

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0753657

מגרשים 86, 87 שכ' 42 כסייפה

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 מציעה חלוקה לשני תאי שטח וקביעת קוי בניין למגורים א' על פי הבניה הקיימת בפועל בשטח וקביעת מס' מבנים בכל תא שטח .
- מגרש 87- 3 מבנים
- מגרש 86- מבנה דו משפחתי.
- שני המגרשים נמצאים בשכ' 42 כסייפה.



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 מגרשים 86, 87 ש"כ 42 כסייפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0753657

1.2 שטח התכנית 2 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 קואורדינאטה X 208905
 קואורדינאטה Y 571993

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 86, 87 שכי' 42 כסייפה

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
	86		כסייפה
	87		כסייפה

שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100584	מוסדר	חלק		1
100586	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
22/08/1985	3245	3240	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 324/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית. "הזו בלבד".	החלפה	324 /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
כן		09: 38 04/01/2020	ראמי אבו ריא	04/01/2020			מחייב	טבלאות הקצאה
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10: 44 13/05/2019	יוסף אבו ג'יבר	13/05/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



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	שאוקי מוחמד אעמור			כסייפה	(1)	86			amorshauki@gmail.com
	פרטי	תעיריד מחמוד אלעמור			כסייפה	(2)	87			amorshauki@gmail.com
	פרטי	מחמד עיד אלעמור			כסייפה	(1)	86			amorshauki@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 86 שכי' 42 כסייפה.

(2) כתובת: בית 87 שכי' 42 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 מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@net vision.net.il

(1) כתובת : ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת : שד' רגר 28/37 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 קווי בניין, איחוד וחלוקה וקביעת מס' מבנים בכל תא שטח למגרשים 86,87 ש"כ 42 כסייפה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

איחוד וחלוקה על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1 .

קביעת מס' מבנים בתא שטח 87 ל- 3 מבנים ובתא שטח 86 - למבנה דו משפחתי על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 .

שינוי הוראות בדבר מספר הקומות - מ- 3 ל- 4 על פי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות הבינוי על פי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	87,86	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	87,86

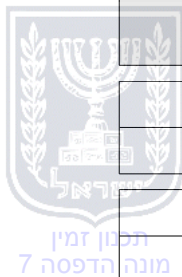
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	2,000	100
סה"כ	2,000	100

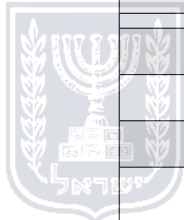
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,999.98	100
סה"כ	1,999.98	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית עד 3 מבני מגורים במרחק 3 מ' או 0 בתא שטח 87 ומבנה אחד דו משפחתי בתא שטח 86. שטחי שירות יכללו ממ"דים, מרתפים, מחסנים וחניה.</p> <p>ממ"דים: יבנו כחלק מיח"ד ול פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה. מחסן-</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש</p> <p>שיג- "יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית חניה: על תקן חניה ארצי. משטח חניה הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה בתא שטח 86 ו 3 מקומות חניה בתא שטח 87.</p> <p>מרתף: יבנה על פי הוראות חוקי התכנון והבניה .</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה</p>



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 יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(4)	(4)	(4)	15	4.9	3	50	110	668 מ"ר	10 (3)	5 (2)	95 (1)	608	86	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	15	4	6	50	110	1531 מ"ר	10 (3)	5 (6)	95 (5)	1392	87	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'
(4)		מגורים א'
		86
		87



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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) כולל שיג בגודל מירבי 30 מ"ר.
- (2) 8 מ"ר לכל מחסן, 12 מ"ר לכל ממ"ד, 15 מ"ר לכל מקום חניה..
- (3) לקומת מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) כולל שייג בגודל מירבי עד 30 מ"ר.
- (6) 8 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לכל ממ"ד, 15 מ"ר לחנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה".</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה".</p> <p>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.</p> <p>ה. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ו. 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 סייסימי ידרש סקר).</p> <p>ז. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ח. לא יהיה מעבין בין מגרש 87 ל- מגרש 86.</p>
6.2	עתיקות
	<p>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.</p> <p>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.</p>
6.3	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה".</p>
6.5	חשמל
	<p>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</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

