

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/320/03/52

הגדלת זכויות בנייה
כסייפה שכ' 30 מגרש 98

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

התכנית הני"ל באה לחלק את מגרש 98 לשני מגרשים נפרדים ושווים בחלקם.
בנוסף לכך באה התכנית להגדיל את זכויות הבנייה ובאה להגדיל את מספר יח"ד בשני המגרשים.
מוצע להקים בתא שטח מס' 98B-98A מבנה בעל 4 קומות, שבקומת הקרקע יהיה מסחר
ו3 קומות למגורים, כך שבכל קומה יותר להקים יח"ד אחת שה"כ בכל תא שטח 3 יח"ד.
סה"כ יחידות דיור מבוקשות בתחום התכנית יהיו 6 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מגרש 98 שכונה 30

מספר התוכנית 9/320/03/52

1.2 שטח התוכנית **2.037 דונם**

1.3 מהדורות שלב • מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 3

תאריך עדכון המהדורה 29/06/2016

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

יפורסם
ברשומות

- 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 • איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 קואורדינטה X 208350
 קואורדינטה Y 572975
- 1.5.2 תיאור מקום שכונה 30 כסייפה
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה מקומית כסייפה
 התייחסות לתחום הרשות הנפה • חלק מתחום הרשות באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית כסייפה 30 98

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	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/320/03/7	98

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
תכנית מפורטת מס' 2/320/03/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/320/03/7 ממשיכות לחול	י"פ 4482	23/1/1997
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 דף 650 שנת תשכ"ב	14-11-91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	זייד מחמוד	יוני 16	1	16	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	זייד מחמוד	יוני 16	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ו. מחוזית	אינג' אמסילי גיל	יוני 16	1	ל"ר	1:250	מחייב לעניין התניות	נספח בינויי חנייה

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 יוזם ומגיש 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 (*)
	אבו עגאג מנסור מרים	052474103 040130544				כסייפה שכי 30 בית 98	050-5359431				

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	רשות מקרקעי ישראל				דרך מצדה 6 מרכז הנגב באר שבע	08-6232293		08-6289597	
• חוכרים	אבו עגאג מנסור מרים	052474103 040130544			כסייפה שכי 30 בית 98		050-5359431		

1.8.3 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
• עורך ראשי	זייד מחמוד	58938796	82452			רח' נגה 10/2 ערד	08-9974178	05093711490	08-9974178	Zaid-m@012/net/il
• מודד	נואר חטיב מוסמך	25788167	1021			ת.ד. 715 מיקוד 16955 יפיע	04-6010480	050-6450285	04-6010480	Khateeb/n@gmail/com
• יועץ תנועה	אמסילי גילי									

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
-	-

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- תוספת חזית מסחרית למגרש 98 שכונה 30 בכסייפה.
- 2- הגדלת זכויות מ 40% ל 140%
- 3- חלוקת מגרש 98 לשני תאי שטח.
- 4- תוספת 4 יח"ד שסה"כ יח"ד יהיו 6 יח"ד במגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים בכל מגרש מגורים (98A – 98B) ל-762 מ"ר מתוכם 617 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 145 שטח שירות ו 70 מ"ר מסחר.
- 2- תוספת 2 יח"ד בכל תא שטח.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים בקביעת הנחיות בנין ועיצוב אדריכלי.
- 4- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
- 5- קביעת קווי בניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 2.037 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	ל"ר	1234	759+	475	מ"ר	מגורים
	ל"ר	6	4+	2	מס' יח"ד	
	ל"ר	140+	140+	---	מ"ר	מסחר

