

600039625-1

תכנית מס': 652-0391524 - שם התכנית: כסייפה - תוספת זכויות בניה

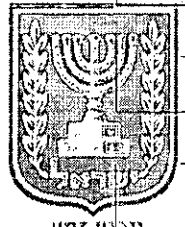
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

העתק משרדי

הוראות התכנית

ת.א.ש.ד.ת.

תכנית מס' 652-0391524



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
18-06-2017  
נתקבל

כסייפה - תוספת זכויות בניה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
652-0391524  
אישור תכנית מס' 652-0391524  
הועדה המקומית לתכנון וזרימה החליטה  
ביום 18/6/17 להאשר את התכנית  
[ ] התכנית לא נלמעה לעומת אישור  
[ ] התכנית נקבעה כסייפה  
מנהל מינהל התכנון  
לייך תועדה המרעזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
מיום 3/7/17 753C

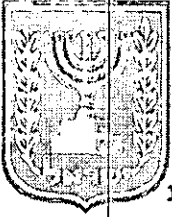
## דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בניה במגרשים קיימים ב-8 שכונות בנויות במועצה מקומית כסייפה ולהגדיל את הצפיפות נטו במגרשי המגורים בתחומה ל-4 יחיד/דונם תוך קביעת הנחיות בדבר קוי בניין, תכנית בינוי ומס' קומות מקסימלי.

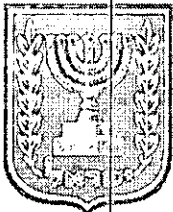
בנוסף מגדילה התכנית את זכויות הבנייה המותרות במגרשים המיועדים לצרכי חינוך וקובעת בהם הנחיות בדבר קוי בניין, תכנית בינוי ומס' קומות מקסימלי.

התכנית אינה משנה ייעודים מאושרים בתכניות קיימות.

במסגרת התכנון נבחן כושר הנשיאה היישובי בהיבט תשתיות מים-ביוב, דרכים ומבני ציבור ובהתאם לזאת נקבעה שלביות מימוש לתוספת יחידות הדיור.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

כסייפה - תוספת זכויות בניה

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

652-0391524

מספר התכנית

2,064.485 דונם

1.2 שטח התכנית

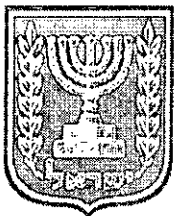
תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

לפי סעיף בחוק לייר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.5 מקום התכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

208750 קואורדינאטה X

572750 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

כסייפה - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

שכונה כסייפה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100073/1	מוסדר	חלק		1
100076/3	מוסדר	חלק		1
100566	מוסדר	חלק	5-80, 82-88, 90-101, 103-105	102, 106
100567	מוסדר	חלק	5-98, 100-105, 107	108
100568	מוסדר	חלק	4-92, 94-95, 97-109	96
100570	מוסדר	חלק		1
100573	מוסדר	חלק		1
100574	מוסדר	חלק		1
100575	מוסדר	חלק		1
100579	מוסדר	חלק		1
100580	מוסדר	חלק		1
100581	מוסדר	חלק		1
100583	מוסדר	חלק	1	
100584	מוסדר	חלק		1-2
100585	מוסדר	חלק		1
100588	מוסדר	חלק		1
100715	מוסדר	חלק		1
100716	מוסדר	חלק		1
100720	מוסדר	חלק		1
100721	מוסדר	חלק		1
100722	מוסדר	חלק		1
100725	מוסדר	חלק		1
100750	מוסדר	חלק		1
100751	מוסדר	חלק		1

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100753	מוסדר	חלק		1
100756	מוסדר	חלק		6
100758	מוסדר	חלק		1
100564	מוסדר	כל הגוש	5-96	
100565	מוסדר	כל הגוש	2-76	
100569	מוסדר	כל הגוש	1	
100571	מוסדר	כל הגוש	1	
100572	מוסדר	כל הגוש	1	
100582	מוסדר	כל הגוש	1	
100586	מוסדר	כל הגוש	1	
100587	מוסדר	כל הגוש	1	
100911	מוסדר	כל הגוש	7-93	6

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

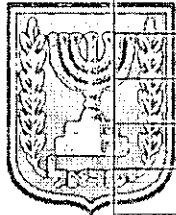
לא רלוונטי

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 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

הערה לטבלה:

כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בנייה המוקנות מכח תכניות תקפות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

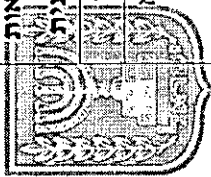


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

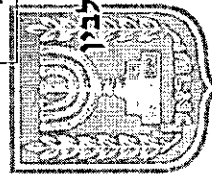
## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								
כן	תשריט מצב מוצע		ארי כהן		1	1:2500	מחייב	הוראות התכנית
לא	פרשה טכנית	14/09/2016	שמואל בדולח	25/02/2016	13		מנחה	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		14/09/2016	ארי כהן	20/01/2016	11		מנחה	מיס וסידורי תברואה
לא		03/08/2016	כנרת דביר	21/01/2016	5		רקע	פרוגרמה לשטחי ציבור תנועה
לא		03/08/2016	שמואל בדולח	25/02/2016	1	1:5000	רקע	ביוב
לא		03/08/2016	שמואל בדולח	25/02/2016		1:5000	רקע	מיס
לא		03/08/2016	שמואל בדולח	25/02/2016		1:5000	רקע	ניקוז
לא	1	12/01/2017	ארי כהן	24/12/2015		1:1250	מחייב	קווי בנין
לא	2	12/01/2017	ארי כהן	24/12/2015		1:1250	מחייב	קווי בנין
לא		28/09/2016	ברני גטניו	14/03/2016		1:2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין העשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



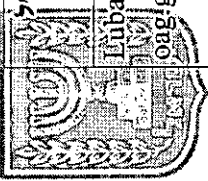
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
החקלאות	משרד	משרד החקלאות		רשות לפיתוח התיישבות הכדואים בנגב	רשות לפיתוח התיישבות הכדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה 6	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il

תתן זמין  
מונה הדפסה 16

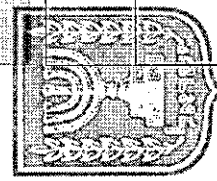


**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות לפיתוח התיישבות הכדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה 6	6	08-6268769		lubakn@moag.gov.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266		
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית כסייפה	כסייפה (1)			08-9972710	08-9972731	moammad_a_b@ula.org.il



תתן זמין  
מונה הדפסה 16

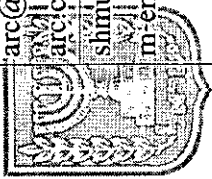
(1) כתובת: ת"ד 6421 באר שבע 84162.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

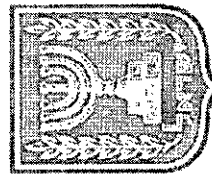


דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
mic-arc@mic-arc.com		02-6797744		הגן הטכנולוגי	ירושלים	ארי כחן - אדריכלות ובינוי ערים		ארי כחן	עורך ראשי	אדריכל
shmulik@hgm-eng.co.il	09-8649805	073-7903900		(1)	נתניה	ח.ג.מ הנדסה אזרחית, מים וסביבה	06533	שמואל בדולח	מהנדס	מים/ביוב/יקוז
bernardg@datamap.com	03-7516356	03-7541000	67	הירקון	בני ברק	דטמפ מערכות גאוגרפיות	570	ברני גטינו	מוזד	מוזד
kinneret@rameng.net	03-6341313	03-6344411	1	המלאכה	אור יהודה	ר.ע.מ הנדסה אזרחית	54214	כנרת דביר	מהנדס	כבישים ותנועה

(1) כתובת: רחבי גיבורי ישראל 7, בית אדר א.ת. חדש פולג ת.ד. 8583 נתניה.



