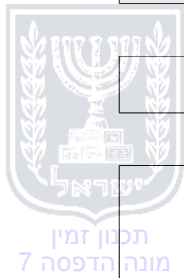


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1195098

מגרש מס' 191 שכ' 43, כסייפה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/04/2024

להפקיד את התכנית

30/04/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005289900/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים ע"י תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין והגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד במגרש 191 שכונה 43 כסייפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 191 שכי 43, כסייפה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1195098

1.2 שטח התכנית 0.999 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 208898
 קואורדינאטה Y 573123

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 191 שכ' 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

שכונה 43

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100569	מוסדר	חלק	61	

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
<u>652-0391524</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0391524 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	7535	7210		03/07/2017
<u>652-0770362</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	10694	10282		31/07/2022
<u>2 /248 /02 /7</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 /248 /02 /7. הוראות תכנית 2 /248 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	3942	650		14/11/1991
<u>7 /248 /02 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /248 /02 /7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	4492	2221		16/02/1997
<u>319 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 319 /03 /7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	3565	2618		12/06/1988
<u>652-0262576</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0262576 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	7401	1556		15/12/2016



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	11: 03 16/03/2023	אחמד אבו עאבד	22/02/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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	סעאד לאפי אזברגה (1)			כסייפה		191			B.zbarqa@gmail.com
	פרטי	בסאם מחמד אזברגה (1)			כסייפה		191			B.zbarqa@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : שכונה 43.

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	-	ערערה בנגב (1)					imad.ec.a@g mail.com

(1) כתובת : 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	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

הסדרת בנייה קיימת באמצעות שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בניה והגדלת מספר יח"ד מ-4 יח"ד ל-5 יח"ד במגרש 191 שכונה 43 כסייפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



- שינוי קווי בניין.
- שינוי יעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- הוספת יח"ד.
- תוספת זכויות בניה למגורים.
- קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.
- קביעת הוראות בינוי, תכליות ושימושים.
- קביעת מגבלות וזכויות בניה.
- קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

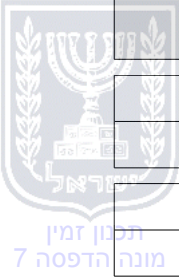
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	191
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים ב'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
191	191

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	999.99	מגורים א'
100	999.99	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	999.99	מגורים ב'
100	999.99	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים כולל שטחי שירות נלווים כגון ממ"ד, מחסן, חנייה מקורה ומרתף. ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>בינוי</p> <p>1. מגורים :</p> <p>- ממ"ד יבנה על פי הוראות פיקוד העורף ולפי טבלת זכויות הבניה. - מחסן :</p> <p>תותר הקמת המחסן בקו בניין אחורי/צדדי 0. ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד . ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש מבקש ההיתר. -חניה :</p> <p>תותר חניה מקורה לרכב בקו בניין קדמי 0, הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. שער החנייה יפתח לכיוון מגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. תותר חניה בתת הקרקע או בקומת עמודים מפולשת. יותרו עד 2 כניסות לרכב בתחום המגרש.</p> <p>- מספר מבנים במגרש :</p> <p>א. תותר הקמת מספר מבנים במגרש בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תוצג כחלק מהבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 4.8 מטר בין המבנים.</p> <p>2. שיג :</p> <p>ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי וצדדי אפס. או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ'. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו בנוי השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי המגורים הגובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. 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>



4.1	מגורים ב'
ב	<p>אדריכלות 1. מרתפים:</p> <p>- גובהו הפנימי 2.50 מ' נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.8 מ' מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף.</p> <p>- השימושים המותרים במרתף הם: מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקהע"ר, חנייה ו/או מחסן.</p> <p>- קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין העיקרי.</p> <p>2. גגות:</p> <p>- הגגות יכללו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1.</p> <p>- המתקנים יוסתרו ככל הניתן ע"י המעקה או ע"י חלק הבניין ע"מ שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>- ניקוז כל הגגות, לרבות גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>
ג	<p>קווי בנין</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>



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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(6)	(6)	(6)	1 (5)	4 (4)	16	5	5	60	160	1600 מ"ר	20 (3)	15 (2)	125 (1)	1000	191	מגורים ב'	מגורים ב'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (6)	191	מגורים ב'	מגורים ב'

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 30 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם 30 מ"ר חניה מקורה, 12 מ"ר ממ"ד/ממ"ק לכל יחיד ו 10 מ"ר מחסן לכל יחיד.
- (3) מרתף, קומת עמודים, מרחבים מוגנים, חנייה, מחסנים.
- (4) + חדר יציאה לגג.
- (5) מרתף, קומת עמודים.
- (6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>1- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>2- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החנייות, 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>3- תנאי להיתר בניה 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.</p> <p>4- היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 ובהתאם לדרישת מנהל התכנון. 6- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>5- תנאי למתן היתר בניה, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413.</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p>	
6.2	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.</p>	
6.3	תשתיות
<p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית בישוב ומשם למט"ש ערד.</p>	
6.4	ניקוז
<p>התכנון המפורט יכול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.</p>	
6.5	עתיקות
<p>א. ככל שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p>	

6.5	עתיקות
<p>ד.היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7