

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הנ"ל באה להוסיף זכויות בנייה ויחידות דיור למגורים למגרש 20 בשכונה 42 בכסייפה.

סה"כ יחידות דיור במגרש מס' 20 יהיו 6 יח"ד

ועל כך באה התכנית לשנות את קווי הבניין הצדדיים, האחוריים והקדמיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הגדלת זכויות בנייה כסייפה שכי 42 מגרש 20	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
5/324/03/7	מספר התוכנית	
1.120 דונם		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
4	מספר מהדורה בשלב	
01/07/13	תאריך עדכון המהדורה	
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
• 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	
• לא	האם כולל הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

יפורסם
ברשומותיפורסם
ברשומות

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	208975
		קואורדינטה Y	572175
1.5.2	תיאור מקום	מגרש 20 שכונה 42 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	42
		רחוב	42
		מס' בית	20

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100584	לא מוסדר	----	---	1 חלק
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.				

1.5.6	גושים ישנים	מספר גוש ישן	מספר גוש
		(שומה) ארעי מס' 12	ל"ר

1.5.7	מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
		20	324/03/7

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
22/8/1985	3240	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 324/03/7 ממשיכות לחול	• שינוי	תכנית מפורטת מס' 324/03/7
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	יולי 13	1	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	יולי 13	1	לי"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו.מחוזית	אדר' זייד מחמוד	יולי-13	1	לי"ר	1:250	מנחה	נספח בינוי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה 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 (*)
	נסאסרה עאישה סביתאן	035169606	----	----	----	כסייפה שכי 42 בית 20	0576961120	--	---	----	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע										
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 תכרון 60 ת.ד 17060 באר-שבע	086232293		086289597	-----	
• חוכרים	נסאסרה עאישה סביתאן	035169606	--	---	כסייפה שכי 42 בית 20	----	0576961120	-----	----	

1.8.3 עורך התוכנית 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	----	---	רח' הפלמי"ח 72 באר-שבע	086230283	0523711490	086230283	Zaid-m@012.net.il
מודד	מهندس ומודד מוסמך נואר חטיב	25788167	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	ל"ר
הגדרת מונח	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' 20) ל-1000 מ"ר מתוכם 880 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- 3- קביעת מס' יח"ד למגורים.
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בניי ועיצוב אדריכלי
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה
- 6- קביעת קווי הבניין הסופיים למגרש

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		+5	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			להריסה	20	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
89.30	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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1	
שימושים	4.1.1	
<p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, יותר להקים 2 מבנים נפרדים שבכל מבנה 3 יחיד, סה"כ 6 יחיד או מבנים עם קיר משותף שייבנו בקו (0). סה"כ קומות יהיו 3 קומות שכל קומה תהווה יחידת דיור אחת, במקרה של מבנה עם קיר משותף תהווה הקומה 2 יחיד. שטחי השירות במגרש :- מרחב מוגן דירתי, חניה מקורה, מחסן 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 הגגות של המחסן והחנייה יהיו לכיוון מגרש המבקש. שטחי השירות במגרש מחולקים להלן :- - 30 מ"ר מחסן שיבנה בקצה המגרש האחורי בקווי בניין צידי 0.00 - כל יחידת דיור תחוייב ב 10 מ"ר ממ"ד לפי תקן הג"א - יותר כיסוי 30 מ"ר חנייה יותר השימוש ברעפים.</p>	<p>א.</p>	<p>4.1.2 הוראות</p> <p>א. הוראות בנייה ועיצוב אדריכלי</p> <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 הבינוני עם האיזור המדברי, ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופי הסביבה במדברי.</p> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידוד - הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה. ניתן יהיה לגדר את שטח המגרש בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש.</p> <p>4. הוראות בנייה ועיצוב לחניה - החניה תהיה בתחום המגרש ובחלקו הקדמי הגובל לכביש, יותר להקים משטחי חנייה בגודל של עד 15 מ"ר לחנייה שרצפתה תהיה יצוקה בטון ואו אבני משתלבת. - יותר להקים חנייה מקורה שתבנה מחומרים קלים, גובה החנייה לא יעלה על 2.30 מ', ניקוז הגג אל תוך המגרש של המבקש</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מוצעת/מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	דרך ציבורית, תשתיות
4.2.2	הוראות
	<p>1- תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p> <p>2- בשטח זה 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>

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'*	5-7 מ'*	2 ק	40%	30%	17 מ'	0.6 ד'	מגורים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה במ"ר				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	20	1000	880	120	---	---	1000	6	10 מ' עם גג שטוח 12 מ' עם גג רעפים	3	-	קדמי	בתשריט	בתשריט	בתשריט	בתשריט

הערות :-

- 1- מחסן ביתי 30 מ"ר
- 2- ממ"ד 6*10=60 מ"ר
- 3- חנייה מקורה 30 מ"ר

סה"כ שטחי שירות :- 120 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:

6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול הישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פיננסי הפסולת לאחר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין

6.1.2 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פיננסי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה

6.1.3 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו

6.1.4 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני העדות אדמה עפ"י הרישום 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 בעיירות 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' לחוק 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 המגרש
 ב- החניה תהיה על פיתקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה

6.3 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 מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו חשמל
3.00 מ'	3.50 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.00 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.

6.4 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.

6.5 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".

6.9 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.

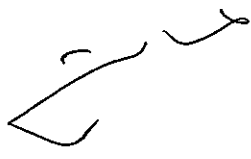

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	ל"ך
ל"ך	ל"ך	ל"ך

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו – 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

<p>תאריך: 10.7.13</p>	<p>חתימה: </p>	<p>שם: נסאסרה עאישה סביתאן</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: מינהל מקרקעי ישראל (המינהל לקידום הבדואים) מתכנ מרחב עסקי רשות מקרקעי ישראל</p>			<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>תאריך: _____</p>	<p>שם: נסאסרה עאישה סביתאן רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>			<p>חוכר</p>