

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 603/03/28

הסדרת מגרשים ביישוב אלסייד

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: אבו בסמה

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62א

אישורים



	הפקדה

**דברי הסבר לתוכנית**

תכנית זו באה לשנות במינימאליות תוואי דרך מאושרת, וגבולות של תאי שטח המיועדים בתכנית העיקרית "תכנית מתאר עם הוראות של תכנית מפורטת – ישוב אלסייד". כמו כן באה התכנית להוסיף ולאפשר בתא שטח 10A (שטח לבנייני ציבור) גינון ציבורי, מתקני משחק ציבוריים ורחבות מרוצפות. על כן באה התכנית לשנות קווי בניין ולהוסיף זכויות בנייה ויחיד.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

הסדרת מגרשים ביישוב אלסייד

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

603/03/28

מספר התוכנית

14.565 ד'

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

3 מספר מהדורה בשלב

22/11/2016

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• ועדה מחוזית

• ל"ך

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

קואורדינטה X 190800  
קואורדינטה Y 577500

**1.5.2 תיאור מקום** שכונת אלסייד  
השכונה הצפון מערבית

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** מועצה אזורית -אלקסום

התייחסות לתחום הרשות נפה • חלק מתחום הרשות

באר שבע אלסייד

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב

שכונה רחוב מספר בית אלסייד

יפורסם ברשומות

**1.5.5 נושאים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100056	בהסדר	חלק מהגוש		1(חלק)

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 נושאים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
106/02/28	1013-1015, 1018-1021, 1045-1047, 1457

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10-03-2008		הוראות התכנית המאושרת תהיינה תקפות, למעט השינויים המצויים בתכנית זו	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי</li> <li>• כפיפות</li> </ul>	106/02/28

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	זייד מחמוד	2016-11		15		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	זייד מחמוד	2016-11			1: 500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
רשות אזורית				מועצה אזורית אל קסום	500262636	שדרות שיזר 31 קומה 10 בית השקמה באר שבע	08-6796105		08-6268729		

#### 1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
רשות אזורית				מועצה אזורית אל קסום	500262636	שדרות שיזר 31 קומה 10 בית השקמה באר שבע	08-6796105		08-6268729	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	500101761	רח' התקווה 4 באר שבע	08-6268735		08-6268729	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	זייד מחמוד	58938796	82452			רח' נגה 10/2 ערד	08-9974178	05093711490	08-9974178	Zaid-m@012/net/il
• מודד	מוסמך חטיב נזאר	25788167	1021			ת.ד 715 מיקוד 16955 יפיע	08-9974178	050-6450285	08-9974178	Khateeb/n@gmail/com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשינויי ייעוד, הגדלת זכויות בנייה והוספת תאי שטח למגורים

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- 1- שינויי ייעוד קרקע משטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח למגורים א' ומאזור מגורים א למבנים ומוסדות ציבור.
- 2- צמצום רוחב של כביש מס' 663
- 3- הגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד למגורים

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 14.565 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עוב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		9120.7	289.8+	8830.9	מ"ר	מגורים
		53	1+	52	מס' יח"ד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
		977.4	235.8+	741.6	מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				1020A, 1019A, 1018A, 1015A, 1013A, 1014A 1457A, 1458A, 1046, 1047A, 1045A, 1021A	מגורים
				10A	מבנים ומוסדות ציבור
				1001	דרך מאושרת
				1102, 1101	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.64%	10.143	מגורים א		67.43%	9.821	מגורים א
11.16%	1.624	שטח לבניני ציבור		8.48%	1.236	שטח לבניני ציבור
8.05%	1.173	דרך מאושרת		4.10%	0.595	שטח ציבורי פתוח
11.15%	1.625	דרך משולבת		8.05%	1.173	דרך מאושרת
100%	14.565	סה"כ		11.94%	1.740	דרך משולבת
				100%	14.565	סה"כ

**4 יעודי קרקע ושימושים**

שם ייעוד-מגורים א	4.1
<p>1-מבנים לצרכי מגורים                      2- שטחי בנייה למטרות שירות כגון מחסן וממ"ד                      3- חנייה מקורה ומשטחי חנייה לא מקוריים</p>	
<p><b>א.</b>                      מספר מבנים על מגרש :-                      באזור מגורים א' יותר להקים יחדת דיור אחת על כל 190 מ"ר של מגרש ובניין אחד על כל 380 מ"ר של מגרש .                      א.1- במגרשים בו מותר להקים 4 יח"ד או יותר , יינתן היתר ל-2 יח"ד הראשונות עפ"י תכנית המאפשרת השלמת בניה בעתיד של יח"ד הנותרות.                      א.2- במגרש ריק- בניה בשלבים של יח"ד תתחיל בציזו הפונה אל הכביש                      ב- גובה בניה מירבי :-                      ב.1- מפלס רצפת הכניסה הקובעת של בניין ,ה-0.00, ייקבע בתכנית פיתוח המגרש בבקשה להיתר בנייה , בהתחשב ככל האפשר בגבהים של מערכות הביוב , הניקוז והדרכים הגובלים במגרש.                      ב.2-גובה בנייה מרבי ב-3 קומות עם גג שטוח-14 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג.                      ב.3- גובה בנייה מרבי ב-3 קומות עם רעפים -15 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה-0.00 ועד רכס הגג .                      ג- שטחים למטרות שירות :-                      ג.1- תותר בניית חניה מקורה ומחסן בקומת מרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש כמפורט להלן , ניתן לשלב את שלושת צורות החניה במגרש .                      ג.2- לא תותר הקמת מבנים נפרדים כלשהם החיצוניים לבנין למעט המתקנים הבאים :                      ג.1.1- חנייה מקורה במרווח קדמי וצדדי 0 של המגרש בשטח 30 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. מחסן במרווח אחורי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 20 מ"ר נטו ובגובה פנימי של יעלה על 2.3 מ'.                      שטח חניה/מחסן כני"ל ייכלל בשטחי השירות.                      ג.2.2- מבנה מסתור לאשפה , הוועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש .                      ג.2.3- פילרים וכיו"ב .                      ד- קווי בניין :-                      באזור מגורים א' חלות ההוראות בדבר קווי הבניין בהתאם למפורט בטבלת אזורי ומגבלות בנייה וכן ההוראות הבאות :-                      ד.1- תותר הבלטת מרפסות שנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס קרקע סופית , עד 1.20 מ' מעבר לקווי בניין הפונה אל שטח ציבורי .                      ד.2- תותר הבלטת מרפסות , שנמצאות לפחות 2.50 מ' מעל מפלס קרקע סופית , עד 1.20 מ' מעבר לקו בניין אחורי .                      ד.3- תותר בנייה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' עם פתחים .</p>	
<p>א.1- הבנייה בכלולתה תתאים לאופי הנוף ותנאי השטח .                      א.2- גמר חזיתות הבניינים יהיה אבן טבעית מסותתת או נסורה , קרמיקה , טיח אקרילי חלק , גרנוליט, בטון גלוי מעובד /או צבוע או כל חומר עמיד אחר – באישור הוועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים , בטון לא מעובד או פח.                      א.3- צורת גג- יותר בניית גגות שטוחים או גגות משופעים או מקומרים או כל שילוב שלהם. ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.                      א.4- דודי השמש : בגג שטוח הדוד והקולטים ישולבו בעיצוב הכללי של הגג. בגג משופע הדוד והצנרת יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.                      א.5- תליית כביסה : תותר הקמת מיתקן לתליית כביסה במגרש באופן שיוסתר מהרחוב /מהשטח הציבורי.</p>	<p><b>א.</b>                      הוראות בדבר עיצוב וגמר אדריכליים של מבני המגורים</p>

