

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 3/297/03/7

שם תוכנית:
הגדלת זכויות בנייה בכסייפה
שכ' 13 מגרש 111

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
31.07.2013
נתקבל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>02/07/13</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>יו"ר הוועדה המחוזית: _____ תאריך: <u>02/07/13</u></p>	<p> </p>
--	----------

<p> </p>	<p> </p>
----------	----------

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנ"ל באה להוסיף זכויות בנייה ולהוסיף יחידות דיור למגורים למגרש 111 בשכונה 13 בכסייפה .
במגרש מס' 111 :-
במגרש קיים מבנה אחד למגורים בעל קומה אחת ויחיד אחת.
במגרש מוצע להוסיף עוד 5 יחיד, ששתי יחידות יהיו מעל המבנה הקדמי שהינו בעל קומה אחת, ושלושה יחידות ייבנו בחלקו השני של המגרש בחלקו האחורי במבנה נוסף .
סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו 6 יחיד .
ועל כך באה התכנית לשנות את קווי הבניין הצדדיים והאחוריים והקדמיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>הגדלת זכויות בנייה בכסייפה שכ' 13 מגרש 111</p>	<p>שם התוכנית</p>	<p>1.1 שם התוכנית (ומספר התוכנית)</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>3/297/03/7</p>	<p>מספר התוכנית</p>		
<p>1.12 דונם</p>		<p>1.2 שטח התוכנית</p>	
<p>מילוי תנאים למתן תוקף</p>	<p>שלב</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<p>7</p>	<p>מספר מהדורה בשלב</p>		
<p>01/07/13</p>	<p>תאריך עדכון המהדורה</p>		
<p>תוכנית מפורטת</p>	<p>סוג התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
<p>כן</p>	<p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>		
<p>ועדה מחוזית</p>			
<p>62</p>	<p>לפי סעיף בחוק</p>		
<p>תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p>	<p>היתרים או הרשאות</p>		
<p>ללא איחוד וחלוקה.</p>	<p>סוג איחוד וחלוקה</p>		
<p>לא</p>	<p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

205975 קואורדינטה X
572025 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 13 כסייפה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כסייפה

התייחסות לתחום הרשות
נפה חלק מתחום הרשות

באר-שבע
כסייפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

13 שכונה
-- רחוב
111 מספר בית

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073	לא מוסדר	---	-----	-----
400052	מוסדר	---	-----	1-חלק

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
297/03/7	111

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מפורטת מסי 297/03/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 297/03/7 ממשיכות לחול	ברשומות	22-10-1989
תכנית מתאר מסי 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

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	יולי 13	1	14	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	יולי 13	1	ל"ר	1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדר' מחמוד זייד	יולי 13	1	ל"ר	1: 100	מנחה	נספח בינוי מנחה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
---	אמטיראת וליד	301716528	---	---	---	כסייפה שכי 13 בית 111	---	0528954327	---	---	100076

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
---	ל"ר	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מינהל מקרקעי ישראל	---	---	המינהלה לקידום הבדואים נגב	---	דרך חברון 60 ת.ד 17060 באר-שבע	086232293	---	086289597	---
חוכר	אמטיראת וליד	301716528	---	---	---	כסייפה שכי 13 בית 111	---	0528954327	---	---

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל זייד מחמוד	58938796	82452	---	---	ערד רח' נוגה 10/2	086230283 086652088	0523711490	086230283	Zaid-m@012.net.il
מודד	מודד מוסמך נואר חטיב	25788167	1021	---	---	יפיע ת.ד 715 מיקוד 16955	046010480	0506450285	046010480	---

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
לי"ר	לי"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 ושינוי קווי בניין
- 2- הגדלת מס' יח"ד למגורים ל 6 במגרש מס' 111 שכונה 13 כסייפה

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המירביים במגרש לאזור מגורים (מגרש מס' 111) ל-1000 מ"ר מתוכם 850 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 2- קביעת 6 יח"ד במגרש.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בנייני ועיצוב אדריכלי
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- 5- קביעת קווי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.12 דונם
-------------------------	-----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	400	+450	850		
	מס' יח"ד	1	+5	6		

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
			להריסה	111	מגורים א'
				201	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
89.3	1000	מגורים א'		89.3	1000	אזור מגורים א'
---	---	דרך מוצעת		10.7	120	דרך מוצעת
10.7	120	דרך מאושרת		---	---	דרך מאושרת
100	1120	סה"כ		100	1120	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

