

609564

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 652-0396564

שינויי קווי בניין בכסיפה שכונה 13 מגרש 60

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

ועדה מרחבית "נגב מזרחי"  
אישור תכנית מס' 652-0396564  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 3 מיום 23.4.17  
ד"ר העדה המחוזית  
ד"ר העדה השטחית

7515 2-1  
1-6.17 מאי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הנ"ל באה לשנות בקווי הבניין הצדדיים והאחורי, כמו כן שינויי במספר קומות ומספר יחיד במגרש קיים מבנה מגורים בעל קומה אחת



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
שינויי קווי בניין בכסייפה שכונה 13 מגרש 60	
מספר התכנית	מספר התכנית
652-0396564	
שטח התכנית	שטח התכנית
1.120 דונם	
סוג התכנית	סיווג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 205650

קואורדינאטה Y 571900

1.5.2 תיאור מקום שכונה 13 מגרש 60 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

שכונה שכונה 13

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400052	לא מוסדר	חלק	1	2

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
297/03/7	60

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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 2/248 /02 /7 ממשיכות לחול.	3942	650	14/11/1991
297 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 297 /03 /7 ממשיכות לחול.	3708	236	22/10/1989



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				מחמוד זייד			בהוראות התכנית
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		28/05/2016	מחמוד זייד	28/05/2016		לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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	פירוז חאלד אבו עגאג			כסייפה	(1)	60	08-9974178	08-9974178	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכי 13 בית 60.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פירוז חאלד אבו עגאג			כסייפה	(1)	60	08-9974178	08-9974178	

(1) כתובת: כסייפה שכי 13 בית 60.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעיישראל	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6

באר-שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	ויסאם חטיב	1084		דיר חנא	(1)		04-6778154	04-6778154	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

- 1- שינוי קווי בניין צידדיים ואחורי כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- 2- שינוי של הוראות בדבר מספר קומות בשטח לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- 3- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

- 1- שינוי קו בניין צידדיים מ 3.5 מ' ל 3 מ' בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- 2- שינוי קו בניין אחורי מ 10 מ' ל 3 מ' בחלק כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(4) לחוק התכנון והבנייה.
- 3- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(8) לחוק התכנון והבנייה.
- 4- הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות לפי תיקון 43-סעיף 62 א(א)(4)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.12



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	450			450	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנבר  
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'	60

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	60

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.04	9.92
מגורים א'	999.74	90.08
סה"כ	1,109.78	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה 2	52.14

## 4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מפורטת מס' 297/03/7 ותכנית מס' 2/248/02/7
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	עפ"י תכנית מפורטת מס' 297/03/7
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הקובעת							מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כלי			
	(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 13	4	4	(1)	(1)	(1)	(1)	1000	60	מגורים	מגורים א'

תכנון זמין (3) מונה הדפסה 4

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) בהתאם לתכנית מס' 2/248/02/7.

(2) עם גג משופע

11.5 עם גג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התכניות המאושרות מס' 297/03/7 ו 2/248/02/7 ועל פי התנאים הבאים :</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצויות טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , תכנון זמין 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 בקנ"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 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית .</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 בנייה 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 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .</p> <p>6.1.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות מונה הדפסה 4 תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.11 תנאי למתן היתר יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>6.1.12 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הסדרי חנייה מאושרים ע"י המועצה המקומית</p>
6.2	<b>חניה</b>
	<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .</p> <p>ב- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p>
6.3	<b>עתיקות</b>
	<p>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 .</p>
6.4	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>
6.5	<b>ניקוז</b>
	<p>"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.</p> <p>יתרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות</p>

<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
<p>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>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>6.6</b>	<b>חשמל</b>
<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים:</p> <p>ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבליפ אלה.</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>6.7</b>	<b>ביוב</b>
<p>ביוב :-</p> <p>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.</p>	

<b>6.8</b>	<b>תקשורת</b>
<p>תקשורת :-</p> <p>טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת.</p>	

<b>6.9</b>	<b>תשתיות</b>
<p>תשתיות מים :-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>אשפה :-</p> <p>מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

[Empty rectangular box]

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**8. חתימות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

מגיש התכנית	שם:	פירוז חאלד אבו עגאג	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
יזם	שם:	פירוז חאלד אבו עגאג	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:			
בעל עניין בקרקע	שם:		סוג:	בבעלות מדינה	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:			
עורך התכנית	שם:	מחמוד זייד	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	חתימה:			



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4