

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/324/03/7

שם תוכנית:

שינוי בזכויות ומגבלות בנייה  
כסייפה שכ' 42 מגרש 171

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

31.07.2015

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>29/7/13</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><u>29/7/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מוסיפה זכויות בנייה, משנה קווי בניין ומגדילה מס' יחידות דיור למגרש מגורים מס' 171 בשכונה 42 בכסיפה.

- הוספת 4 יח"ד מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד
- שינוי קווי בניין צידיים ואחורי

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שינוי בזכויות ומגבלות בנייה כסייפה שכי 42 מגרש 171	שם התוכנית	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
6/324/03/7	מספר התוכנית		
1.120 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	<b>1.3 מהדורות</b>	
5	מספר מהדורה בשלב		
01/07/13	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
62	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• אין צורך לעניין	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי שמעונים

209225 קואורדינטה X  
572125 קואורדינטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** שכונה 42 מגרש 171 כסייפה

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה מקומית כסייפה

התייחסות לתחום הרשות נפה חלק מתחום הרשות באר-שבע כסייפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב שכונה רחוב מספר בית

42 שכונה  
- רחוב  
171 מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	מספר גוש ישן (שומה) ארעי מס' 12

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
324/03/7	171

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג ליחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מפורטת מס' 324/03/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 324/03/7 ממשיכות לחול	י"פ 3240	22-08-1985
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	14-11-1991

## 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

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
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	אלעמור סולימאן חדרה חסן	035116128 035178391				כסייפה שכי 42 בית 171	0507572067				

בעלי עניין בקרקע											1.8.2
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל		
• בעלים	מינהל מקרקעי ישראל				דרך חברון 60 ת.ד. 17060 באר-שבע	086232293		086289597			
• חוכרים	אלעמור סולימאן אלעמור חדרה חסן	035116128 035178391			כסייפה שכי 42 בית 171 כסייפה שכי 42 בית 171		0507572067				

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו											1.8.3
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		82452			רח' הפלמי"ח 72 באר-שבע	086230283	0523711490	086230283	Zaid-m@012.net.il	
מודד	מהנדס ומודד מוסמך		1021			יפיע ת.ד. 715 מיקוד 16955	046010480	0506450285	046010480	Khateeb.n@gmail.com	

**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 מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד למגרש

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזור מגורים (מגרש מס' 171) ל-1000 מ"ר מתוכם 880 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 120 מ"ר שטחי שירות.
- 3- תוספת 4 יח"ד מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה
- 6- שינוי קווי בניין

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.120
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	880		+480	400	מ"ר	מגורים
	6		+4	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				יעוד	תאי שטח
			להריסה	מגורים א'	171
				דרך מאושרת	201

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
89.30	1000	מגורים א'		89.30	1000	אזור מגורים א'
---	---	דרך מוצעת		10.70	120	דרך מוצעת
10.70	120	דרך מאושרת		---	---	דרך מאושרת
100	1120	סה"כ		100	1120	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	<p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, יותר הקמת 2 מבנים נפרדים או מבנה אחד בקיר משותף (קו בניין צידי 0.00).</p> <p>סה"כ יהיו 3 קומות שכל קומה תהווה יחידת דיור אחת, במקרה של מבנה עם קיר משותף תותר הקמת 2 יחיד בכל קומה.</p> <p>שטחי השירות במגרש :-</p> <p>מרחב מוגן דירתי, מצללות וחנייה מקורה עפ"י תקנת חוק התכנון והבנייה.</p> <p>החנייה תהיה בתחום המגרש.</p> <p>יותר הקמת מחסן בגודל של 20 מ"ר בצמוד למבנה העיקרי או בקו בניין צידי/צפוני 0.0.</p> <p>חומרי הבניין יהיו מחומרים זהים לבניין המגורים וניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>סה"כ מספר יחידות הדיור במגרש יהיו 6 יחיד.</p> <p>יותר השימוש ברעפים.</p>
4.1.2	הוראות
א.	<p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי, והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע 30%.</li> <li>- בגגות שטוחים אלו 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.</li> <li>- לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה</li> <li>- אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</li> </ul> <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה.</li> <li>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) יותר תוספת רשת מחוררת ממתכת או מעץ מעל הקיר הקשיח בגובה 60 ס"מ.</li> <li>- החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין קדמי 0, תהיה מקורה מכוסה אסכורית מבודדת או כל חומר אחר אשר ישתלב בסביבה. שטח המרבי יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי.</li> <li>גגות החנייה יהיו מנוקזים למגרש הייזם.</li> </ul>

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

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מפורטת מס' 324/03/7

הערות	מבני עזר		קווי בניין			גובה מקסימלי	שטח בנייה מקסימלית (סה"כ)	שטח בנייה מכסימלית בקומה	אורך חזית מינימלית	שטח מגרש מינימלי	יעוד
	תוספת לסעיף ב %	הגדרת יחידת העזר	צדדי	אחורי	קדמי						
ראה פירוט בסעיף 13	5%	ראה סעיף 15	3.5 מ'	10 מ'	7-5 מ'	2 ק	40%	30%	17 מ'	0.6 די	מגורים

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) משטח תא השטח	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	צדדי ימני	צדדי שמאלי			
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	171	1000	120	880	1000	100%	50%	6	6	10 מ' עם גג שטוח עם 12 מ' עם גג רעפים	3	5	3	3	3	3	

הערות :-  
 \*\*\* שטח השרות מעל לקרקע (מחסן-מרחב מוגן- חנייה מקורה).  
 חישוב שטחי השירות להל"ן :-

סוג השירות	שטח בנייה במ"ר
מחסן ביתי	15*2-30 מ"ר
ממ"ד	10*6-60 מ"ר
חנייה מקורה	15*2-30 מ"ר

**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 :
- (1) תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
  - (2) 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 .
  - (3) היתרי בנייה ינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים וגדרות המסומנים להריסה בתשריט .
  - (4) "היתר לתוספות בנייה 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 :
- א- 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 .
- ב- 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 ) ."
- (5) 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 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.  
יותר 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 מים

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

### 6.9 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.

### 6.10 טלפון ומערכת כבלים

טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת  
התקשורת.

## 7. ביצוע התוכנית


### 7.1 שלבי ביצוע

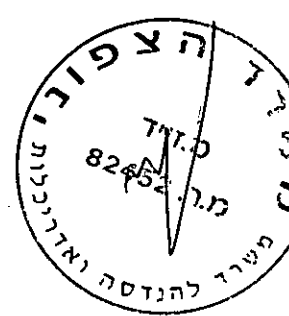
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר
ל"ר	ל"ר	ל"ר

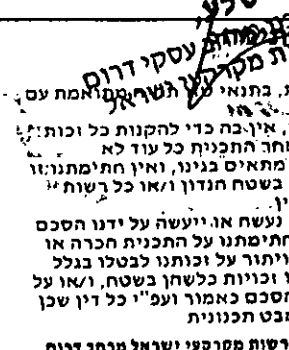
### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 10 שנים מיום אישורה .

**8. חתימות**

<p>תאריך: 10.7.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: אלעמור סולימאן אלעמור חדרה חסן</p>	<p>מגיש ויזם התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית:</p>		

<p>תאריך: 10.7.13</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: 24/7/13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: מינהל מקרקעי ישראל (המינהל המוסמך)</p>	<p>בעל עניין בקרע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד:</p>		