

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1187582

מגרש 141 שכ' 43 כסייפה

מחוז

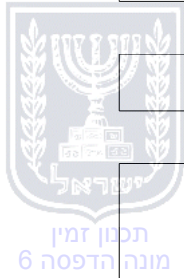
דרום

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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים במגרש מגורים א' על ידי שינוי קוי בניין אחורי מ- 3 מטר ל- 0.00 בחלק ושינוי קוו בניין ימיני צפוני מ- 3 מטר ל- 2.8 מ' בחלק ול- 0.0 בחלק, שינוי בגודל השיג ובגובה הבניה במגרש 83 שכי 42 כסייפה.



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

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	652-1187582
-------------	-------------

שטח התכנית	1 דונם	1.2
------------	--------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

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 208979

קואורדינאטה Y 572733

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 141 ש' 43, 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		141	

שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100568	מוסדר	חלק	30	

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
319 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 319/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית. הזו בלבד".	3565	2618		12/06/1988



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	30/01/2023	יוסף אבו ג'בר	10: 16 28/04/2023	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 6



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	אנתצאר חמד אבו חמיד (1)			כסייפה		141			
	פרטי	סלימאן צאלח אבו חמיד (1)			כסייפה		141			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 141 שכל 43 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	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		באר שבע	(2)	55			nizarkhatieb1501@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 84 שכל 4 ערערה בנגב.

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 התשיכ"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 להסדרת הבניה הקיימת בפועל בשטח ושינוי בגובה הבניה במגרש 141 שכל 43 כסייפה. אין שינוי בשטחי הבניה ובגודל השיג.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוו בניין צדידי ימיני מ- 3 מטר ל- 0 בחלק ושינוי קו בנין אחורי מ- 3 מטר ל- 0 בחלק על פי סעיף 26א(4).
- שינוי בהוראות בינוי/ עיצוב ושינוי בגובה הבניה בהתאם לסעיף 62א(5).



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		141
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		141

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'	1,000.03	100
סה"כ	1,000.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	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. המרחק 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: כהגדרתו, ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי, 0 בכל מרחק מקו בניין 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 בניין קדמי או צידי אלא לצורך איוורור ותאורה טבעית. גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המותר במגרש. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ממ"דים: על הוראות פיקוד העורף. מרתף: 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. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.

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

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת													
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי											שרות			
מגורים א'	141	1000	95 (1)	5 (2)	10 (3)	110	50	4	4	4	3	(4)	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי	(4)	(5)



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 6



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 6

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

יעוד	תאי שטח	'שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)			גובה מבנה בחלופה ב' (מטר)	מספר קומות בחלופה ב'		קו בניין בחלופה ב' (מטר)				
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי	
		שרות	עיקרי	שרות								
מגורים א'	141	(6)	(7)	(8)		(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	תכנון זמין

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 שייג בגודל 30 מ"ר.

(2) ממ"ד עד 12, מחסן עד 8 מ"ר.

(3) לקומות מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) .

(6) .

(7) .

(8) .

(9) .

(10) .

(11) .

(12) .

(13) .

(14) .

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 .

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.

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4 ניהול מי נגר

יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת קרקע בתחומי המגרש השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון : חצץ, חלוקים וכד.). מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

6.5 תשתיות

- 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