

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 17/248/02/7

שם תוכנית: מגרש 63 שכונה 30 כסיפה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
16.11.2014  
**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: 21.11.14 <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר יו"ר הוועדה המחוזית DARUS תאריך</p>	

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית המוצעת כוללת את מגרש מסי'63 שכונה 30 בישוב כסיפה , יזומה ע"י בעל המגרש .

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- 2 ל- 4 יח"ד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מגרש 63 שכונה 30 כסיפה
		מספר התוכנית	17/248/02/7
1.2	שטח התוכנית		1.640 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	22-6-2014
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	62
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	208/425
		קואורדינטה Y	573/075
1.5.2	תיאור מקום		מגרש 63 שכי 30 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 30 - מגרש 63

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

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
1/320/03/7	63

## 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
1/320/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מסי' 1/320/03/7 ממשיכות לחול.	3531	1/3/1988

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	22-6-2014		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	22-6-2014	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	22-6-2014	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

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

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)
	אבו עגאג סבחה אחמד	035204734	לי"ר			מגרש 63 שכ- 30 כסיפה	08-6235020				גוש- 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
	אבו עגאג סבחה אחמד	035204734	לי"ר			מגרש 63 שכ- 30 כסיפה	08-6235020			

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל	מנהל מקרקעי ישראל		הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית		דרך מצדה 6 באר שבע	08-6232295			
חוכר	אבו עגאג סבחה אחמד	035204734	לי"ר		מגרש 63 שכ- 30 כסיפה	08-6235020			

#### 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
אדריכל	אדריכל	2473936	89036	משרד קווי הנדסה		רח"י יאיר 31/3 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@gmail.com
מודד	חטיב נואר	25788167	1021			יפיע ת"ד 715 מיקוד 16955	-	0506450285		

**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 בניין, הגדלת אחוזי בנייה, תוספת קומה שלישית והגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש 63 שכ" 30 כסיפה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת שטחי בניה המרביים באזור מגורים א' בסך של 1190 (1139 מ"ר למטרות עיקריות, ו-51 מ"ר למטרות שירות).
- הוספת קומה שלישית.
- הגדלת מס' יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הנחיות לתשתיות.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.640
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1139	+663	476	מ"ר	מגורים א'
		4	+2	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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			63	63	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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.6	1190	מגורים א'		73.6	1190	אזור מגורים
27.4	450	דרך מאושרת		27.4	450	דרך מתוכננת
100.00	1640	סה"כ		100.00	1640	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>		<b>שם ייעוד: מגורים א'</b> מס' תא: 63
<b>4.1.1</b>		<b>שימושים</b>
		מגורים
<b>4.1.2</b>		<b>הוראות</b>
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• במגרש תותר הקמת 2 מבנים בני 3 קומות, בכל מבנה תתוכנן 2 יח"ד, בסה"כ תותר הקמת 4 יח"ד במגרש ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</li> <li>• גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה <math>0.00 = 467.40</math></li> <li>• תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</li> <li>• מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 4.0 מ', או ע"פ מצב הקיים.</li> <li>• תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר מצד צפון מערבי של המגרש</li> <li>• מבנה ממ"ד ליח"ד יהיה מינימום 9.0 מ' נטו, סה"כ 36 מ"ר במגרש .</li> </ul>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> <li>• חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם.</li> <li>• חניה תהיה מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</li> <li>• גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם.</li> <li>• יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרזי אסקורית איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</li> <li>• ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון מגרש המבקש</li> <li>• 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.</li> </ul>

<b>4.2</b>		<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b> מס' תא: 100
<b>4.2.1</b>		<b>שימושים</b>
		דרך ציבורית, תשתיות
<b>4.2.2</b>		<b>הוראות</b>
		תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט

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

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי המסומן בתשריט				-	3	10.7 (לגג שטוח) 12.7 (לגג *דעפים)	50	3.3	4	100	1190	-	-	*51	1139	1190	63	מגורים אי

הערה : השימושים הכלולים בשטחי שירות הם : ממ"ד, חניה מקורה.

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשרור.
2. היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
4. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

**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 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.

**6.4 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
- ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור התניה.

**6.5 מים**

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

**6.6 פינוי פסולת**

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

**6.7 טלפון ותקשורת**

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת תקשורת.

**6.8 חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

**6.9 חלוקה ורישום**

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

**6.10 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.

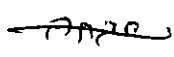
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

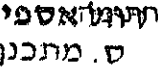
**7.2 מימוש התכנית**

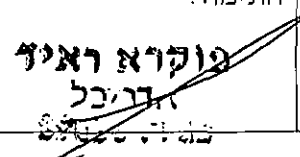
תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש ויזם התוכנית	שם: <b>אבו עגאג סבחה אחמד</b> מגרש 63, שכי' 30, כסיפה	חתימה: 	תאריך: 22-6-2014
	תאגיד:	מספר ת.ז.: <b>035204734</b>	

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשות החקלאות והגנת הטבע. חתימתנו הינה פורמלית בלבד וכל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל עניין אחר התוכנית כל עוד לא חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת. אם כל חזות ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם יעשה אדם (עשוי) כגון השגת חבלול בתכנית, אין מחתמאנו על התכנית הכרה או הודאה בקיומם של זכויות אחרות על השטח הנדון, ואם על הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות פלשתן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט חביונית.

בעלי עניין בקרקע	שם: <b>מנהל מקרקעי ישראל</b> דרך מצדה 6 ב-ש	חתימה: 	תאריך: 22-6-2014
	תאגיד: <b>מנהל מקרקעי ישראל</b>	מספר ת.ז.: <b>035204734</b>	

עורך התוכנית	שם: <b>אדר" פוקרא ראיז</b> רח"י יאיר 31/3 ב-ש	חתימה: 	תאריך: 22-6-2014
	תאגיד:	מספר תאגיד:	