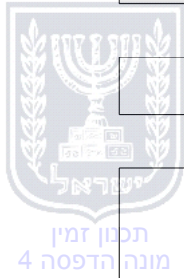


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0457747

שינויי קווי בניין בכסיפה שכונה 45 מגרש 28



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
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 באה להסדיר קווי בניין בתחום מגרש 28 בשכונה 45 בכסייפה כמפורט להלן:-
- 1- שינוי קווי בניין צידדיים , קדמי ואחורי כמסומן בתשריט - סעיף 62א (א)4 לחוק התכנון והבנייה .
 - 2- שינוי של הוראות בדבר מספר קומות בשטח -סעיף 62א (א)4 לחוק התכנון והבנייה .
 - 3- שינוי של הוראות בדבר מספר המבנים בשטח -סעיף 62א (א)5 לחוק התכנון והבנייה .
 - 4- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח -סעיף 62א (א)8 לחוק התכנון והבנייה .



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 שינויי קווי בניין בכסייפה שכונה 45 מגרש 28

ומספר התכנית

652-0457747

מספר התכנית

1.120 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 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



1.5 מקום התכנית

| | | |
|---------------------|------------------|-----------|
| 1.5.1 נתונים כלליים | מרחב תכנון מקומי | נגב מזרחי |
| | קואורדינאטה X | 209150 |
| | קואורדינאטה Y | 572500 |

1.5.2 תיאור מקום שכונה 45 מגרש 28 בכסייפה

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 45

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 100566 | מוסדר | חלק | 7 | 91 |

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 |
|-------------|------------------|
| 348 /03 /7 | 28 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



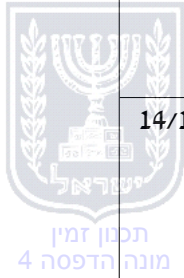
תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| 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. | כפיפות | 2 /02 /7 /248 |
| 13/11/1986 | 196 | 3399 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /348 ממשיכות לחול. | שינוי | 348 /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 | | | מחמוד זייד | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | מחמוד זייד | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 11/09/2017 | מחמוד זייד | 11/09/2017 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



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 | מרים אבו גרבוע | | | כסייפה | (1) | 28 | 08-9974178 | 08-9974178 | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכונה 45 בית 28.

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|----------------|---------------|----------|--------|------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי | מרים אבו גרבוע | | | כסייפה | (1) | 28 | 08-9974178 | 08-9974178 | |

(1) כתובת: כסייפה שכונה 45 בית 28.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

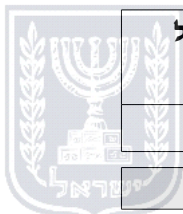
| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|----|---------------|----------------------|---------|--------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | דרך מצדה (1) | 6 | 08-6268735 | 08-6268729 |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

(1) כתובת: 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 |
| | מודד | ויסאם מיעארי | 1090 | | לקיה | (1) | | 08-9974178 | 08-9974178 | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

(1) כתובת : לקייה שכונה 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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- שינויי קווי בניין צידדיים, קדמי ואחורי כמסומן בתשריט.
- 2- שינויי של הוראות בדבר מספר קומות בשטח
- 3- שינויי של הוראות בדבר מספר המבנים בשטח
- 4- הגדלת מספר יחידות הדיור בשטח

2.2 עיקרי הוראות התכנית

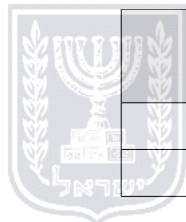
- 1- שינויי קווי בניין קדמי(בחלק) מ 7.00 מ' ל 6.75 מ', לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
- 2- שינויי קווי בניין צידדיים מ 3.50 מ' ל 3.00 מ', לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
- 3- שינויי קו בניין אחורי מ 10.00 מ' ל 3.00 מ', לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
- 4- הגדלת מספר יחיד מ- 1 ל 4 יחיד, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
- 5- הגדלת מספר מבנים מ- 1 ל 2 מבנים, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.
- 6- הגדלת מספר קומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.12



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 4 | | +3 | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 450 | | | 450 | 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' | 28 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-------------------|-------|--------|
| אזור מגורים א | 1,000 | 89.29 |
| דרך מוצעת / קיימת | 120 | 10.71 |
| סה"כ | 1,120 | 100 |

מצב מוצע

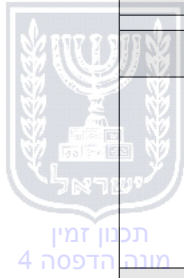
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|------------|-----------|--------------|
| דרך מאושרת | 120 | 10.71 |
| מגורים א' | 1,000 | 89.29 |
| סה"כ | 1,120 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>1- מבנים למגורים 2- מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"ד) לפי הנחיות ואישור פיקוד העורף 3- חנייה מקורה 4- מחסנים</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>כל מבנה יכיל 2 יח"ד ב 3 קומות, המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ 3 מ' . שטחי השירות במגרש יהיו :- - מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי שיבנה כחלק מיחידת הדיור או לפי הנחיות פיקוד העורף . - מחסן שירות , המחסן ייבנה בחלקו האחורי של המגרש , הוא ייבנה בקו בניין אחורי של 0.00 וצדדי 0.00 מ' , לא יותר פתחים בקו בניין 0.00 , הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש . גובה המחסן יהיה עד 2.70 מ' . ניקוז גג המחסן יהיה לעבר מגרש היזם יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה שתבנה מחומר קל בקווי בניין קדמי וצדדי של 0.00 . גג החנייה יהיה מאסכורית מבודדת ו/או מכל חומר קל ש"ע . ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש המבקש</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| | <p>תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים , אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול,ניקוז, הנחת קוי ביוב,מים,חשמל,טלפון ונטיעות.</p> |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>הוראות בנין</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט</p> |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכסית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | בניין / מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד | | | | |
|---------------|------------|------------------------------------|-------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|-----------------|--------------|---------|-------|------|-------|------|--------|-----------|
| | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | עיקרי | שרות | | |
| קדמי | אחורי | צידי- ימני | צידי- שמאלי | 3 | 12 | 4 (1) | 40 | 50 | 500 | 50 | 450 | 1000 | 2 | 28 | מגורים | מגורים א' |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | (2) |

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) 4 יח"ד בשני מבנים, 2 יח"ד לכל מבנה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות



| | |
|--|-------------------|
| <p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.6.2 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>6.6.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.6.4 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>6.6.5 "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים"</p> <p>6.6.6 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>6.6.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.6.8 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.</p> <p>6.6.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.6.10 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> | <p>6.1</p> |
| <p>6.2 חניה</p> <p>- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> | <p>6.2</p> |
| <p>6.3 ניקוז</p> <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>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> | <p>6.3</p> |
| <p>6.4 איחוד וחלוקה</p> <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p> | <p>6.4</p> |
| <p>6.5 עתיקות</p> <p>אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי</p> | <p>6.5</p> |

| | |
|---|--------------------|
| <p>עתיקות</p> | <p>6.5</p> |
| <p>מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק .</p> | |
| <p>חשמל</p> <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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה .</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p> | <p>6.6</p> |
| <p>ביוב</p> | <p>6.7</p> |
| <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> | |
| <p>תשתיות</p> | <p>6.8</p> |
| <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> | |
| <p>תקשורת</p> | <p>6.9</p> |
| <p>תקשורת :-</p> <p>טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p> | |
| <p>מגבלות בניה לגובה</p> | <p>6.10</p> |
| <p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של שדה תעופה נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה ומזעור סכנת ציפורים לתעופה</p> <p>א- בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית .</p> <p>ב- תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.</p> <p>ג- "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים "</p> | |



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4