

תכנית מס' 6/320/03/7

תכנית מס' 6/320/03/7

1102 10 90

משרד הפנים - מחוז דרום
מנהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/320/03/7

שם תוכנית:

הגדלת זכויות בנייה

כסייפה שכ' 30 מגרשים 65-66

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<div data-bbox="199 1097 646 1412" data-label="Text"> <p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 6/320/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 23/12/11 מנהל התכנון</p> </div>	
--	--

<div data-bbox="199 1538 710 1733" data-label="Text"> <p>הודעה על אישור תכנית מס' 6/320/03/7 נדרסמה בילקוט הפרסומים מס' 2208 ביום 23/12/11</p> </div>	
---	--

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנ"ל באה להוסיף זכויות בנייה ולהוסיף יחידות דיור למגורים לכל מהמגרשים 65-66 בשכונה 30 בכסיפה :

דבר שעונה על הנחיות תכנית מתאר ארצית מס' 35 ועונה על מצוקת המגורים ביישוב הנ"ל .

במגרש מס' 66 :-

קיים מבנה בעל שתי קומות בחלקו הקדמי של המגרש 280 מ"ר מתוכם 220 שטח עיקרי (קיים) 2 יח"ד קיים מבנה בעל קומה אחת בחלקו האחורי של המגרש 110 מ"ר מתוכם 100 מ"ר עיקרי(קיים) 1 יח"ד

מוצע קומה נוספת על המבנה הקדמי 140 מ"ר מתוכם 110 שטח עיקרי (מוצע) שיהווה 1 יח"ד סה"כ יחידות הדיור במבני הקדמי יהיו 3 יח"ד ב 3 קומות

מוצע 2 קומות מעל המבנה האחורי עם הרחבת קומת הקרקע 2*160 מ"ר מתוכם 260 מ"ר שטח עיקרי (מוצע)

מוצע תוספת בנייה למבנה הקיים בקומת קרקע במבנה האחורי 70 מ"ר מתוכם 30 מ"ר עיקרי סה"כ יחידות הדיור במבני האחורי יהיו 3 יח"ד ב 3 קומות

מוצע שטחי שירות נוספים כגון חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר

מוצע שייג ביתי מסורתי בגודל של 50 מ"ר שייבנה בקצה המגרש הפונה אל הכביש

סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו 6 יח"ד

מגרש 66 סה"כ בנייה :-

מגורים 6 יח"ד סה"כ 790 מ"ר עיקרי

סה"כ שטח שירות 210 מ"ר

מגרש מס' 65 :-

מוצע 6 יח"ד למגורים שסה"כ אחוזי הבנייה יהיו 100% כולל שטחי שירות שיפורטו בטבלת זכויות הבנייה.

ועל כך באה התכנית לשנות את קווי הבניין הצדדיים והאחוריים והקדמיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בנייה כסייפה שכי 30 מגרשים 65-66	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
6/320/03/07	מספר התוכנית		
2.240 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
4	מספר מהדורה בשלב		
04/01/2011	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	208350
		קואורדינטה Y	573100
1.5.2	תיאור מקום		שכונה 30 כסייפה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית כסייפה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר-שבע
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	כסייפה
		שכונה	30
		רחוב	--
		מספר בית	65-66

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	לא מוסדר	----	---	----

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
12 מלחתה -אין רישום קודם חלקה 14 (חלק)	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/320/03/7	65-66

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
1-3-88	י"פ 3151	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/320/03/7 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מפורטת מס' 1/320/03/7
14-11-91	י"פ 3942 דף 650 שנת תשנ"ב	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/248/02/7 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מתאר מס' 2/248/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	ינואר 11	1	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	ינואר 11	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

מגיש התוכנית											1.8.1	
גוש/ חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	מס' תאגיד / שם מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
				0505696759	כסיפה שכ"י 30 בית 66						אבו ענאב יונס ונאדיה	

