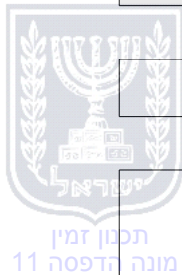


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0326835

הגדלת זכויות בנייה במגרש 5 שכונה 45 בכסייפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/07/2017

להפקיד את התכנית

07/12/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

במגרש הנ"ל קיימים שני מבנים בעלי קומה אחת בלבד
מטרת התכנית הינה להוסיף זכויות בנייה ולהגדיל מספר יחידות הדיור במגרש שסכ"ה יחידות הדיור יהיו 6
יח"ד למגורים
בנוסף לכך באה התכנית לתקן את קווי הבניין הצדדיים והאחורי
סה"כ יח"ד במגרש יהיו 6 יח"ד בשני מבנים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת זכויות בנייה במגרש 5 שכונה 45 בכסייפה

ומספר התכנית

652-0326835

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 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	209245
קואורדינאטה Y	572320

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 45 מגרש 5 בכסיפה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

כסיפה - חלק מתחום הרשות: כסיפה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסיפה		5	

שכונה שכונה 45

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100566	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
348/03/7	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



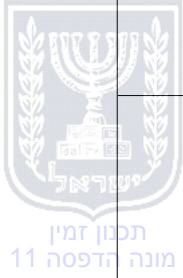
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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.	0		
348 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 348 /03 /7 ממשיכות לחול.	3399	196	13/11/1986



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		21/11/2017	מחמוד זייד	21/11/2017		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	סלימה סביתאן אבו חאמד			כסייפה	(1)	5			
	פרטי	רזק סלמאן אבו חאמד			כסייפה	(1)	5			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כסייפה שכונה 45 בית 5.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	סלימה סביתאן אבו חאמד			כסייפה	(1)	5			
פרטי	רזק סלמאן אבו חאמד			כסייפה	(1)	5			

(1) כתובת: כסייפה שכונה 45 בית 5.

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	

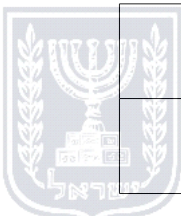
(1) כתובת: דרך מצדה 6

באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)		08-6230283	08-6230283	

(1) כתובת: לקייה שכונה 6 בית 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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- יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד למגורים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה

2- קביעת 6 יח"ד במגרש.

3- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי

4- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה

5- קביעת קווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.12



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

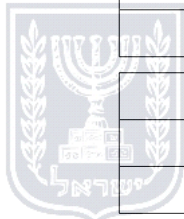
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	6		+4	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	850		+450	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
דרך מאושרת	201	מבנה להריסה 2
מגורים א'	5	מבנה להריסה 2

תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
201	דרך מאושרת	מבנה להריסה 2
5	מגורים א'	מבנה להריסה 2

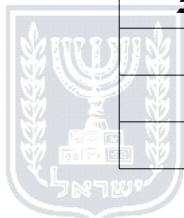
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	120	10.71
מגורים א	1,000	89.29
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 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1-מיועד למבנים לצרכי מגורים 2- מטרות שירות כגון חנייה מקורה, ממ"דים ומחסן שירות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין <p>יותר להקים שני מבנים נפרדים שהמבנה הקדמי יהיה 3 יח"ד ב-3 קומות והמבנה השני בחלקו האחורי של המגרש יהיה 3 יח"ד ב-3 קומות, סה"כ יח"ד יהיו 6 יח"ד.</p> <p>המרחק בין מבני המגורים לא יקטן מ 3 מ' שטחי השירות במגרש יהיו :-</p> <p>- מרחב מוגן דירתי ו/או קומתי בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד שיבנה כחלק מיחידת הדיור או לפי הנחיות פיקוד העורף .</p> <p>יותר להקים בחזית המגרש חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר שתבנה מחומר קל בקווי בניין קדמי וצדדי של 0.00 .</p> <p>גג החנייה יהיה מאסכורית מבודדת ו/או מכל חומר קל ש"ע .</p> <p>ניקוז גג החנייה יהיה לעבר מגרש היזם</p> <p>יותר לכל יח"ד 10 מ"ר מחסן שיתוכן כחלק מהבית</p> <p>מתקני איסוף אשפה יתוכנו בהתאם להוראות הרשות המקומית , הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	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.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה									
קדמי	אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל	מל				
(3)	(3)	(3)	(3)	3	(2) 13	6	6	50	100	1000	(1) 150	850	1000	2	5	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 יהיו כדלקמן
 - 1- 10 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד (60=6*10)
 - 2- 30 מ"ר חנייה
 - 3- 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד (60=6*10).
- (2) עם גג משופע.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<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 "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 וכל מבנה ללא היתר של המגיש החורג מגבול מגרש.</p> <p>6.1.10 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.11 תנאי למתן היתר יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.1.12 תנאי למתן היתר בנייה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p>	
6.2	חניה
<p>א- תהיה בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
6.3	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>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>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>	

6.5	עתיקות
<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>	



6.6	חשמל
<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 מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>	



6.7	תשתיות
<p>תשתיות מים :-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.8	ביוב
<p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של מטי"ש 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>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה