

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-0893933

מגרש מס' 828B אלסייד



מחוז  
מרחב תכנון מקומי  
סוג תכנית

דרום  
אבו בסמה  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בניה קיימת במגרש מס' 828B בישוב אלסייד, ע"י שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4).

- שינוי נקודתי בקוו בניין קדמי :  
מ- 3 מ' ל- 0 מ' .
- שינוי נקודתי בקוו בניין צדדי :  
מ- 3 מ' ל- 1.60 מ' .  
מ- 3 מ' ל- 1.80 מ' .  
מ- 3 מ' ל- 1.00 מ' .
- שינוי נקודתי קוו בניין אחורי :  
מ- 3 מ' ל- 2.60 מ' .  
מ- 3 מ' ל- 2.40 מ' .  
מ- 3 מ' ל- 1.2 מ' .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מס' 828B אלסייד

624-0893933

מספר התכנית

1.390 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)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי  
 אבו בסמה  
 190981 קואורדינאטה X  
 577107 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מס' 828B ישוב אלסייד

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

אל קסום - חלק מתחום הרשות: אל סייד

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אל סייד	אל סייד	828	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		999
100056/3	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/06/2009	4604	5971	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /28 / 106. הוראות תכנית 28 / 106 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	106 /02 /28

הערה לטבלה:

תשריט איחוד וחלוקה אח/24, תאריך 03.02.2019, מאושר בישיבה 2019001



## 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		11: 38 12/11/2020	אחמד אבו עאבד	11/11/2020	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		11: 38 12/11/2020	אחמד אבו עאבד	20/08/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר

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



**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	מרים חליל אלסייד			אל סייד	אל סייד	828	052-8941006		dardwg@gmail.com
	פרטי	סגר מוסלם אלסייד			אל סייד	אל סייד	828	052-8941006		dardwg@gmail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara.rc.co.il
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי מודדים	רהט	(1)	153	050-8772669		wmeare@gmail.com

(1) כתובת: רהט.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, ולפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.

2- תנאי למתן היתר, הריסת מבנים וגדרות בתוואי הדרך.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	828B
דרך מאושרת	50

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	50
להריסה	מגורים א'	828B

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	215.53	15.50
מגורים א'	1,174.69	84.50
סה"כ	1,390.22	100

  

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	215.53	15.50
מגורים א'	1,174.69	84.50
סה"כ	1,390.22	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>1. מותר להקים יחידת דיור אחת על כל 190 מ"ר של מגרש ובנין אחד על כל 380 מ"ר של מגרש.</p> <p>2. גובה בניה מרבי ב-3 קומות עם גג שטוח - 14 מ', ועם גג רעפים - 15 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה 0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג.</p> <p>3. חניה מקורה במרווח קדמי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 30 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. שטח החניה ייכלל בשטחי השירות.</p> <p>4. מחסן במרווח אחורי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 26 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. שטח המחסן ייכלל בשטחי השירות.</p> <p>5. מבנה מסתור לאשפה. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>6. פילרים וכיו"ב.</p> <p>7. תותר הבלטת מרפסות, שנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס קרקע סופית, עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין אחורי.</p> <p>8. תותר בניה בקו בנין צדדי עד 2.70 מ' עם פתחים.</p>
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>1. הבניה בכללותה תתאים לאופי הנוף ותנאי השטח.</p> <p>2. גמר חזיתות הבניינים יהיה אבן טבעית מסותתת או נסורה, קרמיקה, טיח אקרילי חלק, גרנוליט, בטון גלוי מעובד ו/או צבוע, טיח צמנטי או כל חומר עמיד אחר - באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים, בטון לא מעובד או פח.</p> <p>3. צורת הגג - יותר בניית גגות שטוחים או גגות משופעים או מקומרים או כל שילוב שלהם. ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.</p> <p>4. דודי שמש: בגג שטוח הדוד והקולטים ישולבו בעיצוב הכללי של הגג. בגג משופע הדוד והצנרת יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.</p> <p>5. תליית כביסה: תותר הקמת מתקן לתליית כביסה במגרש באופן שיוסתר מהרחוב/ מהשטח הציבורי.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	828B	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	3 (2)	120	90	30	90	30	1175			

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

הערה ברמת הטבלה:

- קומות מרתף בגובה מרבי של 2.5 מ' לשימוש של מחסן, מרחב מוגן, חדר הסקה, חדר מכונות, חניה וכיו"ב.
- אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המקורים במעטפת הבניין לרבות מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה תת קרקעית או בקומה מפולשת בהתאם לתקן החניה, מקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות וכל שטחי השירות האחים.
- ניתן לבנות במרווח צדדי אפס בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים או כאשר קיים מבנה בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בגבול המשותף.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 1 יחיד לכל 190 מ"ר של מגרש.

(2) + יציאה לגג + מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 1- היתרי בניה יתנו ע"י רשות הרישוי המקומית / או הועדה המקומית על פי כל דין ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 3- ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, 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.
- 4- 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.
- 5- מבנים אשר קיימים במגרש ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה.
- 6- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 7- היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.  
כל בניה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
- 8- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 9- תנאי למתן היתר בניה הריסת מבנים המסומנים להריסה ומבנים החורגים מגבול המגרש.

**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים כפי שיוסמנו בבקשה להיתר. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.3**

**חשמל**

- 1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.
- 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 

מהתיל הקיצוני\*\*\*\*\* מציר הקו.

  - א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.
  - ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.
  - ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.
  - בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.
  - ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.
  - בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.
  - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו...../.....35.0 מ'.

		<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים. מונה הדפסה 10</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	
		<p><b>6.4 ביוב וניקוז</b></p> <p>מים- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור הרשות המקומית.</p> <p>ביוב- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של הישוב.</p> <p>ניקוז- מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השתייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p>	
		<p><b>6.5 הוראות פיתוח</b></p> <p>1- לפני תחילת עבודות חפירה ומילוי יבוצעו בשטח המיועד הפעולות הבאות:</p> <p>א. ניקוי וסילוק פסולת.</p> <p>ב. טיפול בעתיקות לפי הנחיות רשות העתיקות.</p> <p>ג. חישוב שכבת הקרקע העליונה לעומק 30 ס"מ ואיסוף החומר לצורך פיזור על פני שטחים מופרים הפזורים בשטח.</p> <p>2- פני שטח מופרים יכוסו בחומר מעבודות החישוב.</p> <p>3- הפרשי גובה שידרשו תמיכת הקרקע הטבעית ייתמכו בקירות שיצופו באבן.</p>	
		<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים). אשפה:- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	
		<p><b>6.7 היטל השבחה</b></p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
		<p><b>6.8 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור</p>	

<b>6.8</b>	<b>עתיקות</b>
	ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע.

<b>6.9</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מידי	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מידי אחרי אישורה.
-------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10