

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0280503

הגדלת זכויות בנייה במגרש 331 שכונה 43 בכסיפה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
29-01-2017
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0280503
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16.6.16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הועדה המחוזית החליטה ביום :

19/06/2016

להפקיד את התכנית

30/10/2016

יו"ר הועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



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 331 שכונה 43 בכסייפה

מספר התכנית 652-0280503

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 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

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

209108 קואורדינאטה X

572704 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כסיפה שכונה 43 מגרש 331

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסיפה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100568	מוסדר	חלק	16, 96	

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	331

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /248. הוראות תכנית 7 /248. תחולנה על תכנית זו.	3942	650	14/11/1991
319 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /319 ממשיכות לחול.	3565	2618	12/06/1988

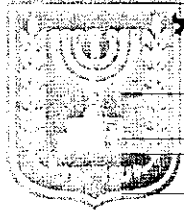
1.7 מסמכי התכנית

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
חשמל	מחייב		1	04/05/2016	מחמוד זייד	04/05/2016		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	אברהים לאפי אזברגה			כסייפה	(1)	331	08-9974178	08-9974178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכי 43 בית 331.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים לאפי אזברגה			כסייפה	(1)	331	08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: כסייפה שכי 43 בית 331.

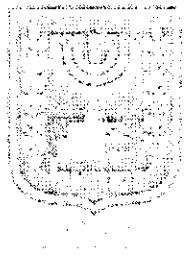
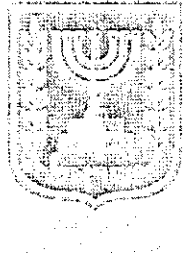
1.8.3 בעלי עניין בקרקע



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

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- m@012.net.il
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	



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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה בתא שטח 331 בשכונה 43 בכסיפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינויי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'
- 2- קביעת 6 יח"ד במגרש.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בניוי ועיצוב אדריכלי
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- 5- קביעת קווי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאשר *	מצב מאשר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,030		+530	500	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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ב'	331

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	120	10.72
מגורים ב'	999.7	89.28
סה"כ	1,119.69	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>- מיועד למבנים לצרכי מגורים - ממ"דים - חסן - חנייה מקורה ומשטחי חנייה</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>בתא שטח זה יותר להקים 2 מבנים בודדים כל מבנה יהיה 3 יח"ד ב-3 קומות, סה"כ יהיו 6 יח"ד. המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ', שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי של 10 מ"ר ליח"ד או על פי הנחיות פיקוד העורף מחסן שרות, המחסן יהיה בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד ובנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0.00. לא יותר פתחים בקו בנין 0.00, הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש. גובה המחסן יהיה עד 2.70 מ'. המחסן יבנה מבלוקי בטון ותקרתו תהיה מבטון מזויין ו/או מחומן אסכורית מבודד אשר שיפוע גגו יהיה לכיוון מגרש היזם, החזיתות יהיו מצופים אבן טבעית ו/או שליכט במרקם בהיר. יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 50 מ"ר בקווי בנין צידי וקדמי של 0.00 שתבנה מחומר קל, גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש שאר החניות יהיו כמשטחי חנייה אשר מרוצפים באבני משתלבת משולבת או אבני ריצוף מחוררים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול, ניקוז, הנחת קווי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפימות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מ"ר	מ"ר						
											קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה
(3)	(3)	(3)	(3)	3	12 (2)	6	6	50	120	1200	170 (1)	1030	1000	331	מגורים ב'	מגורים ב'

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) חישוב שטחי שירות
- 1- $10 \times 6 = 60$ מ"ר ממיידים (10 מ"ר ליחיד)
- 2- $10 \times 6 = 60$ מ"ר מחסנים (10 מ"ר ליחיד)
- 3- $25 \times 2 = 50$ מ"ר תנייה מקורה בנוסף למשטחי תנייה.
- (2) 12 עם גג רעפים
- 11.50 עם גג שטוח ועליית גג.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <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 מצווית 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 התניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסני, 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 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>6.1.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>6.1.6 "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים"</p> <p>6.1.7 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>6.1.8 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.9 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.</p> <p>6.1.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.11 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>
<p>6.3</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>
<p>6.4</p>	<p>עתיקות</p> <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>
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p> <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>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 וכו').</p>

6.5	ניקוז
בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".	

6.6	תשתיות
תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר .	

6.7	ביוב
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
תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: אברהים לאפי אזברגה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
		חתימה:	
שם: אברהים לאפי אזברגה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:	יזם
		חתימה:	
שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
		חתימה:	
שם: מחמוד זייד שם ומספר תאגיד: משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
		חתימה:	

