

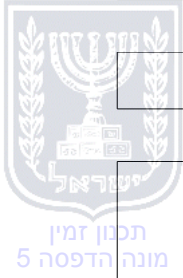
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0593137

מגרש 25 שכ 30 כסיפה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
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 מסדירה את המצב הקיים בהמגרש מס' 25 הנמצא בשכונה 30 בישוב כסיפה ע"י

- שינוי בינוי סטנדרתי לפי סעיף 62א[א]5].
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים לפי סעיף 62א[א]4].
- קביעת תכנית קרקע מרבית ל 55% לפי סעיף 62א[א]9].



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 25 שכ 30 כסיפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0593137

1.2 שטח התכנית 1.020 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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 208300
 קואורדינאטה Y 573225

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 25 שכ 30 כסיפה

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	25		כסייפה

שכונה 30

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
25	1 / 320 / 03 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2017	7210	7535	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0391524 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0391524
01/03/1988	962	3531	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /320 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /320 /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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 52 21/11/2019	פוקרא ראיד	23/11/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	אמנה מחמד אבו עגאג			כסייפה	כסיפה	25	08-6235020	08-6235020	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268706	08-6268706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הסדרת מצב קיים במגרש 25 שכ" 30 כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי הוראות בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א[א]5.
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים לפי סעיף 62א[א]4.
- קביעת תכסית קרקע מרבית ל 55% לפי סעיף 62א[א]9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	25

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,020	100
סה"כ	1,020	100

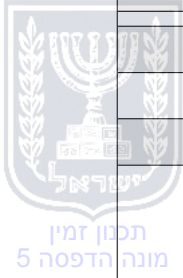
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,020.25	100
סה"כ	1,020.25	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>-תותר במגרש לבנות עד 3 מבנים .</p> <p>- עבור מגרש זה תותר בניית 5 יח"ד</p> <p>-יותר לאישור מיקום מחסנים לפי הקיים בשטח.</p> <p>-מרחק בין שני מבנים לא יהיה פחות מ 3.0 מ או עפ"י מצב קיים.</p> <p>-תותר תוספת פרגולה בחזית המגרש עפ"י מצב קיים.</p> <p>-קווי בניין יהיו לפי מסומן בתשריט</p> <p>-תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(2)	(2)	(2)	(2)	1	3	(1) 5	55	10%		5	95%	1020	25	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) צפיפות יח"ד נטו למגרש הינה 4 יח"ד/ד.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .</p> <p>4. היתר בניה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית כסיפה.</p>															
6.2	חניה															
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.															
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
	חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.															
6.4	חשמל															
	<p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <table border="1" data-bbox="438 985 1257 1209"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מתיל קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ'</td> <td>6 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>20 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td>35 מ'</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו	קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'	
סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו														
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'															
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'															
6.5	ניקוז															
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>															
6.6	תשתיות															
	<p>1-מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>2-ביוב</p>															



6.6	תשתיות
<p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-כסיפה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך. 3- טלפון ומערכת כבלים המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית זו תמומש תוך 20 שנה מיום אישורה.	
--	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5