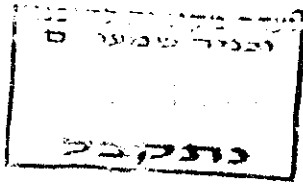


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



2576

תכנית מס' 653-0174227

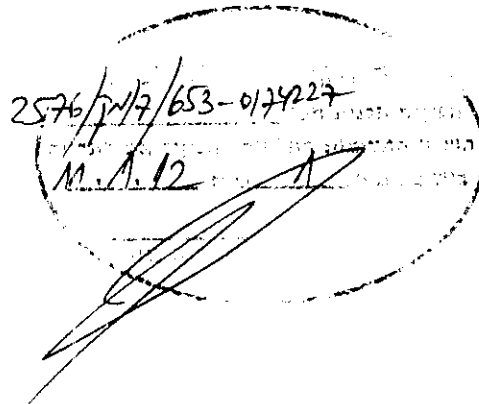
מגרש 351 - שכונה 43 - כסיפה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף

הפקדה



שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים:
- שינוי קווי בניין והתאמן למצב הבניה בשטח.
- שינוי קוו בניין צדדי שמאלי ושינוי קוו בניין אחורי.
- כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מס' 319/03/7.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 351 - שכונה 43 - כסיפה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
653-0174227	מספר התכנית		
1.18 דונם		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
	מספר מהדורה בשלב 1		
	תאריך עדכון המהדורה 29/08/2013		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
	כן		
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
	מקומית		
	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		
	לא		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
	קואורדינאטה X	209065
	קואורדינאטה Y	573047

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסייפה			
שכונה	43		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
319 /03 /7	351

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
319 /03 /7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל	3565	2618	12/06/1988

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
			יתר ההוראות בתוכניות מס' 319/03/7 ממשיכות לחול.		

1.7 נספחים ומסמכים נלווים

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יוסף אבו ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			יוסף אבו ג'בר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	29/08/2013		יוסף אבו ג'בר	29/08/2013	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חסן אזברגה			כסייפה	(1)		052-2304493	052-2304493	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסיפה שכונה 43 בית 351.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	חסן אזברגה			כסייפה	(1)		052-2304493	052-2304493	

(1) כתובת: כסיפה שכונה 43 בית 351.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבר ג'בר	104941	אל מהנדנסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יסאם מיעארי	1090	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	H_negev@ne tvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שדרות רגר 28/33 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בניין צדדי ואחורי במגרש מס' 351, שכונה 43, כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין צדדי שמאלי מ-3.5 מ' ל-2.20 בחלק וקוו בניין אחורי מ 10 מ' ל-5 מ'.
כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מס' 319/03/7.
הכל עפ"י סעיף קטן 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.18	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות	מתארי		
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+400

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	351

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	84.75
דרך מאושרת	180	15.25
סה"כ	1,180	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180	15.26
מגורים א'	999.85	84.74
סה"כ	1,179.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים והתכלויות יהיו על פי תוכנית מס' 319/03/7.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
על פי תוכנית מס' 319/03/7.	
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מיקום הדרכים רוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									מעל הכניסה הקובעת				
									קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת
7	5	(2)	3.5	1	2	3.5	45	5%	40%	1000		מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.50 מ' עם גג שטוח, 8.50 עם גג משופע.

(2) לפי מסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות
<p>א. - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה</p>	
6.3	חלוקה ורישום
<p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
6.4	חשמל
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מתברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.5</p>
<p>היתר בניה ינתנו על פי תוכנית זו לאחר אישור ועל פי תוכנית מס' 319/03/7.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.6</p>
<p>מים ? חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית כסיפה ובהנחיתה. ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש כסיפה טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.7</p>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.8</p>
<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מידי

8. חתימות

שם:	סוג:	תאריך:
מגיש התכנית חסן אזברגה שם ומספר תאגיד:		חתימה:
		
שם:	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל ס. מרחב עסקי דרום מחלקת עסקאות מדינה	תאריך:
בעל עניין בקרקע		חתימה:
		
שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע חסן אזברגה שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
		
שם:	סוג:	תאריך:
עורך התכנית עורך ראשי יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון		חתימה:
		

אין לנו התנגדות יוקרנית לפרויקט כדואי שיש להגיש תוכנית חתימה עם דשיות התכנון המיוחסות. חתימתנו הינה לערכי תכנון כלכלי, אין בה כדי להחליט על זכות ליוזם התכנית. אין אחר התכנית כל עוד לא חוקצה השטח תהיה עמו. הסכם מתאים בניין ואין חייב לנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת. לפי כל חוזה וע"י כל דין.

למען הסר ספק חתימה: כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואין נותנו על זכותנו לנטול בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור וע"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת לטובת מנהל מקרקעי ישראל מרחב דרום תאריך 13.12.13