בעלי עניין בקרקע											1.8.2	
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	086289597		086232293	דרך הברון 60 ת.ד 17060 באר-שבע			מינהל מקרקע ישראל					•
		0505696759		כסיפה שכ"י 30 בית 66			אבו ענאב יונס ונאדיה	56870199 56870207				• חוכרים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.3
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Zaid-m@012.net.il	086230283	0523711490	086230283	רח' הפלמ"ח 72 באר-שבע			82452	58938796		מתכנן תואר שני	
Medidot- negev@walla.co.il		0545237655	086441170	ש"י עגנון 2 דירה 16 קומה 4 באר-שבע			1110	311642979	בובליק לאתונה	מהנדס ומודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- 1- הגדלת זכויות בנייה ושינויי קווי בניין
- 2- הגדלת מס' יח"ד ל 6 יח"ד למגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזור מגורים (מגרש מס' 66) ל-1000 מ"ר מתוכם 790 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 2- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש (מגרש מס' 65) ל-1000 מ"ר מתוכם 850 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 3- קביעת שלבי ביצוע התכנית וקביעת מס' יח"ד למגורים.
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה
- 6- קביעת קווי הבניין הסופיים למגרשים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	2.240 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתוני כמותי
	מתארי	מפורט				
		1640	+840	800	מ"ר	מגורים
		12	+10	2	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		66-65	מגורים א'
		201	דרך מאושרת
	להרסה		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על הוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
89.30	2000	89.30	2000
---	---	10.70	240
10.70	240	---	---
100	2240	100	2240
			סה"כ
			מגורים א'
			דרך מוצעת
			דרך מאושרת
			סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מגרש מס' 66-65 מיועדים למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים שני מבנים בודדים אחד מהשני או מבנים עם קיר משותף שייבנו בקו (0) אחד מהשני. סה"כ קומות יהיו 3 קומות שכל קומה תהווה יחידת דיור אחת, במקרה של מבנה עם קיר משותף תהווה הקומה לשתי יחיד. שטחי השירות במגרש: מרחב מוגן דירתי, ופרגולות והצללה וחניה מקורה, ומחסן צמוד למבנה שהכניסה אליו תהיה נפרדת או מחסן שייבנה בקצה המגרש האחורי שקווי הבניין שלו הצדדי והאחורי יהיו (0), גובה מחסן זה יהיה בגובה של 2.80 מדוד ממפלס ה-0.00 של רצפת הבטון. ניקוז הגג יהיה לכיוון נגרש המבקש. בנוסף לכך יותר להקים שייג ביתי מסורתי ששטחו לא יעבור את ה-50 מ"ר וכניסה אליו תהייה נפרדת וישירות מהכביש, קווי הבניין למבנה (שיג) יהיו צדדי של 0.00 וקדמי 5 מ' מגבול המגרש. מספר יחידות הדיור במגרש יהיו 6 יחידות דיור. יותר השימוש ברעפים.</p>	א.
הוראות	4.1.2
<p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי, והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע 30%. - בגגות שטוחים או משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המורחקים כ-1.50 מטר מיסודות הבית וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית. - לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה - אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</p> <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר - כל החזיתות של המבנים ייבנו חומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח השתלבות של הבינוי עם האיזור המדברי, ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופי הסביבה המדברי.</p> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגיודור - הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה. כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש הקיימת (0.00). - החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין צדדי וקדמי של 0, תהיה מקורה מכוסה אסכורית מבודדת או כל חומר אחר אשר ישתלב בסביבה. שטחה המרבי יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי.</p>	<p>הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי</p>

שם ייעוד: דרך מוצעת/מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	א.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מפורטת מס' 1/320/03/7

הערות	מבני עזר		קווי בניין		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה מכלול (סה"כ)	שטח בניה מקסימלית (סה"כ)	שטח בניה בקומה	אורך חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי בדונם	שטח מגרש מ"ר	יעד
	תוספת לסעיף ב %	הגדרת יחידת העזר	צדדי	אחורי													
ראה פירוט בסעיף 12	5%	ראה סעיף 15	3.5	10מ'	5-7	2 ק	40%	30%	17 מ'	0.880	מגורים א'						

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר		סה"כ שטחי בניה כללי	אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יח"ד מספר	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות	מספר קומות		קווי בנין (מטר)	יעד
			מתחת לכניסה	מעל לכניסה								קדמי	אחורי		
מגורים א'	66 **	1000	210 ***	790 ****	1000	100%	50%	6	6	10 מ' עם גג שטוח 12 מ' עם גג רעפים	3	---	3	5	
מגורים א'	65 **	1000	150 ***	850 ****	1000	100%	50%	6	6	10 מ' עם גג שטוח 12 מ' עם גג רעפים	3	---	3	5	

הערות :-

1- יותר השימוש ב 5% משטח השירות למטרת מחסן נפרד מהבניין. הוא ייבנה בחלקו האחורי של המגרש ובקו בניין (0) מהצדדים.

2- לא תותר בניית מרתפים.

3- שטח השרות מעל לקרקע (מדרגות-מרחב מוגן – הצללה ופירגולות – חנייה מקורה).

4- יותר הקמת שיג' מסורתי בחזית המגרש בגודל של 50 מ"ר והוא יחושב כשטח שירות וקו הבניין הקדמי לכביש יחיד לפחות 5 מטר.

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 ינתנו על רקע תכנית מדידות למצב קיים בשטח .
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
- 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 .
- היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .
- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 , יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה , על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים :-

i . הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישקאל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה .

ii . על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008) .

- היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע לייעודו החדש של המבנה .

6.2 חניה

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

6.3 שטח עתיקות

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

6.4 הוראות בנושא 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 בטבלה הבאה , בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיזוני	סוג קו חשמל
3.50 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20.00 מ'	--	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'	--	ד- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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 והסכמה מחברת החשמל.

6.5 חלוקה ורישום

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

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 תכנית ניקוז 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').
בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.8 תשתיות

1- תשתיות המים ומערכת הביוב תהיה בתיאום עם מחלקות המים והביוב ובהנחייתם .
2- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת.

7. ביצוע התוכנית

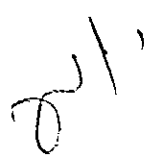

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: אבו עגאג יונס נאדיה</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p> 	<p>שם: אדריכל מחמוד זייד משרד הצפוני</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל (המינהלה לקידום הבדואים בנגב)</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		