

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0370254

מגרש 74 שכ' 43 כסייפה



לשכונ התכנון המחוזית
מחוז דרום
06-04-2017

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
652-0370254
אישור תכנית מס' 652-0370254
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ליתן אישור תכנית זו
למטרת נקבעה טענת אישור ש
למטרת נקבעה טענת אישור ש
יו"ר הוועדה המחוזית
למינהל התכנון

אישור תכנית
מורסמה בילקוט פרסומים
749 מיום 30/4/17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2016
להפקיד את התכנית

21/08/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה זכויות בניה בכדי לספק מענה הולם לצרכי הדיירים במגרש 74 שכונה 43 כסייפה.
כמו כן הסדרת החריגות בקווי הבניין על מנת לאפשר הוצאת היתר בנין כדין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 74 שכי' 43 כסייפה
		מספר התכנית	652-0370254
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

208830 קואורדינאטה X

572636 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 43 תא שטח 74 כסייפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסייפה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100568	מוסדר	חלק	51	100

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

לא רלוונטי

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 2/248/02/7 ממשיכות לחול.	3942	650	14/11/1991
319 /03 /7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 319/03/7 ממשיכות לחול.	3565	2618	12/06/1988

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 אבנ ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבנ ג'בר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08/06/2016	יוסף אבנ ג'בר	09/11/2015	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	סאלח אסמאעיל אזברגה			כסייפה (1)	(1)				
	פרטי	נאדיה סאלח אזברגה			כסייפה (1)	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 74 שכונה 43 כסייפה.

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	08-6232293	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'ובר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)				n.khatteb@g mail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715 מיקוד 16955.

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 וקביעת מס' יח"ד בתא שטח 74 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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.12

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	760		+382	378	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	1001
מגורים א'	74

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	74

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	839.98	75
דרך מאושרת	280.01	25
סה"כ	1,119.99	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	280.01	25
מגורים א'	839.98	75
סה"כ	1,119.98	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים א' : מס' המבנים במגרש יהיה 2 מבנים במרווח שלא יפחת מ 3 מ', במבנה הקדמי 2 יח"ד ובמבנה האחורי יהיו 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד במגרש. שטחי השירות יכללו: ממ"דים ומחסנים ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. מחסנים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה לפתרון חניה ל- 4 יח"ד. מתקנית אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>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.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</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. ניקוז הגג: יהיה לכיוון מגרש המבקש. חומרי הגמר של החניה, גג קל או מבטון קירות מבלוק בגובה 1 מ' מסביב מצופים בקראמיקה, אבן או טיח.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שימושים: מעבר לכלי רכב, להולכי רגל, לתשתיות לגינון.
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך רוחבה יהיה כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

מגורים א'	יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש כללי	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
						מתחת לבנייה הקובעת	מעל הבנייה הקובעת								
(2)	אחורי					סה"כ שטחי בניה	840	100	50	4	3.3	3	12		
						עיקרי	760								
						שרות	(1) 80								
			840		840										
			74		74										

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

מגורים א'	תאי שטח	יעוד
קו בנין (מטר)		
קדמי (2)		
	74	

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 יחיד ויבנו כחלק מיחיד.
- (2) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאתר 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- תנאי להוצאת היתר בניה אישור תכנית ע"י רשות התמרוך.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומנ על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומנ על ידי מודד מוסמך.</p> <p>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.</p> <p>ח. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>
6.2	עתיקות
	<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.5	חשמל
	<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>

6.5	חשמל
	<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> <p>13 מ' /-----/-----/9.5 מ'--/קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----/קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</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 יינתן 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' 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.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה 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>
6.6	ניקוז
	<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>יותרו 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 התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>

6.7 תשתיות	
מים : חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית כסיפה ובהנחיתה ובאישור משרד הבריאות. ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטייש כסיפה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.	
6.8 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
6.9 פיקוד העורף	
פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.	
6.10 צמצום מגבלות	
לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	סאלח אסמאעיל אזברגה שם ומספר תאגיד:		
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	נאדיה סאלח אזברגה שם ומספר תאגיד:		

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	בבעלות מדינה שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		

עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו ג'יבר עורך ראשי שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון		