

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0304154

מגרש 94 שכ' 31, כסייפה

מחוז

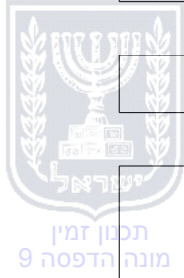
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה את המצב הקיים במגרש 94 שכ' 31, כסייפה ע"י:

- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- הגדלת זכויות בנייה למגורים.
- תוספת מס' יחידות דיור.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת התכליות והשימושים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 94 שכל 31, כסייפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

652-0304154

מספר התכנית

1.338 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	207999
קואורדינאטה Y	572585

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 31

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		94	

שכונה 31

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076/3	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
337/03/7	94

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/11/1991	650	3942	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /248 /02 /7
10/11/1985	737	3269	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /337 ממשיכות לחול.	שינוי	337 /03 /7
12/12/2007	900	5748	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /337. 1. הוראות תכנית 7 /03 /337 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /337 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	07/06/2016	זוהדי אבו גאמע	07/06/2016	2		מחייב	טבלאות הקצאה
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	14/01/2016	זוהדי אבו ג'אמע	14/01/2016		1: 250	מנחה	בינוי
לא	חתום להפקדה-חתום להפקדה	21/07/2016	זוהדי אבו ג'אמע	21/07/2016		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 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	צאלח סעיד א-זברגה			כסייפה	(1)	94	053-3374015	052-6506506	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 31.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

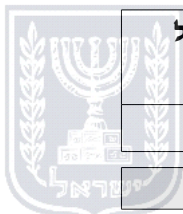
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה, ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33.



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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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**

- התכנית המצויה מסדירה את המצב הקיים במגרש 94 שכל 31, כסייפה ע"י:
- איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים.
 - הגדלת זכויות בנייה למגורים.
 - תוספת מס' יחידות דיור.
 - שינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים מ 45% ל 100%.
- קביעת 2 יחיד בתא שטח 94A ו- 1 יחיד לתא שטח 94B.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.338			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+1	3	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	437.6	+381.4	819	כולל שטח שיגי (חדר אירוח מסורתי)

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	321, 31
מגורים א'	94A, 94B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	321, 31
להריסה	מגורים א'	94A, 94B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,094	81.76
דרך מוצעת	244	18.24
סה"כ	1,338	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	244.09	18.24
מגורים א'	1,094.27	81.76
סה"כ	1,338.37	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א 1 - תא שטח 94A : עד שני מבנים למגורים עד 2 יח"ד בתא השטח, לרבות שטחי שירות כדלקמן : קומת מרתף, מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1-מבנה מגורים בגובה מרבי עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בגובה מרבי עד 1.0 מ' מעל פני המדרכה שבחזית המגרש ובהתאם לגובה הכניסה הקובעת לבניין הקיים.</p> <p>2- קומת מרתף מתחת לכניסה הקובעת למבנה המוצע בחלק האחורי במגרש (כמתואר בנספח הבינוי). כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד / ממ"ק תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.</p> <p>3- תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קיר משותף ו/או במרחק מזערי 2.0 מ'.</p> <p>א 2 - תא שטח 94B : מבנה מגורים כולל 1 יח"ד בתא השטח, לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1-מבנה מגורים בגובה מרבי עד שתי קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה בגובה מרבי עד 1.0 מ' מעל פני המדרכה שבחזית המגרש ובהתאם לגובה הכניסה הקובעת לבניין הקיים.</p> <p>ב- מחסן (תא שטח 94B) : בגודל מרבי עד 19 מ"ר, ימוקם בשליש המגרש האחורי בקו בנין צדי תכנון זמין מונח הדפסה 9 מ"ר. לא יותרו פתחים בקו בנין 0. הגובה המרבי לקירוי עד 2.75 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ג- ממ"ד /ממ"ק - עד 12 מ"ר לכל יח"ד בתא שטח ועפ"י הוראות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חנייה מקורה : מקום חנייה לכל יחידת דיור בכל תא שטח, ימוקם בחזית המגרש הקדמית ובכל מרחק מהמבנה העיקרי, קו בנין קדמי 0.0. הגובה המרבי לקירוי עד 3.0 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>ה- שיג חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מרבי עד 60 מ"ר בתא שטח 94A ימוקם בחזית המגרש הקדמי, קו בנין צדי 0 מ'. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0, יותרו פתחים רק לצורך אוורור ותאורה והכניסה תהיה מתוך מגרש מבקש התכנית. " כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ו- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הסופי בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה, ציפוי אבן טבעית, תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית

מגורים א'	4.1
ו/או שיש.	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>ב</p> <ul style="list-style-type: none"> - בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבניין. - אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. - אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה . - מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. 	
דרך מאושרת	4.2
	4.2.1
שימושים	
דרך תשמש לכבישים ומדרכות, חנייה, ניקוז, תשתיות הנדסית, נטיעות ותיאסר בה בנייה כלשהי.	
	4.2.2
<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי.</p>	



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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה 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	יעוד			
								מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					שרות		
אחורי מונה הדפסה 9	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (4)	2.7	2	50	92	680	115 (3)	54 (2)	511 (1)	740	94A	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	1	2	9 (4)	2.82	1	50	100	354		46 (6)	308	354	94B	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)	94A	מגורים א'
(5)	94B	מגורים א'

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) מתוכם שטח שיגי עד 60 מ"ר.
- (2) עד 24 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.
- עד 30 מ"ר חנייה מקורה למגורים.
- .
- (3) קומת מרתף.
- (4) כולל עליית גג.
- (5) כמתואר ומסומן בתשריט.
- (6) עד 12 מ"ר ממ"ד/ממ"ק.
- עד 19 מ"ר מחסן למגורים.
- עד 15 מ"ר חנייה מקורה למגורים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א- היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
 ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
 התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
 ג- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
 ד- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 ה- היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ו/או הגשת היתר בנייה.
 ו- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .

6.3

חלוקה ו/ או רישום

רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.

6.4

חשמל

תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 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.
 מציר הקו מהתיל הקיצוני
 3.5 מ' 3.0 מ' א.קו חשמל מתח נמוך
 6.0 מ' 5.0 מ' ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 20 מ' ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו
 (קיים או מוצע)
 35 מ' ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

6.4	חשמל
	<p>(קיים או מוצע) בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>

6.5	תשתיות
	<p>ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש כסיפה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>ניקוז : מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם 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 שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .</p> <p>מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .</p> <p>תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>

6.6	תקשורת
	בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

6.7	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף .

6.8	מגבלות בניה לגובה
	מגבלות בגין תחום רדיוס אזור ציפורים ב' : לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9