<b>שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור</b>		<b>4.2</b>
-1 מיועד למבנים ומוסדות ציבור לצרכי שירות תושבי השכונה		
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
1- גני ילדים, פעוטונים ומעונות	.א	
2- מעדוני נוער ומבוגרים		
3- מרפאות ותחנות לבריאות המשפחה		
4- מסגדים		
5- גינון ציבורי, מתקני משחקים, רחבות מרוצפות, כיכרות, פיתוח סביבתי, שבילים		
6- כל מבנה ציבורי אחר, באישור הוועדה המקומית.		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
ההוראות תהיינה עפ"י תכנית מס' 106/02/28		.א

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	צפיפות יח"ד (לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת 1	קווי בנין (מטר) 3			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א	1458A,1021A,1020A,1019A,1018A,1015A,1014A,1013A,1045A,1046A,1057A	400	90	30	-	-	120	70	13	3+ יציאה לגג עליון+מרתף	3	3	3	3	3
מבנים ומוסדות ציבור	10A	400	60	20	-	-	80	70	12	3	3	3	3	3	3

- 1- קומת מרתף בגובה מרבי של 2.5 מ' לשימוש של מחסן, מרחב מוגן, חדר הסקה, חדר מכונות, חנייה וכיו"ב.
- 3- ניתן לבנות במרווח צדדי אפס בהסכמת בעלי שני מגרשים סמוכים או כאשר קיים מבנה בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בגבול המשותף.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

6.1.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מתאר אלסייד מס' 106/02/28

6.1.2 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.2 חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה

**6.3 חפיקות לצרכי ציבור**

" מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה "

**6.4 חנייה**

א- מקומות החנייה יהיו בתחום המגרש.

ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.

**6.5 עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

**6.6 ניקוז**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

**6.7 תשתיות**

מים :

תשתיות המים תהיה בתיאום עם מחלקות המים והביוב של מועצת אלקסוס ובהנחייתם

ביוב :

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-אלסייד, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

תקשורת :

טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת.

**6.8 חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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 החשמל.

מציר הקו	מהתיל הקיצוני	
מ' 2.25	מ' 2.00	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
מ' 1.75	מ' 1.50	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
מ' 6.50 מ' 8.50	מ' 5.00 -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
מ' 13.00 מ' 20.00	מ' 9.50 -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
מ' 35.00	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	אישור התכנית	

### 7.2 מימוש התוכנית

5 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

<b>מגיש התוכנית</b>	<b>שם:</b> מועצה אזורית אלקסוס	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד/שם רשות מקומית:</b> 500262636		<b>מספר תאגיד:</b> <b>דמיטרי רבינוביץ</b> מהנדס מועצת אל קסום

<b>יזם בפועל</b>	<b>שם:</b> מועצה אזורית אלקסוס	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b> 500262636		<b>מספר תאגיד:</b> <b>דמיטרי רבינוביץ</b> מהנדס מועצת אל קסום

<b>עורך התוכנית</b>	<b>שם:</b> אדריכל מחמוד זייד מ.ר. 82452	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b>		<b>מספר תאגיד:</b> מ.ר. 82452 מ.ר. אדריכלות ואדריכלות מ.ר. הנדסה 84754/ה

<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> רשות מקרקעי ישראל	<b>חתימה:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>תאגיד:</b> 500101761		<b>מספר תאגיד:</b> אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשימת התכנון השוכמת. חתימתנו הונהגה כשכמות בלתי ניתנת לשינוי. אין בה כדי להקנות כל זכות הוקצה משטח הנדון על מנת להקים מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום חתימתו של זכות בשטח הנדון/או כל רשות מוסמכת להקנות זכות כזו. לפעולת התכנון על מנת להקים מתאים בנינו או יועשה על ידנו הסכם בנייה עם הבעלים של השטח הנדון על חתימתנו על התכנית הכרה או הודאה על ידי אספקת כאמור וזאת על זכותנו לבטל בגלל חתימתנו על התכנון. כל זכות עתידית עומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו על התכנון נעשתה על ידינו ונעשתה על ידינו.