מנהל הדפסה 16



מנהל הדפסה 16

## 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	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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת יח"ד זכויות בניה למגורים ומבני ציבור בתחום היישוב הקיים כסייפה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת יח"ד במגרש עד לצפיפות 4 יח"ד לדונם נטו.

ב. קביעת תוספת זכויות בנייה במגרשי מגורים לכדי 95% שטח עיקרי ו-15% שטחי שירות (מהם 5% מעל הקרקע ו-10% תת קרקעיים).

ג. קביעת תוספת זכויות בנייה במגרשים המיועדים לצרכי ציבור ל 150% במגרשים קטנים מ 1.5 דונם ו-200% במגרשים גדולים מ 1.5 דונם.

ד. קביעת תכסית מרבית לבינוי 50% משטח המגרש ביעוד מגורים ומבני ציבור.

ה. הגבלת גובה בניה למגורים ל-3 קומות.

ו. קביעת קוי בנין: בהתאם לנספח קוי בנין מחייב

ז. קביעת תקן חניה לכל תוספת בינוי מכח תכנית זו.



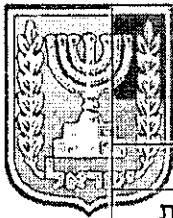
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2,064.485



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
	222,000		+132,000	90,000	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	4,100		+2,935	1,165	יח"ד	מגורים (יח"ד)
נתון משוער הנגזר מקיבולת יח"ד בתכנית. שטחי הבניה: המדוייקים נגזרים משטח המגרש	489,800		+349,800	140,000	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	3 - 1

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2,041,161.73	100
סה"כ	2,041,161.73	100

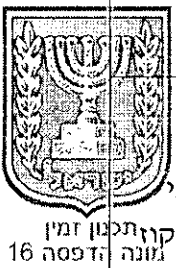
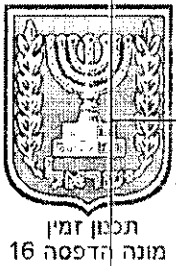
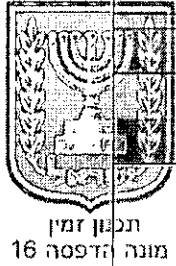


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

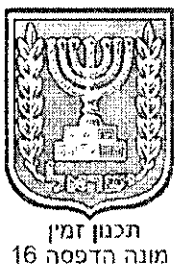
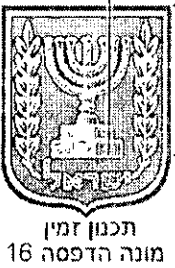
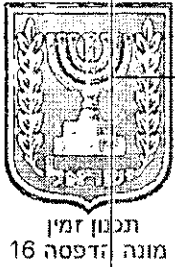
**4. יעודי קרקע ושימושים**

**4.1 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת**



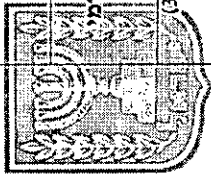
	4.1
<p><b>שימושים</b> בהתאם לייעודים ושימושים מאושרים בתכניות תקפות.</p>	4.1.1
<p><b>הוראות</b> <b>אדריכלות</b> תכנית זו מוסיפה זכויות בניה ואינה גורעת מזכויות הבנייה המוקנות מכוח תכניות תקפות.</p>	4.1.2 א
<p><b>אדריכלות</b> צפיפות יח"ד נטו למגרש הינה 4 יח"ד/ד'. עבור מגרשים בשטח של עד 500 מ"ר תותר בניית 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 העקרון המצויין לעיל ישמר עבור כל גדלי המגרשים בתחום התכנית</p>	ב
<p><b>אדריכלות</b> סל השימושים למבני ציבור יקבע בהתאם לצרכים של המועצה המקומית בתיאום עם הועדה המקומית. שינוי בשימוש שניתן לגביו היתר, לא יהווה סטייה ניכרת.</p>	ג
<p><b>אדריכלות</b> 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.</p>	ד
<p><b>אדריכלות</b> "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. 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 מהוראות התכנית.  בכל מקרה של בנייה בקו בניין צדי 0, לא יותרו פתחים.</p>	ה

