

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/322/03/7

שם תוכנית: מגרש 5 שכ' 25 כסיפה

לשכת הרשמי המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 7.12.2012
 5-5-5

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.12.12</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>7/12/12</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>י.פ. 6542 מ"מ 3120 2610</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית 4/322/03/7

התוכנית המוצעת הינה בישוב כסיפה בשכונה 25, היזומה ע"י בעל המגרש שמשומן בתשריט.

התוכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י:

- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בניה.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת אחוזי בניה.
- הגדלת מספר יחידות דיור מ- 1 ל- 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 5 ש"כ 25 כסיפה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
4/322/03/7	מספר התוכנית	
1.120 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
3-12-2012	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
ועדה מחוזית		
62	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	207975
	קואורדינטה Y	573050
1.5.2 תיאור מקום	מגרש 5 שכי 25 כסיפה	
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	כסיפה
	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
	נפה	באר שבע
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית	כסיפה 25 - 5

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076	לא מוסדר	חלק		1-בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
א 322/03/7	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
27-10-1985	3263	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת ערערה מס' 322/03/7 א עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של התכנית ממשיכות לחול.	שינוי	322/03/7 א

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	3-12-2012	14			מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	3-12-2012	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה-1	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש- 100076				08-6235020	כסיפה שכ-25- מגרש 5				021881743	אבו ענאג האחם	
חלקה-1									033469875	אבו ענאג פאיגה	

1.8.2 זים כפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6235020	כסיפה שכ-25- מגרש 5				021881743	אבו ענאג האחם	
								033469875	אבו ענאג פאיגה	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל חוכר
			08-6268706	דרך מצודה 6 באר שבע		רשות האגיד/ שם רשות מקומית			מנהל מקרקעי ישראל	בעל
		08-6235020	כסיפה שכ- 5-מגרש 5			הרשות להסדרת הבדולות	021881743 033469875	אבו ענאג האחם אבו ענאג פאיגה		חוכר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם האגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
rfluqara@nana.co.il	08-6235020	050-5763819	08-6235020	רח' החקין 110 באר שבע		משרד קווי הנדסה	89036	24739369	אבו ענאג האחם	אדריכל
מודד			08-6441140	רח' סנהדרין 98/37 ב"ש		נגב מדידות	1110	58972449	נאנה בנבליק	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
מגורים א'	100%

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

* שינוי קווי בנין, הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה שלישית, תוספת 3 יח"ד סה"כ 4 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי קווי בנין צדדי מ 3.2 ל 3.5 מ' ו 2.7 ל 2.7 מ', שינוי קו בנין קדמי למגרש מ 7.0 מ ל 6.1 מ' ושינוי קו בנין אחורי מ 10.0 מ ל 4.7 מ' ו 5.3 ל 5.3 מ'.
- * הגדלת זכויות בניה במגרש מ 400 ל 1000 מ"ר מתוכם 910 מ"ר המהווים שטחים עיקריים
- * הגדלת מס"י יח"ד מ 1 ל 4 יח"ד.
- * תוספת קומה שלישית למגרש.
- * קביעת התכליות והשימושים
- * קביעת הוראות בינוי ופיתוח
- * קביעת תנאים למתן היתר בניה

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם 1.120

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		910 מ"ר	510+	400	מ"ר	מגורים א'
		4	+3	1	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		הריסה	תאי שטח	יעוד
		ל"ר	5	מגורים א'
		ל"ר	100	דרך מאושרת

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
90	1000	90	1000
10	120	10	120
100.00	1,120	100.00	1,120
	יעוד		יעוד
	מגורים א'		אזור מגורים א
	דרך מאושרת		דרך מתוכננת
	סה"כ		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
<ul style="list-style-type: none"> • במגרש תותר בניית שני מבנים עם 4 יח"ד עפ"י קווי בניין המפורטים בתשריט - בחלוקה של 2 יח"ד למבנה. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $0.00 = 456.15$ • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית. • תותר בניית מחסן בחלק האחורי של המגרש [צד צפון מערב] בגודל שלא יעלה על 39.0 מ"ר ויחושב כחלק ממבנה קיים • מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ', או ע"פ מצב הקיים. • תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר. • מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו שה"כ 36 מ"ר למגרש. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש המבקש. 	
הוראות	4.1.2
<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכ"ו או שילוב בניהם. • חניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב בניהם. • יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרואי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש. • הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך. 	א. עיצוב אדריכלי והוראות פיתוח
תאסר שפיכת פסולת בנייה ועודפי עפר לעבר השצ"פ האחורי.	ב.

שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100	4.2
שימושים	4.2.1
דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט רחוב וכדו'...	
הוראות	4.2.2
תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט, תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה מ"ר	שטחי בניה %		שטחי בניה %		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת							מעל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	שירות				עיקרי
לפי המסומן בתשריט																		
					10.7 (לגג שטוח)	50	4.0	4	100	1000	-	-	9	91	1000	5	מגורים א'	

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : ממ"דים [בשטח כולל של 36 מ"ר], מחסן [בשטח כולל של 39 מ"ר], חניה מקורה [בשטח כולל של 15 מ"ר].

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- ב. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- ג. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 [הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם] בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2) 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 " .
- ד. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 הוראות בנושא חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.3 מים

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

6.4 ניקוז

- א. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במכרכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תוכניות ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית
- ב. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ג. 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.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ועשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

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

6.6. טלפון ומערכת כבלים
 המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

6.7. חניה
 החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.8. חלוקה ורישום
 רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

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

7. ביצוע התוכנית

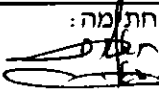
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ליך	ליך

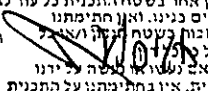

7.2 מימוש התכנית

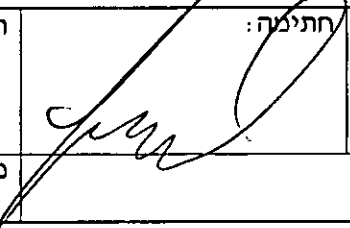
זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

8. חתימות

תאריך: 3-12-2012	חתימה: 	שם: אבו עגאג חאתם אבו עגאג פאיגה מגרש 5, שכי 25, כסיפה	מגיש התוכנית
מספר ת.ז.: 21881743 33469875		תאגיד:	

תאריך: 3-12-2012	חתימה: 	שם: אבו עגאג חאתם אבו עגאג פאיגה מגרש 5, שכי 25, כסיפה	יזם בפועל
מספר ת.ז.: 21881743 33469875		תאגיד:	

תאריך: 3-12-2012	חתימה: 	שם: מנהל מקרקעי ישראל דרך מצדה 6 ב-ש	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 3-12-2012	חתימה: 	שם: אבו עגאג חאתם אבו עגאג פאיגה מגרש 5, שכי 25, כסיפה	
מספר ת.ז.: 21881743 33469875		תאגיד:	

תאריך: 3-12-2012	חתימה: 	שם: אדר" פוקרא ראיד רח"י איר 31/3 ב-ש	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	