

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1091412

שכונה 42 מגרש 10, כסייפה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

הסדרת המצב הקיים במגרש מגורים א', שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט (הקטנת חלק מקו בנין צידי מ-3 מ' ל-0 מ', הקטנת חלק מקו בנין קדמי מ-5 מ' ל-1.7 מ', הקטנת קו בניין אחורי מ-4 מ' ל-1.70 מ') שינוי בהוראות בינוי, תוספת מבנה שני במגרש. שכי' 42 מגרש 10 כסייפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

שכונה 42 מגרש 10, כסייפה

652-1091412

מספר התכנית

1.240 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

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
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 208886

קואורדינאטה Y 572177

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 42 מגרש 10, 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		10	

שכונה שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100584	מוסדר	חלק	25	

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 2/248/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3942	650		14/11/1991
324 /03 /7	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 324 /03 /7. הוראות תכנית 324 /03 /7 תחולנה על תכנית זו.	3240	3245		22/08/1985
3 /324 /03 /7	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 3/324/03/7. הוראות תכנית 3/324/03/7 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226		12/01/2006



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				פריד שקיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פריד שקיר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	24/07/2022	פריד שקיר	10: 58 24/07/2022		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	חסן סלימאן אל עמור (1)			כסייפה		10	050-9461116		sohyb111@gmail.com
	פרטי	צבאח סלימאן אל עמור (1)			כסייפה		10	050-9461116		sohyb111@gmail.com
	פרטי	עאישה חסן אל-עמור (1)			כסייפה		10	050-9461116		sohyb111@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 42 מגרש 10, כסייפה.

1.8.2 יזם**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	פריד שקיר	73284	פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	21	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	ח'טיב למדידה והנדסה	יפיע	(2)	4	054-9995266		h.n.eng415@gmail.com

(1) כתובת: בית 21 שכ' 2 רהט.

(2) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

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**

שינוי קווי בניין, תוספת מבנה 2 במגרש 10 שכונה 42 כסייפה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט. לפי סעיף 62א(א) 4 .
- שינוי הוראות בינוי תוספת מבנה שני במגרש , עפ"י סעיף 62א(א) (5).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		10
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,240	אזור מגורים
100	1,240	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,239.99	מגורים א'
100	1,239.99	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה. תכנון זמין מונה הדפסה 8 - תותר בניית שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ-3 מ', המבנה עד 3 קומות. - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים. - ממ"ד/ממ"ק : ועפ"י הוראות הג"א. - שיג : חדר אירוח מסורתי, ניתן למקם את השיג' בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירוי השיג' יהיה 2.75 מ', הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש, ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בניין (0,0) אלא לצורך אוורור ותיאורה. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. - מחסן : יותר מחסן. שטח המחסן יחושב כשטח שירות. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור מספר יח"ד. ניקוז הגגות יהיה אל תוך המגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין 0. - קומת מרתף : בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן, חניה, מתקנים טכניים, לא יותרו שירותים ומקלחות, ועל פי חוקי תכנון והבניה. -גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת. יש לציין את הגדר תראה בחזית המגרש. -מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	מתקנים ו/או שימושים זמניים ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס הוועדה (בבקשה להיתר).

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							
										גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות				סה"כ שטחי בניה
אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	2.93	4	50	110	1364	(3) 10	(2) 5	(1) 95	1240	10	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	3												



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	10	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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שגי שטח 30 מ"ר עיקרי.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד. ממ"ד 12 מ"ר לכל יח"ד. חניה 15 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לקומת מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
- ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיניו כאמור התואמים לכמות שהוערכה .
- ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח 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.
- ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ה- היתר בנייה ינתן רק לאחר ביצוע הריסה בפועל של הבנייה המסומנת בתשריט , וכן כל הבנייה של המגיש ללא היתר מחוץ לתחום התכנית
- ו- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ז- תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".
- ח-היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413

6.2**עתיקות**

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 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**

החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .

6.4**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'.

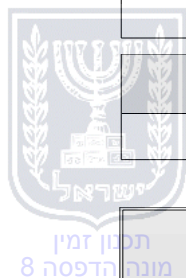


6.4	חשמל
	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

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

6.6	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. 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.

6.7	תשתיות
	המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש כסייפה .



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מימוש התכנית תוך 15 שנה

