

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0493767

מגרש 1 שכ' 24 כסייפה

מחוז

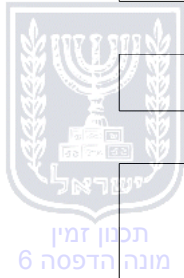
דרום

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

התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה זכויות בניה בכדי לספק מענה הולם לצרכי הדיירים במגרש 1 שכונה 24 כסייפה.
כמו כן תוספת שטח למגרש על ידי שינוי ייעוד משצ"פ למגורים ומדרך למגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מגרש 1 שכל 24 כסייפה		

מספר התכנית	652-0493767
-------------	-------------

שטח התכנית	2.881 דונם
------------	------------

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

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 207771

קואורדינאטה Y 573027

מגרש 1 שכונה 24.

1.5.2 תיאור מקום**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		1	

שכונה 24

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073/1	מוסדר	חלק		1
100575	מוסדר	חלק		1

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	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
316 /03 /7	החלפה	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 316/03/7 ממשיכות לחול.	4247	203	18/09/1994



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	31/12/2016	יוסף אבו ג'בר	12: 42 02/01/2017	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		כסייפה	כסייפה	(1)		08-6591320	08-5691320	
	פרטי	מחמד עבד אלרחמאן נסאסרה		כסייפה	כסייפה	(2)	1			
	פרטי	חדרה עבדל סלאם נסאסרה		כסייפה	כסייפה	(3)	1			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: ת.ד. 6421 באר שבע.
 (2) כתובת: בית 1 שכונה 24 כסייפה..
 (3) כתובת: בית 1 שכונה 24 כסייפה.

1.8.2 יזם

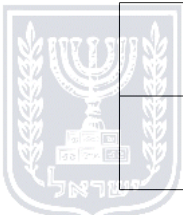
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

- (1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה-באר שבע.

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	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	לקיה	לקיה	(2)	25			yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שכונה 6 בית 25 לקיה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 יעוד קרקע משצ"פ ודרך למגורים א' במגרש 1 שכונה 24 בכסיפה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד חלק משצ"פ ודרך למגורים א'.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים למגורים א'.
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. קביעת גובה הבניה עד 3 קומות.
- ח. קביעת מס' המבנים ל-2 מבנים במגרש.



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	1000
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1000
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,151.91	39.98
דרך מאושרת	500.02	17.36
שטח לתכנון בעתיד	42.27	1.47
שטח ציבורי פתוח	1,186.81	41.19
סה"כ	2,881.01	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	462.48	16.05
דרך מוצעת	42.27	1.47
מגורים א'	1,701.92	59.07
שטח ציבורי פתוח	674.34	23.41
סה"כ	2,881.01	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"דים, מחסנים ומרתף
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>במגרש יבנו 2 מבנים במרווח שלא יפחת מ 3 מ'. שטחי שירות יכלל: ממ"דים, מחסנים ומרתף.</p> <p>ממ"דים: על פי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>מחסן: יבנה בחלק האחורי של המגרש, גובהו עד 2.75 מ', קוי בנין אחורי צדדי 0.00, יאסר פתיחים בקו בנין 0.0, חומר הגמר של המחסן יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים. שימוש המחסן לצרכי שירות ליח"ד.</p> <p>שייג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומר הגמר של השיג זהה לחומר הגמר של מבני המגורים, לא יותרו פתיחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשיג מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מההוראות התכנית.</p> <p>מרתף: יבנה על פי הוראות חוקי התכנון והבניה.</p> <p>חניה: משטח חניה בחזית המגרש הנותן מענה ל- 8 מקומות חניה.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>על פי הוראות מרחביות של הועדה המרחבית "נגב מזרחי".</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפינות משחקים לילדים, הצללות, ספסלי ישיבה, נטיעות, שבילי גישה מדשאות וכד..
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>מיקום השצ"פ כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה קשיחה מכל סוג שהוא.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר לתשתיות, מעבר להולכי רגל, נטיעות וריהוט רחוב.
4.3.2	הוראות
א	<p>דרכים</p> <p>תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בה בניה כל שהיא.</p>
4.4	דרך מוצעת

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר לתשתיות, מעבר להולכי רגל, נטיעות וריהוט רחוב.
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בה בניה כל שהיא.



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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				גודל כללי	עיקרי	שרות	שרות						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורינה הדפסה 6
מגורים א'	מגורים א'	1	1702	95 (1)	5 (2)	10 (3)	1702	110	50	8	4	12	4		(4)	(4)	(4)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (4)	1	מגורים א'	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: כלל שיג בגודל 60 מ"ר.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: ממ"דים מחסנים.

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: קומת מרתף.

(4) כמסומן בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:

- א. תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים כמסומן בתשריט.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. הכנת נספח תנועה וחניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית.
- ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.
- ו. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
- ז. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ח. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים החורגים מגבול המגרש.

6.2**עתיקות**

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.4**חלוקה ו/או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות שנאים על עמודי חשמל.
- ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי



6.5	חשמל
	<p>החשמל.</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>2.25 מ' /-----/ 2 מ'-----/ קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/ 5 מ'-----/ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/ 9.5 מ'-----/ קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----/ קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.6	ניקוז
	<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>
6.7	פיקוד העורף
	<p>פתרונות המיגון על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות לעת הוצאת היתר בניה.</p>
6.8	תשתיות
	<p>מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש כסיפה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות המקומית ובאישור חב' התקשורת.</p>

6.9 צמצום מגבלות	
לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.	

6.10 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים לאחר אישורה.