חשמל	6.5
<p>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".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ניהול מי נגר	6.6
<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 תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

פיקוד העורף	6.7
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

תשתיות	6.8
<p>ביוב - המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש כסייפה.</p> <p>מים - בתיאום מול תאגיד המים ובאישורו.</p> <p>תקשורת - בתיאום מול חב' התקשורת ובאישור מהנדס הרשות.</p>	

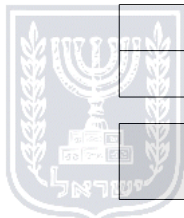
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 6/2009
 ב' באייר תשס"ט 26 אפריל 2009

טופס 2 עמוד 1
 (תקנה 5)

טבלת הקצאה

לתוכנית מספר 652-0753657

פרטי החלקות הקיימות

מס' סדורי	גוש	חלקה/מגרש*	שם הנעלים	שם החוכר הרישום	שעבודים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זרות או מס' תאגיד	שטח החלקה הכלול בחלוקה המחשבה (מ"ר)	החלקים בבעלות	מס' סדורי חכל
1	100584	86	שאוקי מוחמד אעמור	שאוקי מוחמד אעמור	זכויות אחרות הרשומים על החלקה	37250834	1000	1/2	1
2	100586	87	מחמד עיד אלעמור	מחמד עיד אלעמור	זכויות אחרות הרשומים על החלקה	35046101	1000	1/2	2
			תעריף מחמוד אלעמור	תעריף מחמוד אלעמור	זכויות אחרות הרשומים על החלקה	40583759	1000	1	
					זכויות אחרות הרשומים על החלקה		2000		

* במקרה של תכנית הכוללת הוראות בדבר איחוד וחלוקה, שטרם נרשמה.

04/01/2020 תאריך
 1251 מס' רשיון
 ראמי אבו ריא
 ראמי אבו ריא
 שמם המודד
 חתימה



07/05/2019



תבנית נספחים מעודכנת לילולי 2009



טופס 2 עמוד 2
(תקנה 5)

חוזר מנכ"ל משרד הפנים 6/2009
ב' באייר תשס"ט 26 אפריל 2009

לתוכנית מספר: 652-0753657

טבלת הקצאה

פרטי המוגשים המוקצים

מס' תאריך	מס' מוגרש לפי תכנית	מס' חלקה	מס' חלקה ארעי/סופי	שם הנעלים הרשומים **	שם החוכר הרשום**	שעבודים או זכויות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאריך	שטח המוגרש (במ"ר)	חלקים (בשבר פשוט)	ייעוד המגרש המוקצה	מס' יחיד ***	חתימת הנעלים	תאריך חתימת הנעלים	מס' גוש		מס' חלקה
														מס' גוש	מס' חלקה	
				שאוקי מוחמד אעמור	שאוקי מוחמד אעמור		37250834	1392	1/2	מוגרים א'	4	<i>[Signature]</i>		100584	100586	1
				תעריד מוחמד אלעמור	תעריד מוחמד אלעמור		35046101	608	1/2	מוגרים א'	3	<i>[Signature]</i>		86		1
				תעריד מוחמד אלעמור	תעריד מוחמד אלעמור		40583759	2000	1	מוגרים		<i>[Signature]</i>				

* ימולא בידי המוודד/רשם המקרקעין
** הועברה הבעלות, כולה או חלקה, לאחר עריכת טבלה זו, וראו את הנעלים הרשומים בפקסי המקרקעין כרשום בטבלה זו, ואף אם נרשם בפקסי המקרקעין לאחר עריכת הטבלה *** ימולא לפי העניין

ראמת אבו ריא
חתימת
1251
04/01/2020
מס' רשיון
תאריך
שמים המוודד



20/12/2018

תבנית נספחים מעודכנת לילולי 2009