

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0775395

חלוקת מגרשים ושינוי בכביש 30 אלסייד

דרום

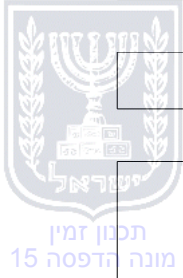
מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

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

התכנים מציעה, איחוד וחלוקה, הרחבת דרך והסדרת מצב קיים בכדי להתאים את המגורים לצרכי הדיירים במגרשים ביישוב אלסייד .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

חלוקת מגרשים ושינוי בכביש 30 אלסייד

624-0775395

מספר התכנית

14.095 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	192068
קואורדינאטה Y	577399

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בין מגרש 1297 ל 1300 ביישוב 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		1300	

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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
106 /02 /28	1300 - 181

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 106 /02 /28 ממשיכות לחול.	כפיפות	106 /02 /28



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		01: 27 17/02/2021	פוקרא ראיד	27/10/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה
לא		13: 23 12/11/2020	פוקרא ראיד	07/09/2020	1	1: 500	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
	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב		רשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6796120	08-6796120	
	פרטי	סאלם אלסייד			אל סייד	(1)	1300	08-6235020		
	פרטי	ספיאה אלסייד			אל סייד	(1)		08-6235020		
	פרטי	אימאן דקר			אל סייד	(1)			073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 1300 אלסייד.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות 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	פוקרא ראיד	89036	קווי הנדסה	באר שבע	יאר	31	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		באר שבע	הפלמ"ח	72		073-7413619	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

איחוד וחלוקת, הרחבת דרך ושינוי קווי בניין למגרשים בישוב אלסייד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א [א] [1].

2- הרחבת דרך וכן הארכה למגרש סמוך או לצורך גישה לפי סעיף 62א [א] [2].

3- שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א [א] [4].



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1300A, 1300B, 1301, 1303, 1305, 1308, 1299 - 1297
שטח ציבורי פתוח	200
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	דרך מאושרת	100
דרך / מסילה לביטול	מגורים א'	1300A
חזית מסחרית	מגורים א'	1300B, 1301, 1297
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	1300A, 1300B, 1308

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	3,671.3	26.05
מגורים א'	10,207.3	72.42
שטח ציבורי פתוח	216	1.53
סה"כ	14,094.6	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,395.32	24.09
דרך מוצעת	486.87	3.45
מגורים א'	9,995.39	70.92
שטח ציבורי פתוח	216.99	1.54
סה"כ	14,094.56	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"ד, מחסן חזית מסחרית ושיג
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	- במגרשי מגורים תותר
	1- בכל מגרש תותר הקמת מבנים עד 3 קומות עם יציאה לגג ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.
	2- תותר בניית יח"ד לכל 190.0 מ"ר.
	3- גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה בהתחשב בגבהים של מערכת הביוב, הניקוז והדרכים הגובלים במגרש.
	4- תותר בניית מרתף בגודל של 100 מ"ר לכל מגרש.
	5- מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 3.0 מ'. או עפ"י מצב קיים
	6- משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו באחוזי בנייה.
	7- תותר בניית חניה מקורה בקומת מרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש בחזית קדמית בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 בגודל של 30.0 מ"ר למגרש.
	8- חדר ממ"ד ליח"ד יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף
	9- המחסן עבור יח"ד בקומת 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 מרבי נטו למחסן לא יעלה על 2.3 מ'.
	ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש
	11- במגרשים 1301, 1297, 1300B תותר הקמת חזית מסחרית
	א. גובה קומת המסחר לא יפחת מ 2.75 מ'.
	ב. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים.
	ג. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.
	ד. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
	ה. י תוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.
	ו. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	נטיעות, גינון, שבילים להליכה וכיו"ב.
	פינת משחקים, מתקני תשתית וקווי תשתית...
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי

4.2	שטח ציבורי פתוח
	עבודות הפיתוח יכללו גינון ונטיעות של עצי צל וצמחייה התואמים את תנאי האקלים והקרקע באזור, לרבות מערכת השקייה. כמו כן ייכללו עבודות הפיתוח, ריצוף, ריהוט גן, מתקני משחקים, נופש פעיל, פרגולות, אשפתונים וכיו"ב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט .

4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב, ותאסר בתחומו בנייה כלשהי.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(1)	70	30%	90%	786	1297	מגורים	א' מגורים
									15	65		1297	מסחר	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(5)	70	30%	90%	807	1298	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(5)	70	30%	90%	934	1299	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(1)	70	30%	90%	1448	1300A	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(5)	70	30%	90%	1985	1300B	מגורים	א' מגורים
									30	165		1300B	מסחר	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(1)	70	30%	90%	882	1301	מגורים	א' מגורים
									15	65		1301	מסחר	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(5)	70	30%	90%	946	1303	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(5)	70	30%	90%	644	1305	מגורים	א' מגורים
(4)	(4)	(4)	(3)	1 (2)	3	15	(1)	70	30%	90%	1564	1308	מגורים	א' מגורים

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) 1 לכל 190 מ"ר.

(2) ישמש למרתף בגובה עד 2.5 מ'.

(3) לפי תשריט או עפ"י הקיים.

(4) לפי תשריט או עפ"י הקיים.

(5) 1 לכל 190 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך 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 פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני 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 בקני"מ 1:100.

ה.מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".

ו.עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטר ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)

ז.היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

ח.בתכניות הכוללות הסדרי תנועה- "תנאי למתן היתר בניה היינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות".

ט.תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

י. תנאי למתן היתר בנייה, הריסת מבנים וגדרות בתואי הדרך

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור 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 להיתר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע." מונה הדפסה 15

6.3

חניה

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

6.4

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

<p>חשמל</p>	<p>6.5</p>
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	
<p>ניקוז</p>	<p>6.6</p>
<p>א.ש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג.ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד.יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
<p>ביוב</p>	<p>6.7</p>
<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש ערערה בנגב"</p>	
<p>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p>6.8</p>
<p>על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה.</p> <p>1-בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>2-תנאי להקמת מנופים ועגרונים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון."</p> <p>3-לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים.</p>	
<p>תשתיות</p>	<p>6.9</p>
<p>-מים-</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>-ביוב-</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למט"ש-ערערה בנגב, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים-</p> <p>המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.</p> <p>-פסולת-</p>	

6.9	תשתיות
	על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15