

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0307520

מגרשים 3,4 שכ' 42 כסייפה

דרום

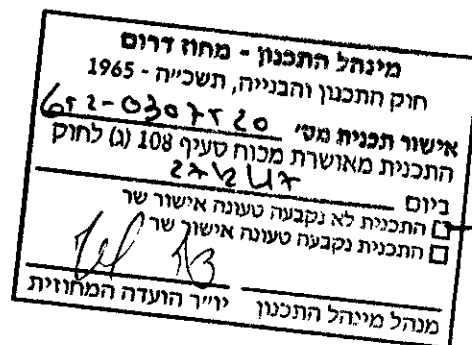
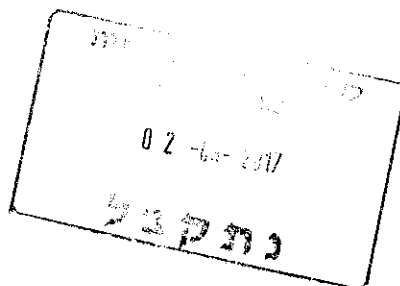
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

17/07/2016

להפקיד את התכנית

21/08/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה זכויות בניה בכדי לספק מענה הולם לצרכי הדיירים במגרשים 3,4 שכונה 42 בכסייפה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית מגרשים 3,4 שכ' 42 כסייפה

מספר התכנית 652-0307520

1.2 שטח התכנית 2.716 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"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

קואורדינאטה X 208808

קואורדינאטה Y 572073

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 4,3 שכונה 42 כסייפה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות: כסייפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסייפה		3	
כסייפה		4	

שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100584	לא מוסדר	חלק		1
100586	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
3/324/03/4	4 - 3

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
3 / 324 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3 / 324 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	5480	1226	12/01/2006

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				יוסף אבו ג'בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	14/03/2015	יוסף אבו ג'בר	14/03/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	מחמד סלימאן אלעמור			כסייפה	שכ 42	3	050-5911193	050-5911193	

1.8.2 יזם

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	התקוה	4	08-6264219	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'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און ליין מדידות והנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	25	050-2416200	050-2416200	Yasser_gn@wall.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

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 והגדלת אחוזי בניה, קביעת מס' יח"ד במגרשים 3,4, תוספת קומה 3, שכונה 42 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 לכל מגרש.

ד. קביעת מס' המבנים ל-2 מבנים בכל מגרש.

ה. גובה הבניה עד 3 קומות.

ו. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ח. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.716
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+4	8		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,980	+416	2,396		

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

תאי שטח		יעוד
1001		דרך מאושרת
4,3		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
4,3	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,475.96	91.16
דרך מאושרת	240	8.84
סה"כ	2,715.96	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	240	8.84
מגורים א'	2,475.96	91.16
סה"כ	2,715.96	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים א' 3,4 : יותר הקמת 2 מבנים בכל מגרש מרווח שלא יפחת מ 3 מ', בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 4 מבנים בשני המגרשים ו- 8 יח"ד, גובה הבניה עד 3 קומות. שטחי השירות יכללו : ממ"דים. ב. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד ועל פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה. ד. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית של כל מגרש, פתרון חניה ל- 4 מקומות חניה לכל מגרש. ה. מתקני אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
4.1.2	הוראות עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבולקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בקני"מ 1:100. ניקוז הגג: יהיה לכיוון מגרש המבקש. חומרי הגמר של החניה, גג קל או מבטון קירות מבלוק בגובה 1 מ' מסביב מצופים בקרמיקה, אבן או טיח.
ב	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גובה מפלס הכניסה יהיה 50 ס"מ מעל אבן שפה. 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.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..
4.2.2	הוראות דרכים א מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כל שהיא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת								גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה
			מעל הכניסה הקובעת	ציד-י ימני						ציד-י שמאלי				
מגורים א'	3	1238	1198	(1) 40	1238	50	4	3.23	12	3	(2)	(2)	(2)	(2)
מגורים א'	4	1238	1198	(1) 40	1238	50	4	3.23	12	3	(2)	(2)	(2)	(2)

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 בכל מגרש, יבנו כחלק מיח"ד..

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים: א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור ב. על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. ז. 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. ח. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ט. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
6.2	חניה החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.3	חשמל 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 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. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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. באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על- עליון מן האמור לעיל, יש

6.3	חשמל	לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ייתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. 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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. 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. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.4	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	חלוקה ו/ או רישום	חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.6	עתיקות	א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאתר ולהודיע לרשות.
6.7	תשתיות	מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסיפה ובתאום עם תאגיד מים וביוב. טלפון - ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.
6.8	ניהול מי נגר	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. 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 וכ"ו). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

6.9	פיקוד העורף						
	פתרונות המיגון בתאום ואישור פיקוד העורף.						
6.10	מגבלות בניה לגובה						
	לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.						
7.	ביצוע התכנית						
7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> <tr> <td>0</td> <td>ל"ר</td> <td>ל"ר</td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	ל"ר	ל"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	ל"ר	ל"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.						

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מחמד סלימאן אלעמור שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: