

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

**מאוסרת**

תכנית מס' 652-0329391

מגרש 101 שכ' 43 כסייפה

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
23-01-2017  
נתקבל

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0329391  
אישור תכנית מס' 652-0329391  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 08/05/2016  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
61217 244  
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

08/05/2016

להפקיד את התכנית

31/07/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 101 שכ' 43 כסייפה

מספר התכנית 652-0329391

1.2 שטח התכנית 1.321 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

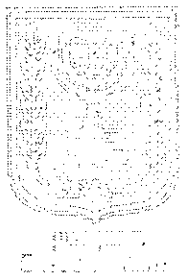
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
 קואורדינאטה X 208633  
 קואורדינאטה Y 572764

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
100570	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

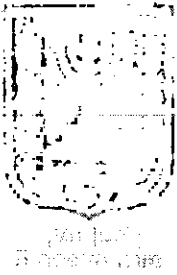
לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
319/03/7	101

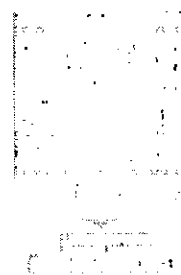
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	650	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/248/02/7 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /248 /02 /7
12/06/1988	2618	3565	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 319 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	319 /03 /7



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו גיבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו גיבר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	15/07/2016	יוסף אבו גיבר	07/06/2015	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמוד מחמד אוברגה			כסייפה	(1)		050-3748273	050-3748273	
	פרטי	נסרה אוברגה			כסייפה	(1)		050-3748273	050-3748273	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכונה 43 בית 101.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
כבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6232293	08-6264221	

**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 ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד	מודד	ויסאם מיעארי	1090	א.י.ג.י.מ	לקיה	שכ 6	1	050-2416200	050-2416200	Yasser_gn@walla.com

(1) כתובת: הרט ת.ד. 1040.

## 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 קוי בנין, הגדלת אחוזי בניה וקביעת מס' יח"ד במגרש 101 שכונה 43 בכסיפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוו בנין עפ"י המסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד ותוספת קומה שלישית.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. הקמת שני מבנים על המגרש.
- ח. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.321	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,080	504
			+2
			+576

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'	101
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	101
	תאי שטח כמופים

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,120	84.78
דרך מאושרת	201	15.22
סה"כ	1,321	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	201.39	15.24
מגורים א'	1,119.99	84.76
סה"כ	1,321.39	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	30.97

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים א' : תותר הקמת שני מבני מגורים , סה"כ מס' יח"ד 4 במגרש, גובה הבניה עד 3 קומות. שטחי השירות יכללו ממ"דים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד ע"פי הנחיות הג"א.</p> <p>ב. חנייה לרכב : משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה לפתרון חניה ל- 4 יח"ד.</p> <p>ג. מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ד. לא יותרו פתחים בגדר בגבול מגרש צידי ואחורי.</p>
<b>4.1.2</b>	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <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 בקני"מ 1:100. חומרי הגמר של החניה, גג קל או מבטון קירות מבלוק בגובה 1 מ' מסביב מצופים בקראמיקה, אבן או טיח.</p>
<b>ב</b>	<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>גובה מפלס הכניסה יהיה 50 ס"מ מעל אבן שפה.</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>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה הבנייה מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם מלבד הבנייה מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד צפיפות	תכנית מס' (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
(3)	3	(2)	3.6	4	50	100	1120	1120	101	מגורים א'
אחורי	מעל הבנייה הקובעת	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מעל הבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה	עיקרי	מעל הבנייה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(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) ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 40 מ"ר, יכנו בחלק מיח"ד.
- (2) 10 מ"ר עם גג שטוח, 12 מ"ר עם גג משופע

(3) כמסומן בתשריט



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. הכנת נספח תנועה וחניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.</p> <p>ז. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----</p> <p>2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p>

6.3	<p><b>חשמל</b></p> <p>13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/-- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)          35 מ' -----/-----/-- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי 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 מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.4	<p><b>חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	<p><b>היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.6	<p><b>עתיקות</b></p> <p>א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.          ב - במידה ויתגלו עתיקות יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.7	<p><b>תשתיות</b></p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית כסייפה ובהנחיתה ובאישור משרד הבריאות.          ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש כסייפה.          טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.</p>
6.8	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <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</p>

ניהול מי נגר	6.8
<p>התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	
פיקוד העורף	6.9
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ! אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
מגבלות בניה לגובה	6.10
<p>לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: מחמוד מחמד אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: נסרה אזברגה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה, בבעלות מדינה, בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'יבר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	עורך רשות מקרקעי ישראל	חתימה:

יוסף אבו-ג'יבר  
אל-מהנדסון  
מ.ר. 104941