

60942

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0265520

הגדלת זכויות בנייה במגרש 6 בשכונה 43 כסייפה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 652-0265520
 אישור תכנית מס' _____
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום _____ לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2016

להפקיד את התכנית

20/11/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

במגרש הנ"ל קיים מבנה בחלקו הקדמי של המגרש בעל יחידת דיור אחת בשתי קומות.
בחלקו האחורי קיים מחסן ורצפת בטון שעליה מבקש היזום להוסיף מבנה בעל 3 יחיד וקומת עמודים על
השטח האחורי, כך שסה"כ יחידות דיור במגורים יהיו 5
בנוסף מבקש היזום להגדיל את שטח המחסן הקיים בחלקו האחורי הדרומי של המגרש
על כן באה התכנית לתקן את קווי הבניין הצידיים והאחורי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שם התכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש 6 בשכונה 43 כסייפה

ומספר התכנית

652-0265520

מספר התכנית

1.310 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

208925 קואורדינאטה X

573250 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום כסייפה שכי 43 מגרש 6

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

| כניסה | מספר בית | רחוב | ישוב |
|-------|----------|------|--------|
| | 6 | | כסייפה |

שכונה שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100569 | 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

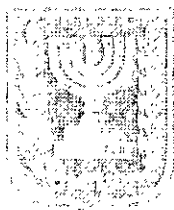
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|------------------|------------------|
| 7 / 248 / 02 / 7 | 6 |

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 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248 ממשיות לחול. | 3942 | 650 | 14/11/1991 |
| 7 /248 /02 /7 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /248 ממשיות לחול. | 4492 | 2221 | 16/02/1997 |



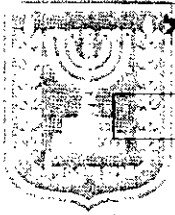
1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה | תיאור המסמך | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית | מחייב | | | | מחמוד זייד | | | כן |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250 | 1 | | מחמוד זייד | | תשריט מצב מוצע | לא |
| מצב מאושר | רקע | 1: 250 | | 09/11/2016 | מחמוד זייד | 09/11/2016 | | 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 | מונה מנצור אבו עג'אג | | | כסייפה | (1) | 6 | 08-9974178 | 08-6230283 | |
| | פרטי | סאלח עלי אבו עג'אג | | | כסייפה | (2) | 6 | 08-9974178 | 08-6230283 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכ' 43 בית 6.

(2) כתובת: כסייפה שכ' 43 בית 6.

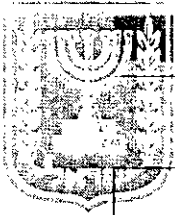
1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | מונה מנצור אבו עג'אג | | | כסייפה | (1) | 6 | 08-9974178 | 08-6230283 | |
| פרטי | סאלח עלי אבו עג'אג | | | כסייפה | (2) | 6 | 08-9974178 | 08-6230283 | |

(1) כתובת: כסייפה שכ' 43 בית 6.

(2) כתובת: כסייפה שכ' 43 בית 6.

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) | | 08-6268735 | 08-6268729 | |

(1) כתובת: דרך מצדה 6.

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 | ננה | 10 | 089974178 | | zaid- m@012.net.il |
| | מודד | ויסאם מעארי | 1090 | | לקיה | (1) | | 08-9974178 | 08-9974178 | |

(1) כתובת: שכונה 6 בית 3.

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

- 1- הגדלת זכויות הבנייה ושינוי קווי בניין
- 2- תוספת יחידות דיור למגורים עד 5 יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת שטחי הבנייה המירביים במגרש לאזור מגורים (מגרש מס' 6) ל-1080 מ"ר מתוכם 875 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 205 מ"ר המהווים שטחים לשירות.
- 2- קביעת 5 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 1.31

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|--------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 5 | | +3 | 2 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 875 | | +443 | 432 | 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 | 201 |
| מגורים א' | 6 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|----------------|--------------|------------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| אזור למגורים א | 1,080 | 82.44 |
| דרך מוצעת | 230 | 17.56 |
| סה"כ | 1,310 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|-------------|-----------------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 228.76 | 17.48 |
| מגורים א' | 1,080.17 | 82.52 |
| סה"כ | 1,308.92 | 100 |

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|---|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1- מגורים במבנים קיימים וחדשים 2- שטחי בנייה למטרות שירות ומחסן 3- חנייה מקורה</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>- יותר להקים שני מבנים נפרדים שבאחד מהם 3 יח"ד ב-3 קומות וקומת עמודים והשני בעל 2 יח"ד בעל 3 קומות . -סה"כ יהיו 5 יח"ד. -המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' /או יותר להקים את המבנים צמודים בקו בנין 0.00 . כל קומה תהווה יחידת דיור אחת , במקרה של מבנה עם קיר משותף תהווה הקומה לשתי יח"ד . שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי עפ"י דרישות פיקוד העורף . המחסן יהיה בנוי בחלקו האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0.00 . לא יותר פתחים בקו בנין 0.00 , הכניסה אליו תהיה מתחום המגרש. גובה המחסן יהיה עד 2.70 מ' . שטחו של המחסן לא יעבור את ה 50 מ"ר , המחסן ייבנה מבלוקי בטון ותקרתו תהיה מבטון מזויין ו/או מחומר אסכורית מבודד , החזיתות יהיו מצופים אבן טבעית ו/או שליכט במרקם בהיר . קומת העמודים תבנה כחלק מהבית האחורי בקומת קרקע בגודל שטח של 100 מ"ר , גובה תקרתה של קומת העמודים תהיה בגובה גג התקרה הראשונה , היא תהיה פתוחה משלושה צדדים והצד הרביעי יהיה קיר היחידה בקומת קרקע . יותר להקים בחזית המגרש בנוסף למשטחי חנייה, חנייה מקורה בגודל של 15 מ"ר שתבנה מחומר קל , גג החנייה יהיה מאסכורית מבודד ו/או מכל חומר קל ש"ע. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש. יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה. יותר הקמת גגות רעפים</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>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.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותאסר כל בניה שהיא</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | | | גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר) | צפיפות יח"ד לדונם | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |
|---------------|------------|-------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------|-----------------|----------------|---------------------|--------------|---------|--------|-----------|
| | מעל הקובעה | צידדי- ימני | צידדי- שמאלי | | | | | | אחורי | סה"כ שטחי בניה | | | | | |
| (4) | 3 | (4) | (4) | (4) | 5 | 5 | 50 | 100 | 1080 | עיקרי 875 | גודל מגרש כללי 1080 | 2 | 6 | מגורים | 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) שטחי השירות יחולקו כדלקמן :-
- 1- חנייה מקורה $15 \times 1 = 15$ מ"ר
- 2- ממ"ד $10 \times 4 = 40$ מ"ר
- 3- מחסן 50 מ"ר
- 4- קומת עמודים מפולשת 100 מ"ר

(2) כולל גג משופע

גג שטוח עד 12 מ'.

(3) לא כולל עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות .6

| | |
|------------|--|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצויות טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בניה 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.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.4 בקשה להיתר בניה תכלול נספח תנועה וחנייה מאושר על ידי רשות התמרור..</p> <p>6.1.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>6.1.6 "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים "</p> <p>6.1.7 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6.1.8 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.10 תנאי למתן היתר בניה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> |
| 6.2 | חלוקה ו/ או רישום |
| | "חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965". |
| 6.3 | דרכים |
| | <p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> |
| 6.4 | ניקוז |
| | <p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו 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').</p> <p>בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p> |
| 6.5 | עתיקות |
| | אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי |

| | |
|-----|--|
| 6.5 | עתיקות |
| | מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק . |
| 6.6 | 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. |
| 6.7 | תקשורת |
| | טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת . |
| 6.8 | 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(פיליריס)ובאופן נסתר |
| 6.9 | 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 בנינים 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 . |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

| | | | |
|---|-----------------------------|---------------|------------------------|
| שם: מונה מנצור אבו עג'אג שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| | | חתימה: | |
| שם: סאלח עלי אבו עג'אג שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | מגיש התכנית |
| | | חתימה: | |
| שם: מונה מנצור אבו עג'אג שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | יזם |
| | | חתימה: | |
| שם: סאלח עלי אבו עג'אג שם ומספר תאגיד: | סוג: | תאריך: | יזם |
| | | חתימה: | |
| שם: בבעלות מדינה שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: בבעלות מדינה | תאריך: | בעל עניין בקרקע |
| | | חתימה: | |
| שם: מחמוד זייד שם ומספר תאגיד: משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות | סוג: עורך ראשי | תאריך: | עורך התכנית |
| | | חתימה: | |