

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-1061670**

**מגרש מס' 107 שכ' 46, כסייפה**

**מחוז**

**דרום**

**מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי**

**תכנית מתאר מקומית**

**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

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בניה קיימת במגרש מס' 107 שכונה 46 כסייפה, ע"י שינוי קווי בניין.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי :

מ- 3 מ' ל- 2.9 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.2 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.6 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מס' 107 שכי 46, כסייפה

מספר התכנית

652-1061670

1.2 שטח התכנית

1 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4)

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

209539 קואורדינאטה X

572375 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 107 שכונה 46 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

שכונה 46

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100566	מוסדר	חלק		88

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/07/2017		7210	7535	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0391524 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	652-0391524
14/11/1991		650	3942	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 248 2. הוראות תכנית 7 / 02 2 / 248 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 / 248 / 02 / 7
13/11/1986		196	3399	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 348 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	348 / 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			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	14: 54 23/01/2022	אחמד אבו עאבד	23/01/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	סלמאן סלימאן אבו חאמד (1)			כסייפה			050-4222680		samaher.ha med@gmail .com
	פרטי	סמהר רזק אבו חאמד (2)			כסייפה			050-4222680		samaher.ha med@gmail .com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מגרש 107 שכונה 46.

(2) כתובת: שכונה 46 בית 107.

**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	אתמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	און ליין מדידות והנדסה	לקיה		(1)	050-2416200		y.gnim1@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



## 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	שיג-חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט במגרש מס' 107 שכונה 46 כסייפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	107



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

#### 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'	1,000	100
סה"כ	1,000	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושיג.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>- יותרו מחסניים, שטח המחסניים יחשב כשטח שירות. ניתן יהי לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כל מספר יחידות הדיור. ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>- שיג כהגדרתו- ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0, לא יעלה על 6 מ'. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי יהיה 3.5 מ'. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי או צדדי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו בנוי השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי המגורים הגובלים.</p> <p>שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המרבי 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>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, למבנים חדשים בלבד.</p> <p>שטח המרתף יחשב כשטח שרות. השימושים במרתף יהיו: ממ"ד, חנייה מקורה בתת קרקע או מחסן.</p> <p>שטח המרתף המרבי יקבע כ- 10% משטח המגרש. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>2. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאות היתר הבניה.</p> <p>יותרו פתרון חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת.</p>
ד	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין יהיו בהתאם למפורט בטבלה 5.</p> <p>תותר בניה בקו בניין צדדי 0 בין שני המגרשים בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p> <p>בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדדי 0, לא יותרו פתחים.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים א'
ה	עיצוב אדריכלי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.



## 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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	מרחבי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה					
												מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה				
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	3	15	4	4	50	110	10	5 (2)	95 (1)	1000	107	מגורים א'	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) 30 מ"ר שיג.

(2) מחסן 8 מ"ר ליח"ד + ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד.

(3) מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
<p>היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>1- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>3- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100. וכל הנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית, הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5- כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>6- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7- תנאי למתן היתר בניה, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413.</p>	
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. 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".</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> <p>ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>ג. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>ד. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>ה. באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע</p>	

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים. ו. לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו. מים -- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב -- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש שוקת. תקשורת -- מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). מתקני איסוף אשפה -- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות התשתיות (פילרים) באופן נסתר.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניקוז</b></p> <p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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 הזים 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 הזים ועל חשבונם 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>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.7</b></p>
<p><b>6.8 סטיה ניכרת</b></p> <p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף 6 וכהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p><b>6.8</b></p>



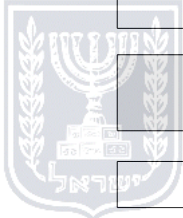
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

## 7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6