

608438

תכנית מס': 652-0347369 - שם התכנית: מגרש 253 שכל 43 כסייפה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

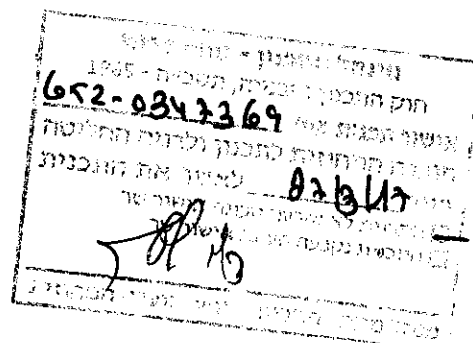
תכנית מס' 652-0347369

מגרש 253 שכל 43 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:

05/09/2016

להפקיד את התכנית

10/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית המצויה מסדירה את המצב הקיים במגרש מס' 253 תוך שכונה 43 בכסייפה ע"י הגדלת זכויות בנייה למטרות מגורים א', תוספת קומה שלישית ושינוי קווי בניין קדמי ואחורי, התכנית כוללת 5 יחיד במגרש .

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 253 שכ' 43 כסייפה
		מספר התכנית	652-0347369
1.2	שטח התכנית		1.231 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

קואורדינאטה X 209173

קואורדינאטה Y 572656

1.5.2 תיאור מקום שכונה 43

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

מספר בית	כניסה	רחוב	ישוב
253			כסייפה

שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100568	מוסדר	חלק		96, 109

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
2/319/03/7	253

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 7 / 02 / 248. הוראות תכנית 7 / 02 / 248 תחולנה על תכנית זו.	3942	650	14/11/1991
2 / 319 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 319 / 2 ממשיכות לחול.	4069	829	24/12/1992

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				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		11/08/2015	זוהדי אבו ג'אמע	11/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		09/08/2015	זוהדי אבו ג'אמע	09/08/2015		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	מאהא אחמד אזברגה			כסייפה	(1)	253	052-2703782		arc_eyad@walla.com
	פרטי	נאדי סלימאן אזברגה			כסייפה	(1)	253	052-2703782		arc_eyad@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכי' 43.

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

1.9 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 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**

שינוי קווי הבניין והגדלת זכויות בנייה למגורים א', במגרש 253 שכונה 43 כסייפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות הבנייה המרביים מ 45% ל- 100%.
- שינוי קווי בניין כמתואר בתשריט.
- תוספת יחידה דיור מ- 2 יח"ד ל- 5 יח"ד במגרש.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים במותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם			1.231			
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+3	5		עפ"י תכנית 2/309/03/7 תותר 2 מבנים למגורים.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	440	+407	847		מתוכם 70 מ"ר שטח למבנה אירוח מסורתי (שיג')

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	
1		דרך מאושרת	
253		מגורים א'	
תאי שטח כפופים		סימון בתשריט	
1		להריסה	
253		להריסה	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
89.36	1,100	אזור מגורים א
10.64	131	דרך קיימת
100	1,231	סה"כ
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
10.72	132	דרך מאושרת
89.28	1,099.48	מגורים א'
100	1,231.48	סה"כ

