

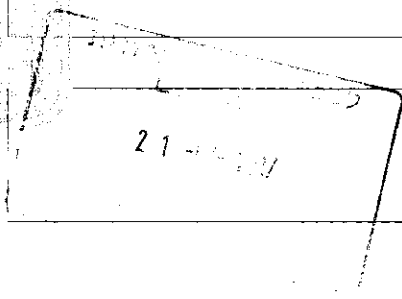
609282

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0304014

הגדלת זכויות בנייה במגרש 41 שכונה 15 בכסייפה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0304014  
אישור תכנית מס'  
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 27.9.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
 התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

05/06/2016

להפקיד את התכנית

25/09/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף 4 יח"ד נוספים לשתי היחידות הקיימות במגרש קיים מבנה בחלקו הקדמי של המגרש בעל 2 יח"ד על כך באה התכנית להוסיף זכויות בנייה ולשנות קווי בניין

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בנייה במגרש 41 שכונה 15 בכסייפה
		מספר התכנית	652-0304014
1.2	שטח התכנית		1.120 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	לי"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

## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

206019 קואורדינאטה X

572071 קואורדינאטה Y

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

שכונה שכונה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	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
295 /03 /7	41

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**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	14/11/1991
295 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 295 /03 /7 ממשיכות לחול.	3334	2076	15/05/1986

**1.7 מסמכי התכנית**

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

**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	יוסף חוסיין אמטיראת			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	
	פרטי	מרים פראיג אמטירת			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 15 בית 41.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף חוסיין אמטיראת			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	
פרטי	מרים פראיג אמטירת			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: שכונה 15 בית 41.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר-שבע.

**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	גנה	10	089974178		zaid- m@012.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויסאם מעארי	1090		לקיה	(1)		08-6230283	08-6230283	

(1) כתובת: לקייה שכונה 6 בית 3.





## 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

- 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 זכויות ומגבלות בנייה .
- 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.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם		1.12	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) להמצב המאושר *
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450	+410
הערות		מפורט	סה"כ מוצע בתוכנית
		מתארי	
		6	
		860	

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	201
מגורים א'	41

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים א'	41

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,000	89.29
דרך מוצעת	120	10.71
סה"כ	1,120	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	119.96	10.71
מגורים א'	1,000.38	89.29
סה"כ	1,120.34	100

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	98.45

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים שני מבנים בני 3 יח"ד כל אחד ומרחק מינמאלי של 3 מ' בין המבנים, או מבנה אחד בן 3 קומות העל 6 יח"ד, סה"כ יהיו 6 יח"ד.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></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 תוך 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 .</p> <p>2- הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר          - כל החזיתות של המבנים ייבנו מאבן טבעית ו/או יצופו בטיח אקרילי בגוונים שיפתיחו אופי הסביבה הכפרית</p> <p>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.          - 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          שבחזית המגרש, יותר בנוסף ומעל הגדר להוסיף מעקה פלדה ו/או עץ צבועים בגובה של עד 1 מ' .          - החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין צידי וקדמי של 0, תהיה מקורה מכוסה ו/או משטחי חנייה.</p> <p>- החנייה המקורה תהייה מכוסה באסכורית מבודדת ו/או קני במבוק עם לוחות כיסוי סנטף קל, 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> <p>4- הוראות למתקני איסוף אשפה :-          - יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים) ובאופן נסתר .</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' ו/ או יותר להקים את המבנים צמודים בקו בניין 0.00 . במקרה של מבנה עם קיר משותף במרחק (0.00) תהווה הקומה לשתי יח"ד .</p>

4.1	<p><b>מגורים א'</b></p> <p>שטחי השירות במגרש יהיו :-  מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד בגודל של 10 מ"ר ולפי דרישות פיקוד העורף ,  מחסן קיים הבנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בניין צידי של 1.6 ואחורי של 1.8 בגודל של  50מ"ר , הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש. גובה המחסן יהיה עד 3.00 מ'.  המחסן בנוי מבלוקי בטון ותקרתו מבטון מזויין ואסכורית, החזיתות יהיו מצופים אבן טבעית /  או שליכט במרקם בהיר , ניקוז גג לעבר מגרש המבקש.  יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל , גג החנייה יהיה  מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל . ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש.  יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה.</p>
4.2	<p><b>דרך מאושרת</b></p>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p>
	<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	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט.</p>

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הקניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
													שרות	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידו- ימני	צידו- שמאלי	3	14 (2)	6	6	50	100	1000	(1) 140	860	1000	41	מגורים א'	מגורים א'

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-

1- 10 \* 6 = 60 ממ"ד

2- 50 מ"ר מחסן

3- 30 מ"ר חנייה.

(2) 14 מ' עם גג רעפים

12 מ' עם גג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים :</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצויות טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 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 כביסן , פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100 .</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת /העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.4 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.5 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 .</p> <p>6.1.6 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>6.1.7 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .</p> <p>6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות .</p> <p>6.1.10 תנאי למתן היתר בנייה הוא הריסת המבנים המסומנים להריסה . טיפול ו/או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאסבסט , מחייב עמידה בחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א 2011 .</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p>
<b>6.3</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>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 .</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>
<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>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').</p>

<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
<p><b>חשמל</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' .</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' .</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' .</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' .</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבליפ אלה . אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	
<p><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית .</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>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.</p>	
<p><b>תקשורת</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

התנייה	תאור שלב	מספר שלב
ל"ר	ל"ר	1

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> יוסף חוסיין אמטיראת	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מרים פראיג אמטירת	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> יוסף חוסיין אמטיראת	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>יזם</b>	<b>שם:</b> מרים פראיג אמטירת	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b>		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> מחמוד זייד	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות		<b>חתימה:</b>

