

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1210129

מגרש 182 שכ' 42, כסייפה

מחוז

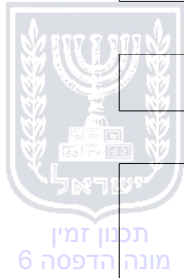
דרום

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 קדמי מ- 5 מטר ל- 2.3 מטר בחלק, שינוי קו בניין צדדי שמאלי מ- 3 ל- 1.5 מטר ו- אפס בחלק ואחורי מ- 3 ל- 1.9 מטר ו- אפס בחלק מטר.
גודל השיג יהיה עד 36 מ"ר ויחשב במניין השטחים העיקריים במגרש 182 שכל 42 כסייפה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 182 שכ' 42, כסייפה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-1210129

מספר התכנית

1 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

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 209196

קואורדינאטה Y 572083

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 182 שכ' 42 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		182	

שכונה 42

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100585	מוסדר	חלק	63	

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית - 652-0391524. הוראות תכנית 652-0391524 תחולנה על תכנית זו.	7535	7210		03/07/2017
652-0770362	ללא שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בתכנית הרלוונטית.	10694	10282		31/07/2022
2 /248 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2/248/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזה בלבד".	3942	650		14/11/1991
324 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 324/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזה בלבד".	3240	3245		22/08/1985

הערה לטבלה:

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	31/03/2023	יוסף אבו ג'בר	12: 16 26/06/2023	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	אברהים סלימאן אלעמור (1)			כסייפה		182			noor197@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 182 שכל 42 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		a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	אוסקר גרינברג	667		ערערה בנגב	(2)				imad.ec.a@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 519 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 מגרש 182 שכ' 42 כסייפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוו בניין צדדי קדמי מ- 5 מטר ל- 2.3 מטר, שינוי קו בנין דרומי מ- 3 מטר ל- 1.5 מטר ול- אפס בחלק וקו בניין אחורי מ- 3 מטר ל- 1.9 מטר ול- אפס בחלק על פי סעיף 26א(4).
2. שינוי בהוראות בינוי/ עיצוב בהתאם לסעיף 62א(5).



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

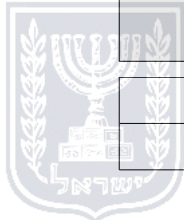
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	182

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 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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. המבנה הרשואן 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: 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 איורור 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 והבניה, 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.
ב	עיצוב אדריכלי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

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)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות	שרות											
מגורים א'	182	1000	95 (1)	5 (2)	10 (3)	110	50	4	4	12	3	1	(4)	(4)	(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
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 בנין בחלופה ב' (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי - ימני	צידי - שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מגורים א'	182											

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 שיג בגודל 36 מ"ר.

(2) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד.

(3) לקומת מרתף.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 .

6.2**חניה**

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

6.3**ניהול מי נגר**

- 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 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.

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