

6009212

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0246637

הגדלת זכויות בנייה בכסיפה שכונה 43 מגרש 89



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
28-11-2016
נתקבל



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0246637
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/04/2016 לאשר את ההתכנית
 התכנית לא מקבעת טענה אישור
 התכנית נקבעה טענה אישור
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/04/2016

להפקיד את התכנית

24/07/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



מנהל תכנון ופיקוח
מנהל תכנון ופיקוח

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת ביישוב כסייפה בשכונה 43, במגרש קיים מבנה אחד בחלקו הקדמי של המגרש התכנית באה להוסיף זכויות ומגבלות בנייה, על מנת לאפשר תוספת יחידות דיור



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בנייה בכסייפה שכונה 43 מגרש 89

מספר התכנית 652-0246637

1.2 שטח התכנית 1.180 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 תדפיסה 7



תכנון זמין / מונה תדפיסה 7



תכנון זמין / מונה תדפיסה 7

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

208742 קואורדינאטה X

572728 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בכניסת שכונה 43

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 43 מגרש 89

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי בחלקן
100570	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 בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
319 /03 /7	89

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה תדפסה 7



תכנון זמין
מונה תדפסה 7



תכנון זמין
מונה תדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
2 /248 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/248 /02 /7 ממשיכות לחול.	3942	650	11/1991
319 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 319 /03 /7 ממשיכות לחול.	3565	2618	12/06/1988



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7



תכנון ומבנה
מונה הדפסה 7

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		18/05/2016	מחמוד זייד	18/05/2016	1		מחייב	חשמל
לא		17/03/2015	מחמוד זייד	17/03/2015		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



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סאלח אזברגה			כסייפה	(1)	89	08-9974178	08-9974178	
	פרטי	סבאח אזברגה			כסייפה	(1)	89	08-9955172	08-6277456	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכ' 43 מגרש 89.

תכנון זמין
מועד הדפסה: 7

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סאלח אזברגה			כסייפה	(1)	89	08-9974178	08-9974178	
פרטי	סבאח אזברגה			כסייפה	(2)	89	08-6277456	08-9955172	

(1) כתובת: כסייפה שכ' 43 בית 89.

(2) כתובת: כסייפה שכ' 43 מגרש 89.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: באר שבע (מרכז הנגב).

תכנון זמין
מועד הדפסה: 7

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- 012.net.il
	מוודד	נואר חטיב	1021		יפיע	(1)		08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 715מיקוד 16955.



מנהל תכנון
מנהל תדפיס 7



מנהל תכנון
מנהל תדפיס 7

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
דרך	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
מגורים א	מקום המיועד למגורים בעל 2 מבנים בודדים וכל מבנה בעל 3 קומות ו/או בעל מבנה אחד בעל 3 קומות סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו 6.

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

- 1- הגדלת זכויות בנייה ושינוי קווי בניין
- 2- תוספת יחידות דיור למגורים מ 2 יח"ד ל 6 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המירביים במגרש לאזור מגורים (מגרש מס' 89) ל-1000 מ"ר מתוכם 880 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 120 מ"ר לשטחי שירות.
- 2- קביעת 6 יח"ד במגרש.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- 5- קביעת קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה תדפסה 7



תכנון זמין
מונה תדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בזונם 1.18



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	880		+480	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

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 תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים א'	89

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	מגורים א'	89

תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	150	13.04
מגורים א'	1,000	86.96
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	180	15.25
מגורים א'	1,000.01	84.75
סה"כ	1,180.01	100



תכנון זמין
מונה תדפיסה 7

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

<p>מגורים א'</p>	<p>4.1</p>
<p>שימושים</p> <p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים שני מבנים נפרדים שה"כ יהיו 6 יח"ד. שטחי השירות במגרש יהיו :- - מרחב מוגן דירתי, מחסן וחנייה מקורה. יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה כמו כן יותר הקמת גגות רעפים</p>	<p>4.1.1</p>
<p>הוראות</p>	<p>4.1.2</p>
<p>הוראות בינוי</p> <p>מבנים לצרכי מגורים :- יותר להקים שני מבנים נפרדים שבכל אחד מהם 3 יח"ד ב-3 קומות, שה"כ יהיו 6 יח"ד. המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' / או יותר להקים את המבנים צמודים בקו בניין 0.00 . במקרה של מבנה עם קיר משותף (מרחק 0.00) תהווה הקומה לשתי יח"ד . 1- מרחב מוגן דירתי בגודל של 10 מ"ר או על פי הנחיות פיקוד העורף 2-מחסן שרות , המחסן יהיה בנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בניין צידי ואחורי 0.00. לא יותר פתחים בקו בניין 0.00, הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש. גובה המחסן יהיה עד 70 מ' . שטחו של המחסן לא יעבור את ה 30 מ"ר, המחסן ייבנה מבלוקי בטון ותקרתו תהיה מבטון מזויין ו/או מחומר אסכורית מבודד אשר שיפוע גגו יהיה לכיוון מגרש המבקש , החזיתות יהיו מצופים אבן טבעית ו/או שליכט במרקם בהיר . 3- חנייה מקורה :- יותר להקים בחזית המגרש ובקווי בניין קדמיים וצדדיים של 0 חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל , גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש. כמו כן ובצמוד לחנייה המקורה יותר להקים משטחי חניות לא מקוריים. יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>	<p>א</p>
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- הוראות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי , הגגות יהיו שטוחים ו/או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע של עד 30% . - בגגות שטוחים ו/או משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל מרזבים המרוחקים כ 1.50 מ' מיסודות הבניין 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 . 2- הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר - כל החזיתות של המבנים ייבנו מאבן טבעית ו/או יצופו בטיח אקרילי בגוונים שיפתיחו אופי הסביבה הכפרית 3- הוראות לעיצוב פרגולות , מצללות, שערים וגידור - הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באיזור המדברי והכפרי , יהיו מעץ , מתכת צבועה ו/או בטון מזויין מצופה אבן טבעית או טיח אקרילי.</p>	<p>ב</p>



משרד תכנון ומס' 7



משרד תכנון ומס' 7



משרד תכנון ומס' 7

4.1	מגורים א'
	<p>- יותר לשלב פרגולות מעבר לקווי הבניין הצידיים והאחוריים עד גבולות המגרש - כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית, גובה מרבי של הגדר יהיה עד 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה</p> <p>שבחזית המגרש, יותר בנוסף ומעל הגדר להוסיף מעקה פלדה ו/או עץ צבועים בגובה של עד 1.20 מ'. - החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין צידי וקדמי של 0, תהיה מקורה מכוסה ו/או משותפת. - החנייה המקורה תהיה מכוסה באסכורית מבודדת ו/או קני במבוק עם לוחות כיסוי סנטף קל ומשקל 7 ק"ג. , שיפוע גגות החנייה יהיו לעבר מגרש המבקש. שטח החנייה יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי. - יותר בניית שערים לחנייה אשר פתיחתם תהיה לכיוון מגרש המבקש, לא יותר פתיחת השערים לעבר המדרכה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>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>
4.2.2	הוראות
א	זרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה עליה כל שהיא.
ב	זרכים תוואי הכביש ורוחבו כמסומן בתשריט.



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 7



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 7



מחלקת תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
					גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	אחורי	צידי- צידי-שמאלי
מגורים א'	מגורים א'	89	2	1000	880	120 (1)	1000	50	6	12 (2)	3	3	3	3

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 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות להלין
- 10 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד (6*10=60) או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 30 מ"ר חנייה מקורה
- 30 מ"ר מחסן.
- (2) כולל גג משופע.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות .6

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
- 6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוויית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 - 6.6.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים מקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , מתקן לייבוש כביסנ , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 .
 - 6.6.3 תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים בתחום התכנית יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק ובהתאם לפקודת היערות .
 - 6.6.4 בתחום התכנית לא תינתן חקלה מהגובה המאושר בתכנית .
 - 6.6.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
 - 6.6.6 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 .
 - 6.6.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמה שהוערכה .
 - 6.6.8 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .
 - 6.6.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ישראל ת"י 413
 - 6.6.10 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .



תכנון זמין
מונה תדפסה 7



תכנון זמין
מונה תדפסה 7

6.2 עתיקות 6.2

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 .

6.3 חניה 6.3

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

6.4 חלוקה / או רישום 6.4

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

6.5 ניקוז 6.5

"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת רשות הניקוז האזורית.
יותר 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



תכנון זמין
מונה תדפסה 7

6.5	ניקוז
	נקבוביים וחדירים".
6.6	תשתיות
	תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
6.7	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.
6.8	תקשורת
	טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור תכנית זו	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגיש התכנית	שם: סאלח אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
מגיש התכנית	שם: סבאח אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יום	שם: סאלח אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
יום	שם: סבאח אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
בעל עניין בקרקע	שם: בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	
עורך התכנית	שם: מחמוד זייד	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7