

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1000173

מגרש 12 שכ' 25 כסייפה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קביעת קוי בניין חדשים, קו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 4 מ' בחלק וקו בניין צידי ימיני מ- 3 מ' ל- 0.6 מ' בחלק, בכדי לאפשר הסדרת הבניה הקיימת בפועל בשטח והוצאת היתר בניה כדין במגרש 12 שכל 25 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
ומספר התכנית

מגרש 12 שכל 25 כסייפה

מספר התכנית 652-1000173

1.2 שטח התכנית 1 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) (19), 62 א (א) (4), 62 א (א) (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 207894

קואורדינאטה Y 572947

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 12 שכל 25 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כסייפה		12	

שכונה 25

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100076/3	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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
652-0391524	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0391524 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד".	7535	7210		03/07/2017
2 /248 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/248/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד".	3942	650		14/11/1991
א /322 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית א/ 322/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד".	3263	633		27/10/1985



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/07/2021	יוסף אבו ג'בר	16: 48 20/12/2021	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



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	נעמה מוסטפה נסאסרה (1)			כסייפה		12			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 12 ש"כ 25 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
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	רהט	(2)	185	08-6652088	08-6652099	h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שכונה 4 בית 185 רהט.

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'

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 בניין חדשים במגרש 12 שכל 25 כסייפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בניין חדשים על פי סעיף 62א(א)(4).

קביעת הוראות להריסה על פי סעיף 62א(א)(19).

קביעת גובה מבנים (שיג ומבנה עיקרי) על פי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		12
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

מצב מוצע

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מחסנים, ממ"דים, חניה ומרתף
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי צפיפות הבניה לא תעלה על 2 בתים לדונם בתנאי שגודל המגרש הוא 900 מ"ר או יותר, בשטח קטן מזה בית אחד בלבד על המגרש. המבנה הרשאון יבנה בחצי המגרש הקדמי או האחורי במרחק של 3 מ' מקו מחצית המגרש או לחלופין מרחק בין שני המבנים במגרש לא יפחת מ- 3 מ'. שטח שירות יכלל: מחסן, ממ"דים ומרתף. מחסן: א. המחסן עבור יח"ד קומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0). ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש 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 מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ממ"דים: על הוראות פיקוד העורף. מרתף: 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 המירבי יקבע כ- 10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.
ב	עיצוב אדריכלי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הועדה המרחבית לעת הוצאת היתר בניה.

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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						
												עיקרי				שרות
אחורני- שמאלי	ציד-י- ימני	ציד-י- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	4	50	110	1100 (4)	10 (3)	5 (2)	95 (1)	1000	12	מגורים	א' מגורים
(5)	(5)	(5)	1	3												



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(5)	12	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) השיג נכלל בשטחים עיקריים.
- (2) אחסנה עד 8 מ"ר לכל יחיד, 12 מ"ר ממ"ד לכל יחיד..
- (3) לקומת מרתף, ולחניה תת קרקעית.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: מדובר במ"ר.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- 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 בקנ"מ 1:100.
- ה. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .
- ו. בתכנית לתוספת בניה : "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- ז. בתכניות הכוללות הסדרי תנועה- "תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות .
- ח. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית .

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**

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. יותר פתרון חנייה בתת קרקע. כמו כן, יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התמרור המקומית

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים,



חשמל	6.4
ייתכן 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'.	



ניהול מי נגר	6.5
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 תחיתת 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.	

פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

תשתיות	6.7
- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המבנים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסייפה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה
