

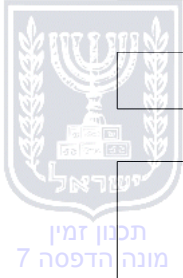
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0712547**

**מגרש מס' 182 שכ' 43 כסיפה**

<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>נגב מזרחי</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת קווי בנין מ-5 מל-3 מ' בצלע הארוכה, ותוספת מבנים במגרש 182 שכל 43 כסיפה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מס' 182 שכל 43 כסיפה

מספר התכנית

652-0712547

1.2 שטח התכנית

0.988 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

62א (א), 62א (א) (4), 62א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	208758
קואורדינאטה Y	573029

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 182 שכל 43 כסיפה

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	182		כסיפה

שכונה 43

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100569	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

לא רלוונטי

### 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
03/07/2017	7210	7535	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0391524. הוראות תכנית 652-0391524 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0391524
14/11/1991	650	3942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/7/248. הוראות תכנית 02/7/248 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /248 /02 /7
12/06/1988	2618	3565	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 319/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	319 /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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 10 10/06/2020	יוסף אבו ג'יבר	10/06/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	דלילה אליהו אבו עג'אגי			כסייפה	(1)	182			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 182 שכל 43 כסייפה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

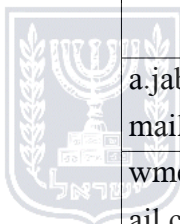
הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסו	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				wmeare@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ס'חנין ת.ד. 1193.



**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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**

קביעת קוי בנין, תוספת מבנים במגרש 182 שכל 43 כסיפה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת קוי בנין חדשים על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 .  
קביעת מס' מבנים במגרש ל- 2 מבנים על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5 .





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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	182

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	987	100
סה"כ	987	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	987.92	100
סה"כ	987.92	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, ממ"דים, מחסנים, חניה מקורה ומרתף .
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנין</b>
	<p>תותר בניית 2 מבני מגורים המרחק בין המבנים לא יפחת מן 3 מ' . שטחי השירות יכלל: ממ"דים, תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>מחסנים, חניה מקורה ומרתף .</p> <p>ממ"דים : יבנו כחלק מיח"ד ועל פי הוראות פיקוד העורף .</p> <p>מרתף :</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה, למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף יחשב כשטח שירות. השימושים במרתף יהיו : ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן. שטח המרתף המרבי יקבע כ- 10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי. מחסנים : יותרו מחסנים בשטח מרבי 8 מ"ר ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור מס' יח"ד. ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>שיג : כגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו בנין קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין קדמי או צידי אלא לצורך איורור ותאורה טבעית. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג. לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי				
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	3	14	4	4	50	110	1085	10 (3)	5 (2)	95 (1)	987	182	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		מגורים א'
	182	

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שיג עד 30 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 8 מ"ר אחסנה לכל יחיד, 12 מ"ר לממ"ד 1.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 36 מ"ר לממ"דים, וחניה ל- 4 מקומות חניה.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
- ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- ה. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ז. בתכנית לבניה חדשה: "עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר).
- ח. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- ט. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

**6.2****עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע

**6.3****חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה .

**6.4****ניהול מי נגר**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות

6.4

**ניהול מי נגר**

תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.  
ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' .  
ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה

6.5

**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".  
קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.  
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.  
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.  
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.7

**תשתיות**

- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.  
- ביוב- ההמבנה יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסייפה.  
טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה