.1 שם התכנית**

2.536 דונם.

**1.2 שטח התכנית**

מילוי תנאים לאישור

שלב

**1.3 מהדורות**

3

מספר מהדורה

3/3/08

תאריך עדכון

תכנית מפורטת  
איחוד וחלוקה במגרשים בהסכמת בעלים  
ועדה מחוזית  
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים  
או הרשאות.

סוג התכנית  
סוג איחוד וחלוקה  
סמכות ראשית  
מטפלת בתכנית  
אופי התכנית

**1.4 סיווג התכנית**

**1.5 מקום התכנית**

שמעונים

מרחב תכנון מקומי

**1.5.1 נתונים כלליים**

572/750, 209/150

קואורדינאטות

Y X

שכונה 43

**1.5.2 תיאור מקום**

כסיפה

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כסיפה.

ישוב

.43

שכונה

ליך

רחוב

ליך

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	בהסדר		-	-
גוש 12 מלתחה 17 חלק-רישום קודם בלתי ידוע				

הכל ע"פ הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
-	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות	
מספר תכנית	מספר מגרש
2/319/03/7	E

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/319/03/7	שינוי	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס"מ 2/319/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו	י"פ 4069	24/12/1992

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר			

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת לא חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערה על התכנית

לא רלבנטי

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזיות	פוקרא ראיד	3/3/2008	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזיות	פוקרא ראיד	3/3/2008	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התכנית

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.

### 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

יש לציין את פרטיהם האישיים של כל הגורמים שהיה להם חלק בהכנת התוכנית.

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקה (י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
			050-5515455		ת"ד 5943 ב"ש	לא רלבנטי	כסיפה		50870310	אוברגה סאלח	

(\*) ימולא רק כשהתוכנית מוגשת על ידי מקבץ של בעלי קרקעות המהוות ביחד את שטח התוכנית. במקרה זה - כל בעל קרקע יפרט את החלקות שבעלותו.

#### 1.8.2 יזם כפועל

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי / תואר
		050-5515455		ת"ד 5943 ב"ש	לא רלבנטי	כסיפה		50870310	אוברגה סאלח	לא רלבנטי

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08/6232295		08-6232295	קריית הממשלה רח' דהקקודה 4				מ.מ.י	מ.מ.י	• בעלים

\* אינו מתייחס לבעלי עניין בקרקע שעניינם שכירות חודשית.

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם האגיד/שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		050-5763819	08-6235020	רח"י החלוץ 110			89036	2473936	מוקדא ראגד	אדריכל	• עורך ראשי
ILKA-ZAHAV.NET.IL,ITD	08-6285860		08-6288027	רח"י יחודה 4			618	54379862	עמי	אלקא	• מודד



**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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה שמעונים
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
המשרד להגנת הסביבה	המשרד להגנת הסביבה בעיר באר שבע, או – אם היחידה לא קיימת – מחוז דרום במשרד להגנת הסביבה.

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 וטיקת הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

- שינוי יעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור להקמת מגרש למגורים -א- הכולל 6 יחידות דיור

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי יעוד חלק משטח למבנים ומוסדות ציבור להקמת מגרש למגורים -א-
- קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים-א- ל 1188 מ"ר מתוכם 892 מ"ר המהווה שטחים עיקריים
  - קביעת שטחי הבניה המרביים במבנים ומוסדות ציבור ל 760 מ"ר מתוכם 640 מ"ר המהווה שטחים עיקריים
  - קביעת התכליות והשימושים.
  - קביעת הנחיות לתשתיות.
  - קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
  - קביעת שלבי ביצוע התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

שטח התוכנית – 2.536 דונם.

מגורים -א- 1,188 מ"ר - תותר בנית 6 יחידות דיור בשלוש קומות.

מבני ציבור 800 (מ"ר) - במסגרת זו נכללים מבני ציבור שונים כגון: גני ילדים, מעון יום, מרכזי תרבות ואומנות, דת, רווחה וסעד, בריאות, ותותר בו בניה עד שלוש קומות לבנין אחד

סה"כ שטח התוכנית – 2.536 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1188		+1188 מ"ר	0.0	מ"ר	מגורים
	6		6	0	מס' יחיד	
	640		-56 מ"ר	696	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבורים לחינוך

הערה: בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3 יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית			
תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		E	מבנים ומוסדות ציבור
		917	מגורים – א-

## 4. שימושים והוראות ליעודי קרקע

### 3.1 מבנים

#### 4.1.1 שימושים

##### 1-מגורים-א-

במגרש תותר בניית שני בתים ובכל בית תותר בניית 3 יחידות דיור סה"כ במגרש תותר 6 יח"ד ע"פ קווי קווי הבנייה המפורטים בתשריט.

מספר קומות וגובה מבנה.

- מספר הקומות יהיה עד 3 קומות מעל לקומת מרתף

-גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.7 מ.

-גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 11.7 מ.

-המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה +0.00

- תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית.

שטחי בניה למטרות שרות-

-תותר בניית מבנה עזר בגובה של 3.0 מ, ובניתו תותר גם בקו בנין 0 בכל הצדדים של המגרש

- בצדדים תותר הבניה רק בהסכמת השכנים.

