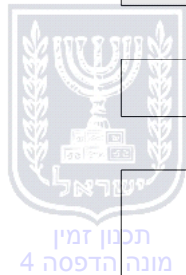


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0212613

הגדלת זכויות בנייה במגרש 74 שכונה 30 בכסייפה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף זכויות בנייה ויחידות דיור למגורים במגרש קיימים שני מבנים אשר הקדמי בעל שתי קומות והאחורי בעל 5 קומות. התכנית באה להסדיר את המבנה הקדמי כך שבפועל ייהרס המבנה הקדמי ובמקומו יתאפשר לאורך החזית הקדמית חנייה מקורה ומבנה בעל 3 יח"ד סה"כ יח"ד יהיו 8 יח"ד



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

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בנייה במגרש 74 שכונה 30 בכסייפה

ומספר התכנית

652-0212613

מספר התכנית

1.301 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 ל"ר

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	208250
קואורדינאטה Y	573200

1.5.2 תיאור מקום

כסייפה שכונה 30 מגרש 74

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		74	

שכ 30

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100574	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100574	100076

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/320/03/7	74
3/320/03/7	74

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02 /248. הוראות תכנית 7/02 /248 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	2 /248 /02 /7
20/08/2006	4678	5567	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03 /316 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /320 /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				מחמוד זייד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		20/12/2016	מחמוד זייד	20/12/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/12/2016	מחמוד זייד	19/12/2016		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	חאלד מחמד אבו עגאג			כסייפה	(1)	74			
	פרטי	מנאל סלימאן אבו עגאג			כסייפה	(1)	74			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכי 30 בית 74.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חאלד מחמד אבו עגאג			כסייפה	(1)	74			
פרטי	מנאל סלימאן אבו עגאג			כסייפה	(1)	74			

(1) כתובת: כסייפה שכי 30 בית 74.

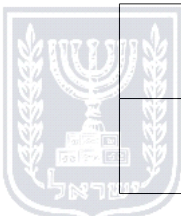
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

(1) כתובת: מרכז הנגב - דרך מצדה 6 באר-שבע.

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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(1)		08-6652088	08-6652099	

(1) כתובת: שד' יצחק רגר 28/37 באר-שבע.



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 והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנייה ותוספת יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה

2- קביעת 8 יח"ד במגרש.

3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

5- קביעת קווי הבניין.



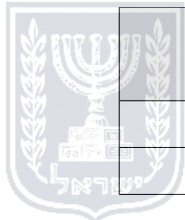
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.301
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+2	6	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,414		+548	866	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 ב'	74
שטח ציבורי פתוח	1000



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים ב'	74
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	1000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,082	83.81
דרך מוצעת	126	9.76
שטח ציבורי פתוח	83	6.43
סה"כ	1,291	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	125.71	9.74
מגורים ב'	1,081.69	83.83
שטח ציבורי פתוח	82.86	6.42
סה"כ	1,290.27	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	190.27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	<p>1- מבנים למגורים 2- ממ"קים לפי הנחיות פיקוד העורף 3- חנייה מקורה 4- מחסן</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי תא שטח 74 :- - יותר להקים שני מבנים בודדים, כאשר המבנה הראשון בחלקו הקדמי של המגרש יהיה בעל 3 קומות המיועד ל-3 יח"ד והמבנה השני בחלקו האחורי יהיה בעל 5 קומות המיועד ל-5 יח"ד. סה"כ יח"ד בתא השטח יהיו 8 יח"ד. המרחק בין המבנים יהיה מינימום 5 מ'. שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בגודל של 12 מ"ר לכל יח"ד ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף. מחסן :- 1- יותר לייעד שטח של 10 מ"ר לצורך מחסן לכל יח"ד למבנה הקדמי, השטח הנ"ל יהיה חלק מהמבנה העיקרי. 2- יותר לייעד את המבנה הקיים בחלקו האחורי של המגרש הבנוי בקוו בניין צדדי ואחורי של 0.00 בגודל של 50 מ"ר למטרת מחסן לא יותרו פתחים בקווי בניין צדדי ואחורי (0.00), אלא לצורך איורור ותאורה, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. חנייה :- יותר להקים בתא שטח זה ובקווי בניין קדמי (חזית המגרש) של 0.00 חנייה מקורה בגודל 85 מ"ר שתבנה מחומר קשיח כגון קירות מבטון מזויין, גג החנייה יהיה מבטון מזויין. ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש כמו כן יותר להקים משטחי חנייה אשר מרוצפים באבן משולבת בחלקו האחורי של המגרש כמו שמצויין בתכנית הבינוי. תהיה הפרדה בין אזור המגורים למעבר כלי רכב על ידי גדר כך שלא תתאפשר תנועת הולכי רגל בלתי מבוקרת בנתיב הרכבים.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>שטח אשר מיועד לגנים ציבוריים, מיתקני מים ושאיבה, בתי שימוש ציבוריים המשולבים בגנים הציבוריים ואינם מהווים מיטרד לדעת הועדה המקומית, צנרת תת קרקעית מכל סוג, מגרשי משחקים, תעלות ניקוז, דרכים להולכי רגל ומדרכות מרוצפות, כל סוג של "ריהוט רחוב" שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים</p>

דרך מאושרת	4.3
הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול , ניקוז , הנחת קוי ביוב , מים , חשמל , טלפון ונטיעות.	
הוראות	4.3.2
<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה עליה כל שהיא.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד					
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (3)	5	20 (2)	0.74	8	50	155	1675	261 (1)	1414	1082	74	מגורים ב'	מגורים

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 להלין

1 - 12*8=96 ממ"דים

2 - 50 מ"ר מחסן (10 מ"ר מחסן לכל יח"ד למבנה האחורי)

3 - 85 מ"ר חנייה מקורה

4 - 3*10=30 מ"ר (10 מ"ר מחסן לכל יח"ד למבנה הקדמי).

(2) 20 מ' עם גג רעפים

18 עם גג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית 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, 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 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 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>6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.8 היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט וכן כל הבנייה החורגת מגבול המגרש</p> <p>6.1.9 בקשה להיתר בנייה תכלול נספח תנועה וחנייה מאושר על ידי רשות התמרור.</p> <p>6.1.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p>	
<p>6.2 מגבלות בניה לגובה</p>	<p>6.2</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א- "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים"</p>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
<p>6.4 עתיקות</p>	<p>6.4</p>
<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>	
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.5</p>
<p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה."</p>	

6.6	ניקוז
	<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>יותר 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>



6.7	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו חשמל</p> <p>3.50 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה</p> <p>22 ק"ו</p> <p>20.00 מ'</p> <p>--</p> <p>קו חשמל מתח עליון</p> <p>161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35.00 מ'</p> <p>-- ד- קו חשמל מתח עליון</p> <p>400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת- קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p>



6.8	ביוב
	<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>

6.9	תקשורת
	<p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p>
6.10	תשתיות
	<p>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(פילירים)ובאופן נסתר</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר



7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



8. חתימות

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

