

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1009976

הסדרת קוי בניין, לפי תכנית עיבוי זכויות, בכסיפה

דרום

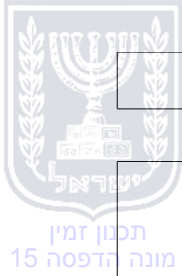
מחוז

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

תכנית 652-0391524 - תכנית מאושרת לעיבוי זכויות הבניה בכסיפה - קבעה תוספת זכויות בניה בייעודי קרקע בהם שימושים למגורים ולצרכי ציבור, ונקבעו קוי בניין שרירותיים שאינה מתחשבים בבניה קיימת. מטרת התכנית להוסיף הוראה המאפשרת לועדה המקומית לאשר קוי בניין בהתאם לבינוי קיים, עפ"י תצ"א מיום הפקדת תכנית העיבוי, משנת 2017, כמפורט בהוראות התכנית. תכנית זו תהיה כפופה לתכנית 652-0391524 המאושרת ומוסיפה הוראה שתאפשר לועדה - לאשר קוי בניין בהתאם לבינוי קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית 652-1009976

שטח התכנית	1.2
------------	-----

2,041.161 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
--------------	------------	-----

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
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים****מרחב תכנון מקומי**

נגב מזרחי

קואורדינאטה X

209003

קואורדינאטה Y

572715

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים למגורים ולצרכי ציבור, בשכונות 24, 25, 30, 31, 42, 43, 45, 46.

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			

שכונה

24, 25, 30, 31, 42, 43, 45, 46

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

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

גלילית מחוז הדרום



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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0391524 ממשיכות לחול.	7535	7210		03/07/2017



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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
קווי בנין	מחייב	1: 1000	1	13/08/2023	יואב אבריאל	09: 00 17/08/2023	נספח מבנים קיימים, תצ"א	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, מועצה מקומית כסיפה (1)		מועצה מקומית כסיפה	כסיפה			08-6591320	08-9972731	handasa@k sifa.net

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונת המרכז, מועצה מקומית כסיפה.

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
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		yoav.avriel@ icl- group.com

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 15

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**

תיקון הוראות לקוי בניין, לתכנית עיבוי זכויות בישוב כסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קוי בניין, בהתאם לנספח מבנים קיימים (תצ"א משנת 2017), בהתאם לסעיף 62א' (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

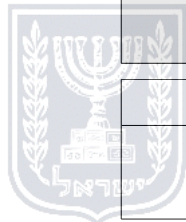
יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	10 - 12

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
לפי תכניות מאושרות	2,041,161.57	100
סה"כ	2,041,161.57	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,041,161.57	100
סה"כ	2,041,161.57	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בהתאם ליעודים ושימושים מאושרים בתכניות תקפות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות אדריכלות "שיג" כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי 0, בכל מרחק מקו בנין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/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 ייכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית. בכל מקרה של בנייה בקו בנין צדי 0, לא יותרו פתחים.
ב	אדריכלות תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ואינה גורעת מזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות תקפות.
ג	אדריכלות צפיפות יח"ד נטו למגרש הינה 4 יח"ד/ד'. עבור מגרשים בשטח של עד 500 מ"ר תותר בניית 2 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 500 עד 750 מ"ר תותר בניית 3 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 750 עד 1,000 מ"ר תותר בניית 4 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 1,000 עד 1,250 מ"ר תותר בניית 5 יח"ד במגרש. עבור מגרשים בשטח של 1,250 עד 1,500 מ"ר תותר בניית 6 יח"ד במגרש. למען הסר ספק, העיקרון המצוין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים ביעוד מגורים, בתחום התכנית.
ד	אדריכלות סל השימושים למבני ציבור יקבע בהתאם לצרכים של המועצה המקומית בתיאום עם הועדה המקומית. שינוי בשימוש שניתן לגביו היתר, לא יהווה סטייה ניכרת.
ה	אדריכלות מרתפים - תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה, למבנים חדשים בלבד. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. 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 של 8 מ"ר ליח"ד. שטח המחסנים יחשב כשטח שרות. 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 מגרש המבקש.

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

4.1

חניה

ו

כל תוספת בנייה מכח תכנית זו תחוייב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת.

עיצוב אדריכלי

ז

הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל תא שטח/מגרש ביום אישור תכנית זו.

קווי בנין

ח

1. קווי בניין כמסומן בנספח מחייב לקווי בניין, מתכנית 652-0391524 :

- קדמי : 5 מ'

- צידי : 3 מ'

- אחורי : 4 מ' או 3 מ' כאשר המגרש גובל בשביל.

2. על אף המצוין בנספח, תותר בניה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים, בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.

3. במקומות בהם חורגים בניינים קיימים הבנויים בבנייה קשיחה ששטחם הכולל גבוה מ- 50 מ"ר ומשמשים למגורים, מעבר לקווי הבניין הקבועים בתכנית זו, תהא רשאית הועדה המקומית על פי המלצת מהנדס הועדה, להתיר חריגה מקווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים ובצירוף תצלום אוויר מיום הפקדת התכנית 652-0391524, משנת 2017, המצורף כמסמך מחייב לתכנית זו ומעיד על בניינים שהיו קיימים ביום הפקדתה של תכנית זו לצורך התרת החריגה לפי סעיף זה.

4. בבניה חדשה לא יינתן היתר לחריגה מקווי הבניין לפי סעיף 3 לעיל. כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית כאמור לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תקפה ל-5 שנים מיום אישורה. בסמכות הועדה המקומית להאריך את תוקף התכנית ב-5 שנים נוספות.