<p>4.1 שם ייעוד: מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>4.1.1 שימושים</p> <p>א. מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים שני מבנים נפרדים שבכל אחד מהם 3 יח"ד ב-3 קומות, סה"כ יהיו 6 יח"ד. המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' או יותר להקים את המבנים צמודים בקו בניין 0.00. כל קומה תהווה יחידת דיור אחת, במקרה של מבנה עם קיר משותף תהווה הקומה לשתי יח"ד. יותר להקים מבנה שיש מסורתי בעל קומה אחת בין שתי מבני המגורים ששטחו יהיה עד 28 מ"ר. הוא יבנה מחומרי בלוק- בטון, החזיתות יצופו באבן טבעית / או שליכט צבעוני, טיח. שטחו של השיג יחושב כשטח עיקרי. שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי, מחסן שרות, הבנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00, לא יותר פתחים בקו בניין 0.00, הכניסה אליו תהיה נפרדת. גובה המחסן יהיה עד 2.50 מ'. שטחו של המחסן לא יעבור את ה 30 מ"ר, המחסן ייבנה מבלוקי בטון ותקרתו תהיה מבטון מזויין /או מחומר אסכורית מבודד, החזיתות יהיו מצופים אבן טבעית /או שליכט במרקם בהיר. יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל, גג החנייה יהיה מאסכורית. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש. יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה. ניקוז הגגות יהיה לעבר מגרש המבקש.</p>	<p>4.1.1</p>
<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. 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 הבניין 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 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. 3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידוד - הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה. כל המגרש יהיה מוגדר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש.</p>	<p>4.1.2</p>
<p>4.2 שם ייעוד: דרך מאושרת</p>	<p>4.2</p>
<p>4.2.1 שימושים</p> <p>א. תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.</p>	<p>4.2.1</p>
<p>4.2.2 הוראות</p> <p>א. תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	<p>4.2.2</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר / אחוזים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)													
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			קדמי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני											
			שטחי בניה כללי	סה"כ	שטחי בניה כללי	שטחי בניה כללי															
מגורים א'	111	1000	150*	850	1000	3	בתשריט כמסומן	בתשריט כמסומן	בתשריט כמסומן	10 מ' עם גג שטוח 14 מ' עם גג רעפים	6	6	55%	100%	1000	סה"כ שטחי בניה כללי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)	אחורי

הערות :

-- שטח השרות מעל לקרקע כמפורט להלן :-

60	6 יח"ד *10	1- ממ"ד
30	15*2	2- מחסן ביתי
30	15*2	3- חנייה מקורה
30	30	4- פרגולות והצללות
150		סה"כ

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:

6.1.1 תנאי להיתרי בנייה יהיה הכנת נספח בינוי המפרט את מיקום המבנים לרבות מחסנים וחניות מקורות

6.1.2 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה לקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאחר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין

6.1.3 היתר לאפלוס המבנים מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לפמות שהועברה

6.1.4 היתרי בנייה ינתנו לאחר הרגסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו

6.1.5 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים

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

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

6.2 חניה

א- מקומות החניה יהיו בתחום המוגהש

ב- החניה תהיה על פיתקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה

6.3 שטח עתיקות

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

6.4 הוראות בנושא חשמל

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

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.00 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	--	20.00 מ'
ד- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	--	35.00 מ'

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

6.8 תשתיות

6.8 תשתיות
 מים: - אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
 ביוב: - תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-כסייפה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.
 תקשורת: - טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת.

7 ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

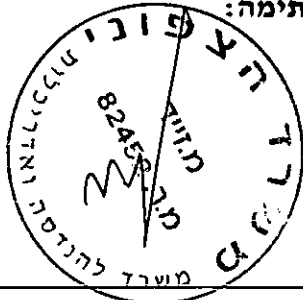
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	אמטיראת וליד	חתימה:	<i>ח'י</i>	תאריך:	10.7.13
מגיש ויזם התוכנית					
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:				

שם:	אדריכל מחמוד זייד	חתימה:		תאריך:	10.7.13
עורך התוכנית	משרד הצפוני				
תאגיד:	מספר תאגיד:				

שם:	מינהל מקרקעי ישראל (המינהלה לקידום הבדואים בנגב)	חתימה:	<i>ח'י סלע</i> מתכנן מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל	תאריך:	אין לנו התנגדות מקצועית לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והוסכמה חתימתנו הינה לזכרן של כל מכלול עניין אחת. חתימתנו כל עוד לא ליוזם התכנית על כל מכלול עניין אחת. חתימתנו כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עליו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. לסען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בכלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
	בעל בקע				
אמטיראת וליד	חוכר	רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום			