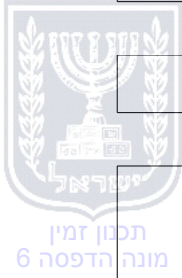


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0384727

שינויי קווי בניין בשכונה 30 בית 170 כסייפה



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
סוג תכנית
תכנית מפורטת

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 לשנות קווי הבניין האחוריים וחלק מהקדמי בשטח והתאמתם למצב הנוכחי בשטח לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) לחוק התכנון והבנייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינויי קווי בניין בשכונה 30 בית 170 כסייפה

652-0384727

מספר התכנית

1.131 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 62א (א) סעיף קטן 4

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	208200
קואורדינאטה Y	573375

1.5.2 תיאור מקום

כסייפה שכונה 30 מגרש 170

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 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100572	לא מוסדר	חלק		9998
100574	לא מוסדר	חלק		9999

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
171 /במ/ 7	170

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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 /02 /7 /248. הוראות תכנית /7 /02 /248 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /248 /02 /7
04/08/1994	4547	4236	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /7 /במ/ 171 ממשיכות לחול.	שינוי	171 /במ/ 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		08/01/2016	מחמוד זייד	08/01/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	דעהז אבו עגאג			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	
	פרטי	כפאה אבו עגאג			כסייפה	(2)		08-9974174	08-9974174	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכונה 30 מגרש 170.

(2) כתובת: כסייפה שכונה 30 מגרש 170.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דעהז אבו עגאג			כסייפה	(1)		08-9974178	08-9974178	
פרטי	כפאה אבו עגאג			כסייפה	(2)		08-9974174	08-9974174	

(1) כתובת: כסייפה שכונה 30 מגרש 170.

(2) כתובת: כסייפה שכונה 30 מגרש 170.

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: באר-שבע

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	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)				

(1) כתובת : יפיע ת.ד 715 מיקוד 16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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- שינוי קווי בניין קדמי ואחורי כמסומן בתשריט, לפי תיקון 43-סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינויי קו קדמי מ 7 מ' ל 3 מ' בחלק מקווי הקדמי

2- שינויי קו בניין אחורי מ 5 מ' ל 3 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.131



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	647.2			647.2	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'	170



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,052	93.02
דרך מוצעת	79	6.99
סה"כ	1,131	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	79.06	6.99
מגורים א'	1,052.49	93.01
סה"כ	1,131.55	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1- מבני מגורים 2- ממ: ד וחנייה מקורה 3- מבנה עזר</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש. המבנה יהיה בין 2 וקומת + עליית גג+מרתף ו/או קומת עמודים מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת -יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם. שטחי השירות להל"ן :-</p> <p>1- מחסן בגודל 5% משטח המגרש אשר יבנה בחלקו האחורי של המגרש ובמרחק 0.00 מגבול המגרש .</p> <p>2- ממ"ד לכל יח"ד לפי הנחניות ואישור פיקוד העורף</p> <p>3- חנייה מקורה בגודל 40 מ"ר למגרש שגודלו מעל 800 מ"ר</p> <p>4- מרתף בגודל 7% משטח המגרש כהגדרתו בחוק</p> <p>5- קומת עמודים מפולסת עד 30 מ"ר לכל מבנה</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>הוראות בנין</p> <p>מיקום ורוחב הדרך 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				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 2	(4)	2	40	(3) 52	(2) 547	(1) 73	0	53	421	1052	2	170	מגורים א'	מגורים א'

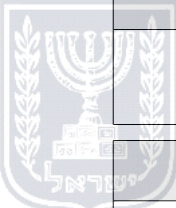
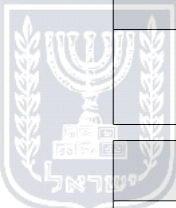
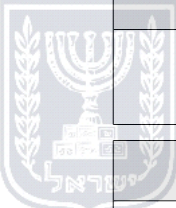
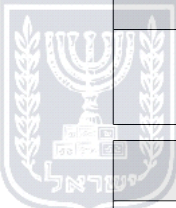
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

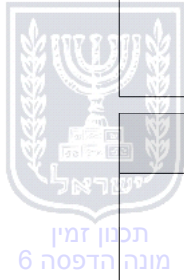
- (1) מרתף.
- (2) +100 מ"ר חנייה מקורה.
- (3) + 100 מ"ר חנייה מקורה.
- (4) 7.50 מ' עם גג שטוח
- 9.00 מ' עם גג רעפים.
- (5) 2 קומות + עליית גג + מרתף ו/או קומת עמודים.
- (6) כמסומן בתשריט.



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: -תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש . -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 . -היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה . -היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו . -היתרי בניה יוצאו בתנאי השלמת ביצוע שיקום השטח הציבורי הפתוח, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית . - "היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". - "תנאי למתן היתר לכרחתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".</p>	<p>6.1</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.2 איחוד וחלוקה</p> <p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>	<p>6.2</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.3 חניה</p> <p>- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש . - החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .</p>	<p>6.3</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.4 עתיקות</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>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 6</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	<p>6.5</p>
	<p>6.6 תשתיות</p> <p>תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד</p>	<p>6.6</p>

6.6	תשתיות
	<p>הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p>
6.7	ביוב
	<p>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.</p>
6.8	תקשורת
	<p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p>



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">מספר שלב</th> <th style="text-align: center;">תאור שלב</th> <th style="text-align: center;">התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">לי"ר</td> <td style="text-align: center;">לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	לי"ר	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
1	לי"ר	לי"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	5 שנים מיום אישורה						