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- עד 2 מבנים למגורים הכוללים שיג' במגרש לרבות שטחי שיירות כדלקמן : מחסן, קומת עמודים, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. סה"כ 5 יח"ד במגרש עד 2 יח"ד למבנה הקדמי ועד 3 יח"ד למבנה האחורי שבמגרש. א 1) גובה המבנה העיקרי הנמצא צפונה מזרחה במגרש ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין הקייב, מפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים הוא בקירוב : $+0.00 = 478.8$ -/ ומפלס הכניסה הקובעת לבניין המוצע הוא בקירוב : $+0.00 = 478.0$ -/ למבנה העיקרי הנמצא דרומה מערב במגרש : א 2) תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קיר משותף ו/או במרחק מזערי 3.0 מ' . ב- מחסן : מחסן בגודל מירבי עד 60 מ"ר במגרש . ניתן למקם את המחסן באמצע המגרש בקו בנין צדי 0 מ' שישרת לשתי המבנים העיקריים ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. גובה מרבי לקירוי המחסן יהיה עד 2.8 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ג- ק.עמודים מפולשת : ממוקם מתחת לכניסה הקובעת של המבנה העיקרי הצפונית, הגובה המזערי לקומת העמודים מהריצפה ועד לתחתית התקרה 2.20 מטר, יותר חדר מדרגות המובילות לקומות. יותר שקומת העמודים יהיה סגורה, כולה במחציות בלוקים ו/או אבן ו/או קירות זכוכית . ד- ממ"ד/ממ"ק : עד 12 מ"ר לכל יח"ד במגרש ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה : ימוקם שלושה מקומות חנייה מקורה בין שני המבנים העיקריים ושתי מקומות חנייה מקורה בקו בנין צדי 0.0 בכל מרחק מהמבנה העיקרי הדרומית כמתואר בנספח הבינוי המנחה. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.8 מ' . ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. ו- שיג' : בגודל מרבי עד 70 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00. אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. "כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית". ז- קירות גדר : גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ'
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות צנרות : לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניין. דודי שמש : התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון

4.1	מגורים א'	הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. מתלי כביסה : מתלי כביסה בחזיתות הרחוב יוסתרו. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה. עיצוב חזית קדמית לשיגי' : קירות וחזיתות הבניין : יותר השימוש בחומרים הבאים : אבן טבעית, טיח, אלומיניום, זכוכית, פלדה מגולוון. הכל עפ"י אישור מהנדס הוועד המקומית או מי מטעמו.
ב	בינוי ו/או פיתוח	1-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 ו/או שיש. בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין. 2-מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
4.2.2	הוראות	דרכים, חניות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.
א	בינוי ו/או פיתוח	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .

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

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	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						גודל מגרש כללי	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	253	1100	847 (1)	183 (2)	70 (3)	100	50	5	4.55	12 (4)	2	1 (3)	(5)	(5)

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
(5)	253	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) כולל 70 מ"ר מבנה אירוח מסורתי (שיג).
- (2) עד 60 מ"ר ממ"ד/ממ"ק
- עד 63 מ"ר חנייה מקורה
- עד 60 מ"ר מחסן.
- (3) קומת עמודים.
- (4) כולל עלייה לגג.
- (5) כמתואר ומסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א- היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאזר 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 מתיכננים 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- ריתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית ו/או הגשת היתר בנייה.
- ד- תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
- ה- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו- הנאי למתן היתר לכריתת / להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ז- הכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור.

6.2**חניה**

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

6.3**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 רחשמל 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 הכו 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 | |
| (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

6.3	חשמל
	קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש כסייפה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות. ניקוז : מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר האושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שכחים 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'). 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 שימוש בחומרים נקבוביים ורדירים . מיכ : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .
6.5	תקשורת
	בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.
6.6	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון יהיו בתיאום ובאישור פיקוד העורף.
6.7	עתיקות
	א-כל עבודה תתואם והבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. ב-במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירה הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצעו היום על פי תנאי רשות העתיקות. ג-במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היום ועל חשבון, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. ד-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודית, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
6.8	מגבלות בניה לגובה
	אזור סיכון ציפורים ב' לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.
7.	ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
0	לי"ר
התנייה	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנת זו 10 שנים מיום אישורה.	

8. חתימות

שם:	סוג:	מגיש התכנית
מאהא אחמד אזברגה שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
שם:	סוג:	מגיש התכנית
נאדי סלימאן אזברגה שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:
שם:	סוג:	בעל עניין בקרקע
בבעלות מדינה	תאריך:	חתימה:
שם ומספר תאגיד:		רשות מקרקעי ישראל 500101761
שם:	סוג:	עורך
זוהדי אבו ג'אמע שם ומספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:

5.17
 09/10/2016
 מס' תכנית: 652-0347369
 מס' חשבונית: 53779
 מס' חשבונית: 53779
 מס' חשבונית: 53779