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
			הריסה	98B - 98A	מגורים א' עם חזית מסחרית
			הריסה	1000	שטח ציבורי פתוח
				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	מס' מגרש	יעוד		אחוזים	מ"ר	מס' מגרש	יעוד
29.16	594	98A	מגורים א' עם חזית מסחרית		58.32	1188	98	אזור מגורים א'
29.16	594	98B	מגורים א' עם חזית מסחרית		19.49	397		שטח ציבורי פתוח
19.49	397	1000	שטח ציבורי פתוח		22.19	452	---	דרך מוצעת
---	---	---	דרך מוצעת		---	---	---	דרך מאושרת
22.19	452	---	דרך מאושרת		---	---	---	סה"כ
100	2037		סה"כ		100	2037		סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית
4.1.1	שימושים
א.	<p>מגרש מס' 98A-98B מגורים א'</p> <p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, יותר להקים מבנה אחד בכל תא שטח בעל 4 קומות אשר קומת קרקע תשמש למטרת מסחר ומחסן ומעליה 3 קומות למגורים שכל קומה תשמש ליחידת דיור אחת, סה"כ 3 יח"ד בכל תא שטח.</p> <p>שטחי השירות במגרש :-</p> <p>מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי ע"פי הנחיות פיקוד העורף בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>חניה מקורה בגודל 30 מ"ר שתבנה בקווי בניין קדמיים וצדדיים של 0.00, גגות החנייה יהיו בנויים מחומרים קלים כגון: לוחות פנל מבודד ואו כיסוי מלוחות PVC (סנטף) בשילוב קני במבוק אשר שיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש הייזם.</p> <p>מחסן בגודל 10 מ"ר אשר יבנה כחלק מהבית לכל יח"ד יותר השימוש ברעפים פרגולות והצללות בהתאם לתקנות הקבועות בחוק.</p> <p style="text-align: center;">מסחר</p> <p>בקומת הקרקע יותר להקים מסחר כדלקמן :-</p> <p>מסעדה ובית קפה שכונתי, מסחר קמעוני שכונתי, שירותי דואר, משרד, מספרה, בית מרקחת שרותי רפואה - קליניקה.</p> <p>שטחי השירות למסחר:</p> <p>מחסן כחלק מקומת הקרקע בגודל של 45 מ"ר שהכניסה אליו תהיה נפרדת ו/או מקומת המסחר, גובה מחסן זה יהיה בגובה של 2.80 מדוד ממפלס ה 0.00 של רצפת הבטון.</p> <p>מרחב מוגן בגודל של 10 מ"ר ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף.</p> <p>בכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות והוועדה המקומית כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1- תהיה כניסה נפרדת לשטח המסחר ולמגורים. הכניסה לחנות המסחר תהיה ישירה ונפרדת מהמגורים. 2- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. 3- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. 4- גובה מקסימאלי לחזית מסחרית יהיה 3.00 מטר. <p>במגרשים אשר יתוכננו לבנייה ובשלב הראשון לא מתיכננת בהם חזית מסחרית, על הבקשה להיתר בנייה לכלול קומת עמודים המהווה "הכנה" לבניית חזית מסחרית, בהתאם לזכויות הבנייה המותרות.</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת למבנים ביחס לפיתוח המגרש תהיה בהתאם למצב הקיים בשטח סה"כ קומות יהיו 4 קומות.</p> <p>דרכי גישה מוטורים למגורים יהיו בנפרד מדרכי הגישה למסחר ובהתאם לנספח התנועה והחנייה המחייב.</p>

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

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים א על השצ"פ יחולו הוראות תכנית 1/320/03/7 , על בעל מגרש 98B-98A להרוס את המבנים המסומנים להריסה בתחום שטח זה בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית . ב השטח מיועד לגן ציבור , מתקני גן , קווי תשתיות , מגרשי משחקים , ניקוז , דרכים להולכי רגל וככרות מרוצפות .
4.2.2	הוראות א כל הפעילויות שנעשו בשטח יוסדרו ויוחזר השטח לקדמותו .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מפורטת מס' 2/320/03/7

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש דונם	זכויות בנייה למגרש			סה"כ %/מ"ר	תכסית מירבית (% מ"ר)	סה"כ לכל הקומות (% מ"ר)	קווי בניין			מספר קומות	הערות
			מיקום	למטרות עיקריות %/מ"ר	למטרות שירות %/מ"ר				א	ב	ג		
מגורים א'	98	1.188	מעל הקרקע	40%	50 + 3%	50 + 43%	50 + 37%	50 + 50%	5	3 או 5	5	2	
			מתחת לקרקע	--	7%								

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בנייה במ"ר				אחוזי בנייה כוללים (%)	תכסית (% משטח תא השטח)	מספר יחיד מספר (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בניין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שירות	עיקרי	מתחת הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	
מגורים א' עם חזית מסחרית עד 70 מ"ר	98A	594	617	*90	---	---	762+70 מ"ר חזית מסחרית	140%	60%	3	0.50	14 מ' עם גג שטוח 15 מ' עם גג רעפים	4	-	כמסומן בתשריט	
			70	**55	---	---										
מגורים א' עם חזית מסחרית עד 70 מ"ר	98B	594	617	*90	---	---	762+70 מ"ר חזית מסחרית	140%	60%	3	0.50	14 מ' עם גג שטוח 15 מ' עם גג רעפים	4	-		
			70	**55	---	---										

*- שטחי השירות למגורים (10 מ"ר ממ"ד לכל יחיד + 10 מ"ר מחסן לכל יחיד + 30 מ"ר חנייה מקורה

***- שטחי השירות למסחר (10 מ"ר ממ"ד + 45 מ"ר מחסן)

חישוב שטחי השירות המתייחסים למגרש אחד: -1 מחסן ביתי 30 מ"ר (10 מ"ר לכל יחידת דיור)

-2 ממ"ד / ממ"ק 10*4 40 (10 מ"ר למסחר + 10*3 30 למגורים)

-3 חנייה מקורה 30 מ"ר

-4 מחסן למסחר 45 מ"ר

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

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים :-
- היתר בנייה למגרשים 98B-98A ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו בשטח השצ"פ
 - תנאי למתן היתר בנייה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
 - 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 .
 - תנאי למתן היתרי בנייה ציון מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת , לרבות פסולת למיחזור , אישור הבקשות להיתר מותנה באישור אגף התברואה והמלצותיו יהוו חלק בלתי נפרד מהן .
 - היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה והריסות המבנים /הגדרות בשצ"פ בהתאם לסימון בתשריט .
 - היתרי בנייה לחנויות מסחר יינתנו עם מילוי התנאים הבאים :-
 - למבנה המסעדה תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין .
 - יתוכננו ביתני אשפה עבור המסעדה ו/או חנויות המזון .
 - תנאי למתן היתרי בנייה יהיה הכנת נספח פתוח המגרשים לרבות תשתיות .
 - היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413 , יותנה בהבטחת עמידת של המבנה כולו ביחד עם התוספת , בפני רעידות אדמה , עפ"י דרישות ת"י 413 .
 - היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים , יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה .

6.2 חנייה

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .
- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .

6.3 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים בקרבת קווי חשמל עיליים , יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה , בקו משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיפוני	
3.50 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :
20.00 מ'	--	קו חשמל מתח עליון - 161 ק"ו : (קיים או מוצע)
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-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 כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל

6.4 חלוקה ורישום

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 "

6.5 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."

6.6 ניקוז

" מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחום הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית הניקוז 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 וכד'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים."

6.7 תשתיות**א-תשתיות מים וביוב -"**

1- תשתיות המים ומערכת הביוב תהיה בתיאום עם מחלקות המים והביוב של מועצת כסייפה ובהנחייתם.

2- אישור אגף המים במועצה בדבר חיבור כל מבנה לרשת המים.

ב-תשתיות בזק ומערכות כבלים :-

- טלפון ומערכת הכבלים יהיו בהתאם להנחיות מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת בזק.

ג-פסולת ואשפה :-

1- יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6.8 עצים בוגרים

1- "תנאי למתן היתר לכריתה / העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות"

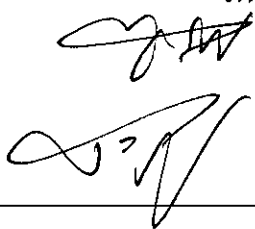
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

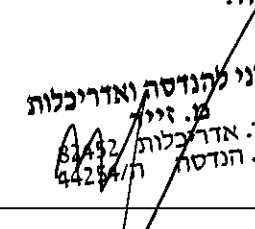
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

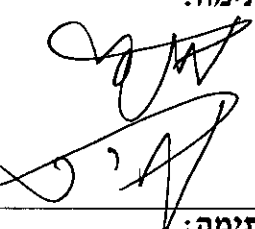
7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה: 	שם: אבו עגאג מנסור אבו עגאג מרים	יחזם ומגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:  הצפוני מהנדסת ואדריכלות מ.ר. אדריכלות מ.ר. הנדסה 81432/ת 44254/ת	שם: אדריכל מחמוד זייד מ.ר. 82452	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		

תאריך:	חתימה: 	שם: אבו עגאג מנסור אבו עגאג מרים	חוכר	בעל עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל	