

0005928

כסייפה שכי 25

התקן בלבד -

מבא"ת 2006

התקן משה די

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 3/322/03/7

הגדלת זכויות בנייה במגרש 8 שכונה 25 כסייפה.

מחוז	דרום.
מרחב תכנון מקומי	שמעונים.
סוג התכנית	תכנית מפורטת

17. 07. 2008
 ת.ד. 1000
 תל אביב

3/322/03/7
 30/6/08
 (Signature)

3/322/03/7
 (Stamp)

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף זכויות בנייה במגרש 8 בשכונה 25 על מנת לאפשר בניית מגורים אי עד 100% בישוב
הבדואי כסייפה לצורך התאמת זכויות הבניה למגורים לצרכי המשפחה
במגרש הנ"ל קיימים שני מבנים בודדים אחד מהשני בעלי 2 קומות וכל קומה בעלת יחידת דיור אחת .
עקב מצוקת המגורים בשכונה הייזם חרג מאחוזי הבנייה המותרים בתוכנית המפורטת של אותה
שכונה ועל כך באה התכנית החדשה להגדיל את אחוזי הבנייה במגרש ולאפשר לייזם תוספת של קומה
נוספת מעל לקיים ובכך תוספת של עוד 2 יחידות דיור.

סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו 6 יחדות.

ועל כך באה התכנית לשנות את קווי הבניין הקדמי, הצדדיים והאחורי.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 7/03/322/3

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה במגרש 8 בשכונה 25 בכסייפה
1.2 שטח התכנית	1120 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב
	מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה
	מהדורה מס' 5
	תאריך עדכון
	1- 09/07/2008
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית מפורטת
	<ul style="list-style-type: none"> • סוג איחוד וחלוקה
	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה
	<ul style="list-style-type: none"> • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית
	<ul style="list-style-type: none"> • ועדה מחוזית
	<ul style="list-style-type: none"> • אופי התכנית
	<ul style="list-style-type: none"> • תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינאטה מערב מזרח – Y	573/000
		קואורדינאטה דרום צפון – X	207/950
1.5.2	תאור מקום	שכי 25 כסייפה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית כסייפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	כסייפה
		שכונה	שכי 25
		רחוב	25
		מספר בית	8
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	בהסדר	• חלק מהגוש	כ-42	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
מס' 322/03 א'	8

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
	לא רלוונטי

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
תכנית מפורטת מס' 322/03/7 א'	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 322/03/7 א' ממשיכות לחול	3263	27-10-85
תכנית מתאר מס' 2/248/02/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/248/02/7 ממשיכות לחול	י"פ 3942 דף 650 שנת תשנ"ב	14-11-91

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--	--	--	--

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 אינה חלה	-----	-----
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה	-----	-----
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה	-----	-----

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי	לא רלבנטי.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי	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	משרד הצפוני אדרי מ.זייד.	09/07/2008	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	משרד הצפוני אדרי מ.זייד.	09/07/2008	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים התשריטות על 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		0502089933		שכונה 25 בית 8 כסייפה			052474921 0221880042 032937047 208899849 206745879 208214692 313168338 315990903 060644598 039791405 032486102 200249555 201401189 305487001 204261010 024763690	אבו ענאג נאדיה חודה טאז חסייכא רביע רגיא מאלק עסאם פריחה סאמי לנה רשא סאמי אחמד מחמד שרה		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	086289597		086232293	דרך חברון 60 ת.ד 17060 באר-שבע					מנהל מקרקעי ישראל	
		0578695204		שכונה 25 בית 8 כסייפה		052474921		אבו ענאג נאדיה והירשים		יזם

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
Zaid-m@012.net.il	086230283	0523711490	086230283 086652088	רח' החלוץ 117 באר-שבע	---	.82452	58938796	זייד מחמוד	מתכנן	• אדריכל
---	086652099	---	086652088	שד' יצחק רגב 28/36 באר-שבע	---	---	---	חוצה הנגב בע"מ קאיד אבו פריח	מהנדס ומודד מוסמך	• מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מקום המיועד למגורים בעל 2 מבנים בודדים, כל מבנה יהיה בעל 3 קומות וכל קומה בעלת יחידת דיור אחת. סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו 6. לא יותר בניית מרתף.

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

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

הגדלת זכויות בנייה במגרש 25 על מנת לאפשר הקמת 6 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזורי מגורים א' ל-1000 מ"ר מתוכם 900 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 2- קביעת התכליות והשימושים
- 3- קביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי
- 4- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה
- 5 - קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1.120 דונם	שטח התכנית – דונם
	4	6	מגורים - מספר יח"ד
	500 מ"ר	900	מגורים (שטח בנייה עיקרי) מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית לחכפפה		
---	---	84	אזור מגורים א'
---	---	201	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א' עד 100%	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים 2 מבנים בודדים אחד מהשני שהמבנה הקדמי יכלול 3 יחידות דיור ב3 קומות, והמבנה השני האחורי יכלול 3 יחידות דיור ב3 קומות. מספר יחידות הדיור במגרש יהיו 6 יחידות דיור.</p> <p>שטחי השירות במגרש יהוו חלק בלתי נפרד משטח הכללי של האחוזים, והם יהיו כגון מרחב מוגן קומתי או דירתי.</p> <p>יותר להקים מחסן בודד בקצה המגרש בחלקו האחורי, שגודלו לא יעבור את ה 40 מ"ר. לא תותר בניית מרתף.</p>	N
הוראות	4.1.2
<p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות</p> <ul style="list-style-type: none"> - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי, והגגות יהיו שטוחים או משופעים קל. - לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה - אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים - הגגות ינוקזו באמצעים כמו "מרזבים עיליים-גגות משופעים" אל תעלות ניקוז שיזורמו את מי הגשם אל רשת הניקוז תוך שמירה מרבית על המים (מי הגשם- מי צנן) ומניעת זיהומים. <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר</p> <ul style="list-style-type: none"> - כל החזיתות של המבנים יובחר להם חומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח התמוגגות של הבינוי עם האיזור המדברי <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידוד</p> <ul style="list-style-type: none"> - הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי - כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפי שיהיה בנוי מאבן ובמיוחד ראשו קופינג 	N
תכסית מרבית	45%
קווי בניין	כמסומן בתשריט
דרכים	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.2	

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים :
- היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .
 - היתרי בנייה יינתנו לאחר אישורה של רשות הניקוז.
 - 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 .
 - היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה .

6.2 חניה

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

6.3 שטח עתיקות

אין לבציע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התש"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק .

6.4 הוראות בנושא חשמל**1- הוראות בינוי ופיתוח :-**

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים הטבלה הבאה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .

מצייר הקו	מהתיל 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 : 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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה .
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-
 מחוז הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק , לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או
 מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים נמוסמכים בחברת
 החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין .
 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים,
 לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של
 ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ. כמו כן, מותר
 לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי
 דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת
 הסכמתה.

2- אספקת חשמל:-

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
 רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.
 תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או
 במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות
 כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.
 היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור
 מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו
 על ידי חברת החשמל.
 בעלי הקרקע יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים
 וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.
 על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון
 בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו
 כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.5 חלוקה ורישום

"חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג לחוק התכנון והבנייה "

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה-1965 , יופקעו
 על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק , ולגבי
 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה " .

6.7 ניקוז

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	----	-----
2	----	----

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותרת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
09/07/2008				אבו עגאג נאדיה הודה פאיז הוסייבא רביע רניא מאלק עסאם פריחה סאמי רנה רשא סאפי אחמד מחמד שרה	יוזם ומגיש התכנית
09/07/2008				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
09/07/2008			58938796	זייד מחמוד	עורך התכנית

14. תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה זייד מחמוד (שם), מס' תעודת זהות 58938796,

מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 3/322/03/7 ששמה כסייפה שכונה 25 מגרש 8 (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 82452.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
 - א. לא רלוונטי
 - ב. לא רלוונטי
 - ג. לא רלוונטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



הצהרת המודד

מספר התוכנית: 3/322/03/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 10.4.08 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

קליד אפופריח
 מחנך אג"ה (מ.ד.)
 ומודד מוסמך
 (38744)
 (1740)
 חתימה

_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
---------------------	--------------------------

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

_____ חתימה	_____ מספר רשיון	_____ שם המודד המוסמך
----------------	---------------------	--------------------------

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.