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
ו	<p><b>חניה</b></p> <p>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.</p>
ז	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קוי הבניין יהיו בהתאם למפורט בנספח קוי הבנין המחייב לתכנית זו. על אף המצויין בנספח תותר בניה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים.</p>
ח	<p><b>קווי בנין</b></p> <p>קווי בניין כמסומן בנספח מחייב לקווי בניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קדמי: 5 מ'</li> <li>- צידי: 3 מ'</li> <li>- אחורי: 4 מ' או 3 מ' כאשר המגרש גובל בשביל.</li> </ul>
ט	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הנחיות עיצוב אדריכלי בהתאם להוראות התכניות התקפות בכל תא שטח/מגרש ביום אישור תכנית זו.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	שימוש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)		יעד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
			מעל הקובעה	שירות	עיקרי	מתחת לזכויות הקובעה			מתחת לזכויות הקובעה	עיקרי	שירות	שירות	
מגורים		גודל מגרש כללי	95%	5%		10%	50	(1)	3	(2) 1	(3)	(3)	מגורים
													תכנית מאושרת אחרת
מבנים ומסדות ציבור		1500 (4)	130%	20%			50		3		(3)	(3)	מבנים ומסדות ציבור
													תכנית מאושרת אחרת
מבנים ומסדות לחינוך		1500 (5)	180%	20%			50		4		(3)	(3)	מבנים ומסדות לחינוך
													תכנית מאושרת אחרת
מסחר											(3)	(3)	מסחר
													תכנית מאושרת אחרת

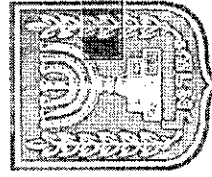


תכנית מס' 652-0391524

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין הוראות 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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- 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.
- עבור קומת מרתף במפרט בפרק 4 להוראות התכנית.
- בהתאם לספספ קווי בניין מחייב המצורף לתכנית זו.
- עבור מגרשים קטנים מ-1,500 מ"ר.
- עבור מגרשים גדולים מ-1,500 מ"ר.



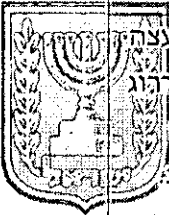
תכנית מס' 652-0391524

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת דו"ח מעקב ובקרה שינוהל ע"י הועדה המקומית והמועצה המקומית לעניין תוספת יח"ד חדשות מכוח תכנית זו. לתוספת של מעל 500 יח"ד, יידרש שדרוג תשתיות המים והביוב לרבות תחנות השאיבה לביוב והקמת אוגר מי שתיה, בהתאם לנספח המים המים והביוב המצורף לתכנית זו ובכפוף לאישור תאגיד מים והביוב ומשרד הבריאות.
2. כל היתר ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התימור המקומית כמצוין בסעיף חניה 6.2.
3. פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.
4. היתר למגורים ילווה בהצגת נספח תכנית בינוי מפורטת מנחה למצב של מימוש מס' יח"ד מרבי במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס ויהווה בסיס להוצאת היתרי בניה.
5. הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.
6. לא ינתן היתר בניה למגרש אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי העפר לאתר מוסדר. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על התקשרות היזם עם אתר מאושר ומוסדר. מתן היתר להפעלת האתר מותנה בהצגת אישורי פינוי לאתר המוסדר התואמים את הכמות שהוערכה.
7. אישור פקהע"ר לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
8. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
9. במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר בניה תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר ע"פ כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלביות הביצוע שתיקבע.
10. תנאי להוצאת היתרי בניה למגורים יהיה קביעת מנגנון ניטור על ידי הועדה המקומית למימוש הבניה והבטחת מצאי מספק של מבני ציבור בהתאם לממצאי הפרוגרמה לצרכי ציבור המהווה חלק ממסמכי התכנית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6.2**

**חניה**

כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. יותר פתרון חנייה בתת קרקע. כמו כן, יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה לנושא השותפות בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התימור המקומית.