- השימושים המותרים למבנה עזר הם מחסנים ומבנה חניה מקורה.

מרתף:

באיזור זה תותר בניית מרתפים לבתים בשטח שלא יעלה על 15% משטח המגרש, שטחם

יבוא במנין שטחי השירות.

גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מ מעל פני

הקרקע בחלק הבנין בו בנוי המרתף.

#### 4.2.1 מבנים ומוסדות ציבור:

שטח שמותר בו שימושים למבני חינוך כגון גני ילדים, תחנת בריאות המשפחה, משרדים ציבוריים, מוסדות תרבות וחברה וכד"

תותר בניה עד 3 קומות

5. טבלת זכויות והוראות בניה:  
מצ"ב מאושר

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמפות (יח"ד לחנום נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה %				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי	צדדי		מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת				
												שטח	שטח					שטח
10.0	3.0	3.0	5.0/7.0	-	2	8.5	-	-	60	-	45	0.0	0	10	35%	1988	E	בניני ציבור

מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמפות (יח"ד לחנום נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	צדדי		מתחת	מעל						שטחי בניה	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת			
												שטח	שטח				
לפי תשריט לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1	3	11.7	5	6	50	100	1188	178	0	118	892	1188	מגורים א
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	3	11.7	-	-	50	95	760	0	0	120	640	800	מבנים ומוסדות ציבור

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירות הם : ממ"ד, מחסן במבנה מגורים, חניות מקורות, בניסות ומרפסות מקורות, סככות ומחסנים שאינם במבני מגורים

\*\*\* בחלוקה עתידית למגרש המגורים שטח המגרש המזערי יכול להגיע עד 500 מ"ר

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות בנושא חשמל

6.1.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.1.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

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

6.1.4 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

### 6.2 הפקעות לצרכי ציבור

6.2.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188[ב] לחוק תכנון ובניה, 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.3 בינוי ופיתוח**

- א. **חומרי גמר חומרי הגמר:** כל הבניה תהיה מחומרים קשיחים בלבד. כל חזיתות הבניין יצופו באבן טבעית מרובעת ומסותתת או מטית, לבני סיליקט או קרמיקה, וכן יותרו שילובים של חומרים אלו.
- ב. **גגות:** גגות הבנינים 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.
- ג. **גדרות:** הגדרות יבנו בגבול המגרש, והן יהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים כמו כן מותר להשתמש בטחח איכותי או בשילוב בין חומרים.

**6.4 דרכים**

- א. שטח הדרך הקיימת ישמש לתנועה ציבורית, למעבר תשתיות, חניה, גינון וריהוט רחוב. 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. תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו כמצוין בתשריט. הרחבות הכבישים יתייחסו לתכניות תחבוריות ותאסר בניה כלשהי.

**6.5- תשתיות:****1. מים:**

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

**2. ניקוז:**

תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.

**3. ביוב:**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.6 חניה:**

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה

**7. חלוקה ורישום**

א חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון ז"ל לפרק ג- לחוק התכנון והבניה.

**7.1 תנאים למתן היתרי בניה:**

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה לתכנון ובניה ע"פי תוכנית זו, לאחר אישור

וע"פי התנאים הבאים:

א- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות

הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין


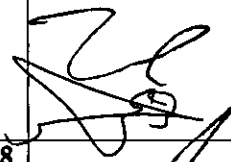


ב- תנאי למתן היתר בניה היא אישור תוכנית להיסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוך המוסמכות.


8. מימוש התכנית

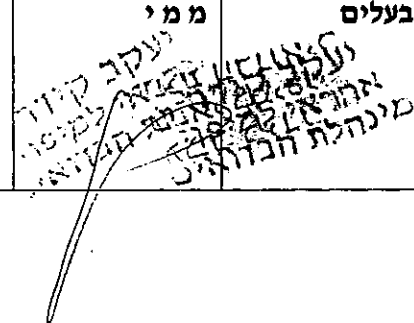
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

9. אישורים וזתימות

10.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
22/1/08		כסיפה	50870310	אזבארגה סאלח	מגיש התכנית
		כסיפה	50870310	אזבארגה סאלח	יוזם התכנית
22/1/08	 פוקדא ראיד אדרתל מ.ר. 49036	-	2473936	פוקרא ראיד	עורך התכנית
22/1/08		באר-שבע		מ מ י	בעלים

הן לרשות התכנון המקומית שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המקומיות.  
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בנינו ואין התמרתו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל רשות מוסמכת לפי כל הודעה חל פי כל דין.  
 למען הסר ספק מבהר פה, כי אם נעשה או נעשה על ידינו הסכם בנין השטח בהכח התכנית, אין בהדמימתנו על התכנית הכרזה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכויות לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סמך זכויות כל שחן בשטח, ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מבח הסכם כאמור ע"י כל דין שבו התמרתו ניתוח אך ורק מנקחת מבט תכליתית.  
 תאריך   
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום  
 מינהלת חבדואים

  
 יעקב קינד  
 מינהלת חבדואים  
 מינהלת הברואים