

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0169896

מגרש 77 - שכונה 30 - כסיפה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
29.04.2015  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
20/4/15  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר  
 התכנית נקבעה טענה אישור השר  
תאריך 29/3/15  
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
29/09/2014  
להפקיד את התכנית

16/12/2014  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

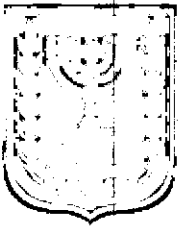


תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## דברי הסבר לתכנית

יוזמי התוכנית במגרש מס' 77 בשכונה 30 בכסיפה מבקשים :

- שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- הגדלת אחוזי בנייה מ- 40% עיקרי ל- 92.38% עיקרי + 7.62% שירות.
- גובה הבניה מ- 2 קומות קיימות ל- 3 קומות.
- תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד יהיו במגרש
- הקמת שני מבני מגורים במגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש 77 - שכונה 30 - כסיפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

652-0169896

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

1.176 דונם

1.3 מהדורות

מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 208188

קואורדינאטה Y 573261

**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 שכונה 30

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100574	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
1 / 320 / 03 / 7	77

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 320 / 03 / 7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 1/320/03/7 ממשיכות לחול	3151	962	01/03/1988



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.7 מסמכי התכנית**



מדינת ישראל  
המשרד לתכנון ופיקוח

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	09/08/2013	יוסף אבו ג'בר		09/08/2013	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



מדינת ישראל  
המשרד לתכנון ופיקוח

**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
	נעמה אבו עגאג			כסייפה	(1)		054-5466994	054-5466994	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפי בית 75 שכונה 30.

**1.8.2 יום**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
נעמה אבו עגאג			כסייפה	(1)		054-5466994	054-5466994	

(1) כתובת: כסייפי בית 75 שכונה 30.

**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	נעמה אבו עגאג			כסייפה	(1)		054-5466994	054-5466994	

(1) כתובת: כסייפי בית 75 שכונה 30.

**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 אבו גיבר	104941	אל מתנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון ימין  
הדפסה 5

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 קוי בנין, הגדלת אחוזי בניה, תוספת 2 יח"ד במגרש 77 שכונה 30 בכסיפה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל 100% מתוכם 92.38 המהווים שטחים עיקריות ו 7.62% שטחי שירות.

ג. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד.

ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



תכנון זמין  
מוני הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.176

שטח התכנית בדונם



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	970		+550	420	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	77

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	77

#### 3.2 טבלת שטחים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,050	89.29
דרך מאושרת	126	10.71
סה"כ	1,176	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	126	10.71
מגורים א'	1,049.99	89.29
סה"כ	1,175.99	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. תותר הקמת 2 מבנים במרווח שלא יפחת מ 3 מ' מס' יח"ד עד- 4 יח"ד, במבנה הקיים הקדמלי שבחזית המגרש יהיו 2 יח"ד ובמבנה האחורי יהיו 2 יח"ד, יכללו: ממ"דים, ומחסנים מחסן: 10 מ"ר לכל יח"ד יהיה חלק מיח"ד. סה"כ 40 מ"ר.</p> <p>ב. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף הנותן מענה לצרכי החניה ל 4 יח"ד ויהיה בתחום המגרש.</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. סה"כ 40 מ"ר</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p> <p>ניקוז הגגות: יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>-----</p> <p>ב' תיאסר השלכת פסולת לכיוון השצ"פ הסמוך למגרש.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מעבר לכלי רכב, להולכי רגל, להעברת תשתיות, לתאורה, וריהוט לרחוב. מיקו הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



מונה תדפיס

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה - מעל הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	קדמי
מגורים א'	77	1050	1050	80 (1)	100	50	4	3.8	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

(1) א) ממיזמים: 10 מ"ר לכל יחיד סה"כ 40 מ"ר ויבנו כחלק מיחיד.

ב) מחסנים: 10 מ"ר לכל יחיד ויהיה חלק מיחיד.

(2) 10 מ"ר עם גג שטוח, 12 מ"ר עם גג

משופע

(3) כמסומן בתשריט.



מונה תדפיס

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

א- תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

ב- בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.

ג- תנאי לאכלוס יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

ד- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 עתיקות**

א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.

ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**6.4 חלוקה / או רישום**

חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

**6.5 חשמל**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מס' הדפסה 5

<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת 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.</p> <p>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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי זונה. מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין  
מס' הדפסה 5

<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה 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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסיפה ובתאום עם תאגיד מים וביוב.</p> <p>טלפון - ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	



תכנון זמין  
מס' הדפסה 5

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<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>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

**7.2 - מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

8. חתימות



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

מגיש התכנית	שם:	נעמה אבו עגאג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
יזם	שם:	נעמה אבו עגאג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם:	נעמה אבו עגאג	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
עורך התכנית	שם:	יוסף אבו ג'בר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אל מהנדסון	חתימה:	אבו ג'בר יוסף אדריכל רשמי מ"ר 104941 רהט שכי 28779



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דניאל רודמן

מרכז בכיר תכנון

מרחב עסקי, דרום

רשות מקרקעי ישראל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו ניתנת לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה וע"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: 27-9-15 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5