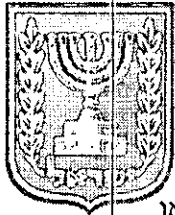
תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**6.3**

**תשתיות**

- א. מעבר תשתיות במגרשים
- ותור העברת קווי תשתית ציבורית בתחום מגרשים במרחק של עד 1.0 מ' מגבול המגרש.
- ב. מים וביוב

6.3	תשתיות
<p>בהתאם לדרישות מהנדס המועצה והתאגיד. לאחר תוספת של 500 יח"ד בהתאם לתכנית זו, ייבחן הצורך בשרוג תשתיות המים והביוב לרבות תחנות השאיבה והקמת בריכת אוגר מי שתיה</p> <p>ג. תשתיות חשמל</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג. פרטי קווי חשמל עיליים, תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושה.</p> <p>2) בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שיוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הועדה לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>3) שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>4) לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהיא מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה/נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.</p> <p>5) לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על-עליון או 3 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 עומד לבצע, לפי העניין.</p> <p>ד. תקשורת</p> <p>1) קווי הטלפון הראשיים יהיו עיליים על עמודים ו/או תת קרקעיים ויוקמו מחוץ לתחומי המגרשים.</p> <p>2) חציות דרכים לקוי טלפון יבוצעו אך ורק עם קווים תת קרקעיים, לא תותר חציית דרך עילית.</p> <p>3) קווי הזנה למגרשים יבוצעו תת קרקעיים דרך פילרים לחיבור המיועדים לטלפונים בלבד.</p> <p>בעת החלפת תשתיות תוכן תכנית צמחייה להצללה עבור הולכי רגל בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ותבוצע באישור מהנדס המועצה.</p>	
6.4	ניהול מי נגר
<p>יותר לפרט 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמויות 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').</p> <p>תכנון מגרשים לבינוי יעשה תוך הכללת פתרונות להעברת מי נגר עילי מתחומי המגרש לשטח ציבורי פתוח סמוך, וזאת לטובת השחייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p>	
6.5	היטל השבחה
<p>ייגבה כחוק</p>	



תכנון זמין  
הדפסה 16



תכנון זמין  
הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	עד הוצאת היתרי בניה ל-500 יח"ד	מעקב ובקרה אחר הוצאת היתרים מכח תכנית זו על ידי הועדה המקומית.
2	מעל 500 יח"ד	שדרוג תשתיות המים והביוב לרבות תחנות השאיבה לביוב והקמת אוגר מי שתייה, בהתאם לנספח המים המים והביוב המצורף לתכנית זו ובכפוף לאישור תאגיד מים והביוב ומשרד הבריאות.

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**8. חתימות**

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	<b>שם:</b> משרד החקלאות	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות לפיתוח התיישבות הבדואים בנגב 500107206	<b>תאריך:</b>	<b>שם:</b> מדינה כללי	<b>סוג:</b> חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	<b>שם:</b> בבעלות מדינה	<b>סוג:</b> חתימה:	<b>תאריך:</b>	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 50010176	<b>תאריך:</b>	<b>שם:</b> בבעלות רשות מקומית	<b>סוג:</b> חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	<b>שם:</b> ארי כהן	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>	<b>עורך התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ארי כהן - אדריכלות ובינוי ערים	<b>תאריך:</b>	<b>שם:</b> מועצה מקומית כסייפה 50021059	<b>סוג:</b> חתימה: