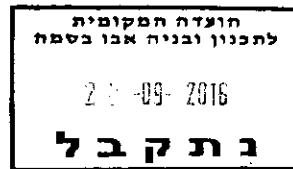


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0241125

מגרשים 1099-1105 אל סיד



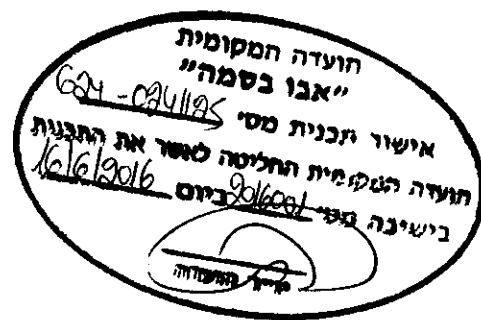
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת:
איחוד וחלוקה חדשה למגרשים ושינוי קווי בניין בהתאם לבניה הקיימת בשטח ויצרת מגרשי מגורים חדשים, כל זאת ללא שינוי בהוראות התוכנית מס': 106/02/28.
מטרת השינוי נובעת מרצון התושבים להסדיר הבניה על מנת לקבל היתרי בניה כדין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרשים 1099-1105 אל סייד

מספר התכנית 624-0241125

1.2 שטח התכנית 9.144 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 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

191140 קואורדינאטה X

577393 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ישוב אל סייד.

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100056	לא מוסדר	חלק		1
400936	לא מוסדר	חלק		1
999999	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	1105 - 1099

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
106 /02 /28	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 106 /02 /28 ממשיכות לחול.	5971	4604	29/06/2009

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'יבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	12/07/2014	יוסף אבו ג'יבר	11/07/2015	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

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		אל קסום	באר שבע	(1)		08-6796106	08-8603954	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות שז"ר 31, בית השקמה-באר שבע, 84894.

1.8.2 יזם

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	08-6264219	08-6264221	

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@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	י.גנים בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 וחלוקה של מגרשים, קווי בניין בהתאם לבניה בשטח במגרשים 1099-1105 בישוב אלסייד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א - איחוד וחלוקה מגרשים.

ב - שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ג - זכויות בניה על פי תוכנית מאושרת 106/02/28.

ד - הוראות תכלויות ושימושים יהיו עפ"י 106/02/28.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	9.144
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	7,003.8		7,003.8		יחיד אחת לכל 190 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**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2001
מגורים א'	1101A, 1101B, 1102 - 1104, 1105A, 1105B, 1100, 1099

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	2001
מבנה להריסה	מגורים א'	1101A, 1101B, 1102 - 1104, 1099, 1105B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	7,784	85.13
דרך מאושרת	1,360	14.87
סה"כ	9,144	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,360.45	14.88
מגורים א'	7,783.61	85.12
סה"כ	9,144.07	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
מבנה להריסה	387.60

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' 106/02/28.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי על פי תוכנית מס' 106/02/28
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' 106/02/28
4.2.2	הוראות
א	דרכים על פי תוכנית מס' 106/02/28.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	1099	1054	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1100	1079	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1101A	1132	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1101B	872	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1102	781	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1103	969	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1104	702	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1105A	510	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)
מגורים א'	1105B	685	90	30	120	70	(1)	(2)	3	(3)	(3)	(3)	(3)

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

הערה ברמת הטבלה:

1. קומת מרתף בגובה מירבי של 2.5 מ' לשימוש מחסן מרחב מוגן, חדר הסקה, חדר מכונות, חניה וכיו"ב.
2. אחוזי בניה כוללים את כל השטחים המקוריים במעטפת הבניין לרבות מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדריגות, חניה תת קרקעית או או בקומה מפולשת בהתאם לתקן חניה, מקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות וכל שטחי השירות האחרים.
3. נתן לבנות במרווח צדדי אפס בהסכמת בעלי שני המגרשים או כאשר קיים מבנה בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בגבול משותף.
4. ניתן לנייד את שטחי השירות אל מעל הכניסה הקובעת

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) יח"ד אחת לכל 190 מ"ר של מגרש..
- (2) 14 מ' גג שטוח, 15 מ' גג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	א - היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרשוי וע"פי הוראות תוכנית 106/02/28 לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים: 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.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.3	חשמל
	הכל יהיה על פי הוראות תוכנית מס' 106/02/28
6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.7	עתיקות
	א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
6.8	תשתיות
	מים וביוב: יהיו על פי הוראות תוכנית מס' 106/02/28 ובתאום עם תאגיד המים והביוב.
6.9	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס העיר ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו 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'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש

6.9	ניהול מי נגר
	בחומרים נקבוביים וחדירים

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

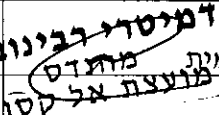
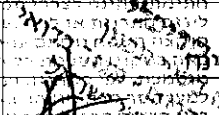
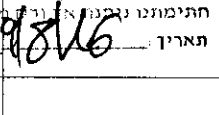
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה
--



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: שם ומספר תאגיד: אל קסום 500101761	סוג: רשות מקומית	תאריך: 2.9.16 חתימה: 
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: 
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר	סוג: עורך ראשי	תאריך: 29.8.16 חתימה: 

יוסף אבו ג'בר
מ.ד. - 104941