

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

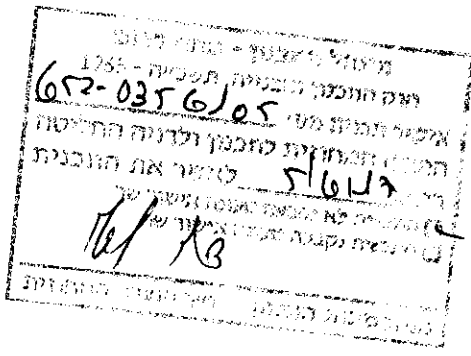
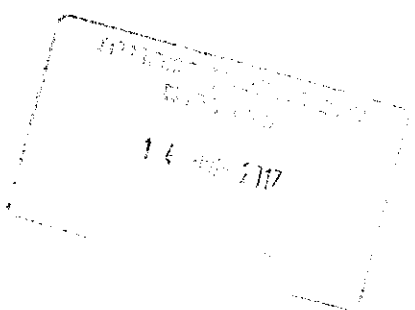
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0356105

מגרש 76 שכ' 45 כסייפה

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
07/08/2016
להפקיד את התכנית

11/12/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

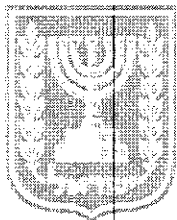
יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א' במגרש 76 שכונה 45 כסיפה.



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל



משרד התכנון והבנייה
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית : שם התכנית
ומספר התכנית : מגרש 76 שכי' 45 כסייפה

מספר התכנית : 652-0356105

1.2 שטח התכנית : 1.120 דונם

1.4 סיווג התכנית : סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת : כן

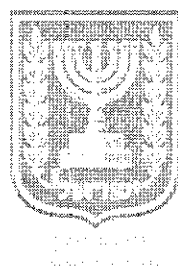
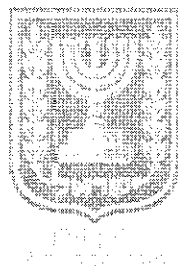
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית : מחוזית

לפי סעיף בחוק : ליך

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 209328

קואורדינאטה Y 572333

1.5.2 תיאור מקום : מגרש 76 שכונה 45 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		76	

שכונה 2

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100556	מוסדר	חלק	39	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

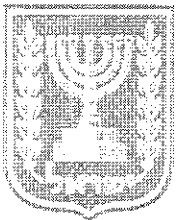
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/11/1986	196	3399		שינוי	348 /03 /7



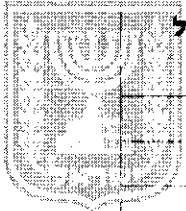
1.7 מסמכי התכנית

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	09/09/2015	יוסף אבו ג'בר	20/07/2016	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	אמנה חרב אבו חאמד		כסייפה	כסייפה	(1)		08-9108994	08-9109141	
	פרטי	מחמד רוק אבו חאמד			כסייפה	(2)	76	08-9108994	08-9109141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 45 בית 76 כסייפה.

(2) כתובת: בית 76 שכי 45 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'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		לקיה	(2)		050-2416200		g.yasser@wa lla.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: שכונה 6 בית 25 לקיה.



פקולטת החינוך
ברוך אילן ירושלים



פקולטת החינוך
ברוך אילן ירושלים

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מוסרתי.

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, הגדלת אחוזי בניה וקביעת יח"ד במגרש 76 שכונה 45 כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל 100% מתוכם 92% המהווים שטחים עיקריים ו- 8% שטחי שירות.

ג. הגדלת מסי יח"ד מ-2 יח"ד ל- 4 יח"ד.

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	ערב	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	י"ח"ד	מגורים (י"ח"ד)
	920		+520	400	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'	76

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	76

3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120	10.71
מגורים א'	1,000	89.29
סה"כ	1,120	100



3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מס' המבנים במגרש יהיה 2 מבנים במרווח של 0 או 3 מ' מס' יח"ד עד - 4 יח"ד, במבנה הקיים יהיו 2 יח"ד ובמבנה המוצע שעתיד לקום בצד האחורי של המגרש יהיו 2 יח"ד, שטחי השירות יכללו: ממ"דים ומחסן.</p> <p>חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה לצרכי החניה ל 4 יח"ד ויהיה בתוך המגרש.</p> <p>מחסן: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ממ"דים: יבנו כחלק מיח"ד בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד, סה"כ 40 מ"ר.</p> <p>שייג: בגודל 32 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ'. חומר הגמר של השיג יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים.</p> <p>ניקוז השיג יהיה לכיון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף 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.</p> <p>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>הבניר 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 בק"מ 1:100.</p> <p>ניקוז הגג: יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש לתנועת כלי רכב, חנויות, ביצוע עבודות תשתיות, גינון ומתקני רחוב.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל 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	
	מערב	מזרח	צפון						מערב	מזרח					
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מערב	12	3.3	4	50	100	1000	80 (2)	920 (1)	1000	76	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3											

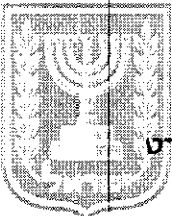
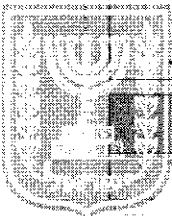
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כלל שייג 32 מ"ר..
- (2) א-ממ"דים : 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד.
- ב- מחסנים : 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>ב- תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ג- בבקשה להיתר בניה יש להגיש חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מוכרז.</p> <p>ד- תנאי להיתר בניה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p> <p>ה- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות התמרור המקומית.</p> <p>ו- תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <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 וזת 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> <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 המבורטים 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>6.4</p>



6.4	<p>חשמל</p>
	<p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</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. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל ינתן 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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.5	<p>תשתיות</p> <p>- מים ? חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסיפה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>
6.6	<p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.7	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.8	<p>ניקוז</p> <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>
6.9	<p>פיקוד העורף</p> <p>פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>



6.10 הנחיות מיוחדות	
	לא יותרו מתקנית קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

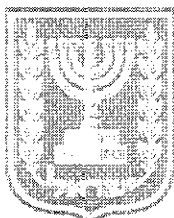
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר.	

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.



משרד סביבתנו
משרד המים



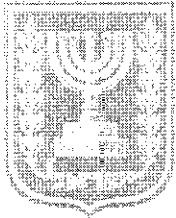
משרד סביבתנו
משרד המים

8. חתימות

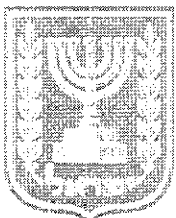
מגיש התכנית	שם: אמנה חרב אבו חאמד שם ומספר תאגיד: כסייפה	סוג:	תאריך:
			חתימה:
מגיש התכנית	שם: מחמד רזק אבו חאמד שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

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

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



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומס' 45



משרד התכנון והנדסה
מנהל תכנון ומס' 45