

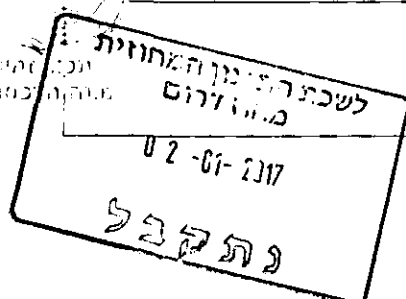
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מאושרת

תכנית מס' 652-0273433

הגדלת זכויות בנייה במגרש 142 בשכונה 43 כסייפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



אישור תכנית
מורסמה בילקוט פרטומי
12/11/17 2423
מיום

וא. א. החתים
ל
א. א. א. א. א. א.

דברי הסבר לתכנית

במגרש הנ"ל קיים מבנה למגורים בעל שתי קומות ושתי יח"ד.
התכנית באה להגדיל את זכויות הבנייה על מנת להוסיף על המבנה הקיים עוד יח"ד בקומה נוספת ועוד מבנה
חדש בחלקו האחורי עם 3 יח"ד
בנוסף באה התכנית לשנות את קווי הבניין הצידיים והאחורי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית 652-0273433

מספר התכנית 652-0273433

1.2 שטח התכנית 1.233 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 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

קואורדינאטה X 208995

קואורדינאטה Y 572720

1.5.2 תיאור מקום כסייפה שכונה 43 בית 142

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

שכונה שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100568	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	142

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 02 /7 /248. הוראות תכנית 02 /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 319 /03 /7 ממשיכות לחול.	3565	2618	12/06/1988



1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	חותום להפקדה-חותום להפקדה	28/06/2016	מחמוד זייד	28/06/2016		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 המנוחים 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	פאטמה אסמעיל אבו חגאג				כסייפה	(1)	142	08-9974178	08-9974178	08-9974178

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ 43 בית 142 כסייפה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פאטמה אסמעיל אבו חגאג			כסייפה	(1)	142	08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: שכ 43 בית 142 כסייפה.

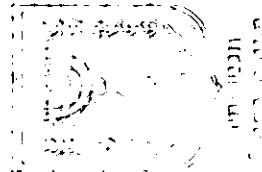
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות 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	גנה	10	089974178		zaid-m@012.net.il
	מודד	נזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	

(1) 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

יצירת מערכת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ותוספת יחידות דיור למגורים בתא שטח 142 בשכונה 43 בכסייפה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המירביים במגרש לאזור מגורים א' (מגרש מס' 142) ל-1000מ"ר מתוכם 840 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 160מ"ר שטחי שירות.
- 2- קביעת 6 יח"ד במגרש.
- 3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- 4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
- 5- קביעת קווי הבניין.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.233
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+4	6		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400	+440	840		

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'	142
שטח ציבורי פתוח	1000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	142
להריסה	שטח ציבורי פתוח	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	1,000	81.10
דרך מוצעת	120	9.73
שטח ציבורי פתוח	113	9.17
סה"כ	1,233	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120	9.73
מגורים א'	1,000	81.11
שטח ציבורי פתוח	112.89	9.16
סה"כ	1,232.9	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי מגורים ובו יותר להקים שני מבנים נפרדים שבכל אחד מהם 3 יח"ד ב-3 קומות, סה"כ יח"ד יהיו 6.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ 3 מ' ו/או יותר להקים את המבנים צמודים בקיר משותף של 0.00. במקרה של מבנה עם קיר משותף תהווה הקומה לשתי יח"ד. שטחי השירות במגרש יהיו :- - מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד שיבנה כחלק מיחידת הדיור או לפי הנחיות פיקוד העורף. - מחסן שירות אשר יבנה בקוו בניין אחורי של 0.00 וצדדי 1.2 מ', לא יותר פתחים בקוו בניין 0.00, הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש. גובה המחסן יהיה עד 2.70 מ'. שטחו של המחסן לא יעבור את ה 70 מ"ר. ניקוז גג המחסן יהיה לעבר מגרש היזם יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל בקווי בניין קדמי וצדדי של 0.00. גג החנייה יהיה מאסכורית מבודדת ו/או מכל חומר קל ש"ע ושאר משטחי החנייה יהיו משטחי חנייה לא מקוריים. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש היזם ובנוסף יותר להקים משטחי חנייה מרוצפים באבן משולבת או רצפת בטון מוחלקת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	"השימושים יהיו בהתאם לתכנית מאושרת 319/03/7"
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	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.
4.3.2	הוראות
א	זרכים תואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה כל שהיא.

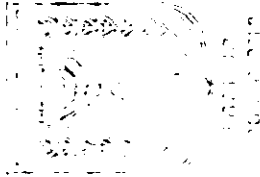
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א'	מגורים א'	142	2	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד											
								גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	מפל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	אחוזי כוללים בניה (%)	תכנית (%) שטח מתא	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
מגורים א'	מגורים א'	142	2	בנין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד											

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 השירות
- 1- 6=10 מ"ד לפי הנחיות פיקוד העירף
- 2- 15=30 חנייה מקורה בנוסף למשטחי חניה
- 3- 70 מ"ד מחסן קיים.
- (2) 12 מ' עם גג רעפים
- 11 עם גג שטוח ועליות גג.
- (3) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות .6

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים: 6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצווית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 6.6.2 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. 6.6.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות. 6.6.4 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. 6.6.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות. 6.6.6 "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים" 6.6.7 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. 6.6.8 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 6.6.9 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו. 6.6.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 6.6.11 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.2	חניה
	א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.
6.3	עתיקות
	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.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".
6.5	ניקוז
	"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. 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').

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. אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר

6.7	חשמל
	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 . 1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ'. 3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. 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 .

6.8	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.

6.9	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	ל"ר	ל"י

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אסמעיל אבו חגאג שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אסמעיל אבו חגאג שם ומספר תאגיד:		חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אסמעיל אבו חגאג שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמוד זייד שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:
	שם:	סוג:	תאריך:
	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות שם ומספר תאגיד:		חתימה: