

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0213850

שינויי ייעוד וחלוקת מגרשים בשכונת דריג'את-בדר



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

אושרה תכנית מפורטת לפיתוח הישוב דריג'את שמספרה 110/02/28 בתאריך 15.01.07 .
התכנית המוצעת באה לתת מענה על הקיים בשטח הנוכחי דרך איחוד וחלוקת המתחמים לתאי שטח מוגדרים עם זכויות ומגבלות בנייה חדשים
כמו כן הוארכה הדרך המשולבת הקיימת על מנת לתת פתרון תחבורתי לכלל המגרשים בתכנית זו .
השטח לבנייני ציבור צומצם בשטחו והוספו לו זכויות בנייה נוספים .
על כן באה התכנית להגדיר את זכויות הבנייה וקווי הבניין במגרשים המחולקים מחדש



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

שינויי ייעוד וחלוקת מגרשים בשכונת דריג'את-בדר
מספר התכנית 624-0213850

1.2 שטח התכנית 10.255 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

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

207476 קואורדינאטה X

578871 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום באזור המזרחי של היישוב דריג'את

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות: דרג'את

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה דרח'את

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100020	לא מוסדר	חלק		1
999999	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
306A, 508A	1001/03/28
851, 702, 19	110/02/28
128 - 127	110 /02 /28

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



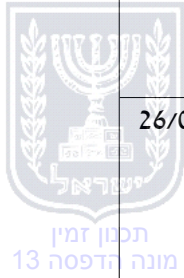
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/08/2004	3814	5324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /28 /104. הוראות תכנית 28 /104 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	104 /02 /28
05/06/2007	3044	5676	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /28 /110. הוראות תכנית 28 /110 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	110 /02 /28
09/08/2012	5747	6458	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /28 /1001 ממשיכות לחול.	שינוי	1001 /03 /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			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	חתום להפקדה	20/12/2016	מחמוד זייד	20/12/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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		מועצה אזורית אלקסוס	באר שבע	(1)	31	08-6796105	08-8603954	
	פרטי	אחמד אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	אמינה אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	בדר אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	בשיר אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	הודא אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	נאזיה אבו רביעה			דרגיאת	(3)	128			
	פרטי	סאוסאן אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	עאדל אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	עישה אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	עקרים אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	קאמלה אבו רביעה			מכחול	(2)				
	פרטי	שרה אבו רביעה			דרגיאת	(4)	128			
	פרטי	תיסיר אבו רביעה			מכחול	(2)				

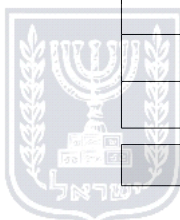
הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: שדרות שיזר 31 קומה 10
בית השקמה באר-שבע.
- (2) כתובת: יישוב מכחול שכונת דרג'את.
- (3) כתובת: דרג'את
בית 128.
- (4) כתובת: דרג'את.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אלקסוס	באר שבע	(1)	31	08-6796105	08-8603954	

(1) כתובת: שדרות שיזר 31 קומה 10

בית השקמה באר-שבע.

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	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid-m@012.net.il
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	

(1) כתובת: יפיע ת.ד. 715 מיקוד 16955.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 לאיחוד וחלוקת מתחמים לתאי שטח מוגדרים, הגדרת זכויות ומגבלות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת המתחמים לתאי שטח מוגדרים עם זכויות ומגבלות בנייה חדשים
- חלוקה לתאי שטח תכנוניים וקביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בשלב עתידי .
- הסדרת דרכי גישה לתאי שטח.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה .
- קביעת התכליות והשימושים המותרים, וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .
- קביעת קווי בניין ותנאים למתן היתר בנייה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		10.255	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
הערות			מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	396	445
מגורים (יח"ד)	יח"ד	20	39
מגורים (מ"ר)	מ"ר	5,011	6,798
			+1,787

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	201
דרך משולבת	851A, 851B
מבנים ומוסדות ציבור	508
מגורים א'	128, 127, 17, 16
מגורים ב'	306, 161, 160, 19, 18

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך משולבת	851A, 851B
מבנה להריסה 2	מבנים ומוסדות ציבור	508
מבנה להריסה 2	מגורים א'	128, 127
מבנה להריסה 2	מגורים ב'	161, 160, 19, 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,653	16.12
דרך משולבת	439	4.28
מבנים ומוסדות ציבור	1,130	11.02
מגורים א	5,799	56.55
מגורים ב	1,234	12.03
סה"כ	10,255	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,652.56	16.11
דרך משולבת	613.76	5.98

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.53	875.19	מבנים ומוסדות ציבור
32.33	3,315.3	מגורים א'
37.04	3,798.17	מגורים ב'
100	10,254.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1-מבנים לצרכי מגורים 2- שטחי בנייה למטרות שירות כגון מחסן וממ"ד 3- חנייה מקורה ומשטחי חנייה לא מקוריים 4- חזית מסחרית - בהיתר של וועדה מקומית</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>א</p> <p>- המרחק בין מבני מגורים לא יקטן מ 3 מ' ו/ או יותר להקים את המבנים צמודים בקו בניין 0.00 . ב- חזית מסחרית :- 1- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בניין באזור מגורים א , בהתאם לצורך , עפ"י ראות עיניה וכמפורט להלן . 2- חזית מסחרית בקומת קרקע שתותר ע"י הוועדה המקומית כאמור לעיל , תהיה בשטח בנייה שלא יעלה על 30% משטחי הבנייה המותרים במגרש כולל שטחי בנייה למטרות שירות , במיגבלת קווי הבניין . 3- גובה פנים מינימלי של קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-2.80 מטר . לא יותר מעבר צנרת ביוב מעל האזורים בבניין המשמשים למסחר . 4 השימושים בחזית מסחרית שתותר ע"י הוועדה המקומית כוללים מסחר קמעוני , מלאכה בלתי מזיקה , שירותי אוכל ומשקה , שירותים אישיים , שירותי תיירות ומרפאות ומשרדים פרטיים וציבוריים , הכל בתנאי שאינם מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית סיכון או מפגע למגורים .</p> <p>שטחי השירות במגרש יהיו :- מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד בגודל של 10 מ"ר ואו לפי דרישות פיקוד העורף . חנייה מקורה לפי המסומן בטבלת שטחים שתבנה בקווי בניין קדמיים וצדדיים של 0 , היא תבנה מחומר קל . שיפוע גגות החנייה יהיה לכיוון מגרש הייזם מחסן כחלק מהמבנה בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד שהכניסה אליו תהיה דרך הבניין , גובה המחסן יהיה בגובה תקרת המבנה . יותר הקמת פרגולות ומצללות עפ"י תקנות חוק התכנון והבנייה ויותר השימוש ברעפים.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1- הוראות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי , הגגות יהיו שטוחים ו/או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע של עד 30% . - בגגות שטוחים ו/או משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המרוחקים כ 1.50 מ' מ' מיסודות הבניין וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית . - לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה . - אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים .</p>



4.1	מגורים א'
	<p>2- הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר</p> <p>- כל החזיתות של המבנים ייבנו מאבן טבעית ו/או יצופו בטיח אקרילי בגוונים שיפתיחו אופי הסביבה הכפרית</p> <p>3- הוראות לעיצוב פרגולות, מצללות, שערים וגידור</p> <p>- הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באיזור המדברי והכפרי, יהיו מעץ, מתכת צבועה ו/או בטון מזויין</p> <p>מצופה אבן טבעית או טייח אקרילי.</p> <p>- יותר לשלב פרגולות מעבר לקווי הבניין הצידיים והאחוריים עד גבולות המגרש</p> <p>- כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית, גובה מרבי של הגדר יהיה עד 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה</p> <p>שבחזית המגרש, יותר בנוסף ומעל הגדר להוסיף מעקה פלדה ו/או עץ צבועים בגובה של עד 1 מ'.</p> <p>- החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין צידי וקדמי של 0, תהיה מקורה מכוסה ו/או משטחי חנייה.</p> <p>- החנייה המקורה תהיה מכוסה באסכורית מבודדת ו/או קני במבוק עם לוחות כיסוי סנטף קל, שיפוע גגות החנייה יהיו</p> <p>לעבר מגרש המבקש. שטח החנייה יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי.</p> <p>- יותר בניית שערים לחנייה אשר פתיחתם תהיה לכיוון מגרש המבקש, לא יותר פתיחת השערים לעבר המדרכה.</p>
4.2	מגורים ב'
4.2.1	שימושים
	<p>1-מבנים לצרכי מגורים</p> <p>2- שטחי בנייה למטרות שירות</p> <p>3- חנייה מקורה ומשטחי חנייה לא מקוריים</p> <p>4- חזית מסחרית - בהיתר של וועדה מקומית</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א- מספר בנייני מגורים ויחידות דיור :-</p> <p>1- בשטח תא השטח מותר הקמת מבנה אחד או מספר מבנים בשלוש קומות</p> <p>ב- חזית מסחרית :-</p> <p>1- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר קומת קרקע מסחרית בחזית של בניין באזור מגורים א, בהתאם לצורך, עפ"י ראות עיניה וכמפורט להלן.</p> <p>2- חזית מסחרית בקומת קרקע שתותר ע"י הוועדה המקומית כאמור לעיל, תהיה בשטח בנייה שלא יעלה על 30% משטחי הבנייה המותרים במגרש כולל שטחי בנייה למטרות שירות, במיגבלת קווי הבניין.</p> <p>3- גובה פנים מינימלי של קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ-2.80 מטר. לא יותר מעבר צנרת ביוב מעל האזורים בבניין המשמשים למסחר.</p> <p>4 השימושים בחזית מסחרית שתותר ע"י הוועדה המקומית כוללים מסחר קמעוני, מלאכה בלתי מזיקה, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים, שירותי תיירות ומרפאות ומשרדים פרטיים וציבוריים, הכל בתנאי שאינם</p>

4.2	מגורים ב'
	<p>מהווים לדעת מהנדס הועדה המקומית סיכון או מפגע למגורים .</p> <p>- לא יותר לבנות מרתפים</p> <p>שטחי השירות במגרש :-</p> <p>מרחב מוגן דירתי בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף</p> <p>פרגולות, הצללה וחניה מקורה</p> <p>מחסן בגודל של 10 מ"ר לכל יח"ד שיבנה כחלק מקומת המגורים .</p> <p>חנייה פרטית בגודל של 15 מ"ר שתבנה בתחום תא השטח ותסומן בתכנית הפיתוח המהווה חלק מההיתר</p> <p>יותר השימוש ברעפים , כמו כן יותר הקמת מרפסות ופרגולות עד גבול המגרש לפי הגדרתן בחוק התכנון והבנייה .</p> <p>מספר יחידות דיור במגרש יהיו לפי טבלת זכויות .</p>
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	מיועד למבנים לצרכי שירות תושבי השכונה
4.3.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מיועד למבנים לצרכי ציבור , ובו יותר להקים מבנה אחד בעל שתי קומות .</p> <p>המבנה יהיה מיועד לשימוש גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד , מעון יום , מועדון לגיל הזהב</p> <p>מועדון נוער.</p> <p>1- באישור הועדה המקומית מותר לחלק מגרש לבנייני ציבור באופן שונה מהמסומן בתשריט , זכויות הבנייה הכוללות כתוצאה מהחלוקה החדשה , לא תעלינה על זכויות הבנייה המותרות בתכנית זו .</p> <p>2- בשלב היתר הבנייה , יותר באישור הועדה המקומית לשלב במגרש מס' תכליות ושימושים מן המותרים באזור , ובתנאי שלא יחרגו משאר הוראות התכנית .</p> <p>3- תכנון בניינים והשטחים הפתוחים של מוסדות חינוך יהיה בתיאום עם תקנות משרד החינוך בעת הוצאת היתר .</p> <p>ושטחי השירות למבנים להל"ן :-</p> <p>-מרחב מוגן מוסדי בגודל של 28 מ"ר לכל מבנה ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף</p> <p>-מחסן בגודל של 24 מ"ר לכל מבנה כחלק מתכנון המבנה . המחסן יהיה כחלק מהמבנה , תקרתו תהיה בגובה תקרת המבנה העיקרי</p> <p>- חנייה מקורה בגודל של 30 מ"ר , אשר תבנה מחומר קל בקווי בניין קדמי וצדדי של 0.00 , שיפוע גג החנייה יהיה לכיוון המגרש . גובה החנייה יהיה עד 3.00 מ' מדוד מהמדרכה . רצפת החנייה תהיה מאבן משולבת משפעת דל לכיוון הכביש .</p> <p>- יותר הקמת פרגולות, הצללה מעבר לקווי הבניין ועד גבול המגרש</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות</p> <p>-החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי , והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסוי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מבנים ומוסדות ציבור	4.3
<p>רעפים בשיפוע 30% .</p> <p>-בגגות שטוחים או/ו משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המורחקים כ 1.50 מטר מיסודות הבית וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית.</p> <p>-לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה</p> <p>-אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</p> <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר</p> <p>-כל החזיתות של המבנים ייבנו מחומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח השתלבות של הבינוי עם האיזור המדברי, ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופייני הסביבה המדברי .</p> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור</p> <p>-הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה .</p> <p>כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש הקיימת (0.00) .</p> <p>- החנייה תהיה בתחום המגרש בקו בניין צדדי וקדמי של 0, תהיה מקורה מכוסה אסכורית מבודדת או כל חומר אחר אשר ישתלב בסביבה . שטחה המרבי יהיה עפ"י תקן החנייה הארצי .</p>	
דרך מאושרת	4.4
<p>שימושים 4.4.1</p> <p>תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	
<p>הוראות 4.4.2</p>	
דרך משולבת	4.5
<p>שימושים 4.5.1</p> <p>השטח הנ"ל מיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב לתאי השטח. הוא מהווה נתיב ציבורי לקיום גישה לתאי השטח שאינם צמודים לדרכים</p> <p>כמו כן היא יועדת למעבר תשתיות של : מים ביוב ניקוז חשמל תקשורת וכדומה , וחבורם לבניינים באותם תאי שטח .</p> <p>רוחבן של דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב יאפשר מעבר לרכב חירום והצלה בהתאם לתקנות והנחיות הבטיחות</p>	
<p>הוראות 4.5.2</p>	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר מבנים מרבי בתא שטח	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
																		שרות	עיקרי
1	(3)	(3)	(3)	(3)	2	10 (2)			60	60	527	82 (1)	445	875	-	508	מבנים ומוסדות ציבור		
2	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	6	5	60	120	1038	145 (4)	893	865	-	306	מגורים ב'		
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	8	4	60	120	628	110 (6)	518	523	-	160	מגורים ב'		
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	4	2	60	120	534	55 (7)	479	445	-	161	מגורים ב'		
2	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	6	6	60	120	1267	165 (8)	1102	1056	-	18	מגורים ב'		
3	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	7	6	60	120	1092	165 (8)	927	910	-	19	מגורים ב'		
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	4	3	60	100	693	70 (9)	623	693	-	127	מגורים א'		
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	3	2	60	100	711	70 (9)	641	711	-	128	מגורים א'		
3	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	6	8	60	100	1430	205 (10)	1225	1430	-	16	מגורים א'		
1	(3)	(3)	(3)	(3)	3	14 (5)	6	3	60	100	480	90 (11)	390	480	-	17	מגורים א'		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות להל"ן :

1- 28=14*2 מ"ר ממ"מים (14 מ"ר ממ"מ לכל מטר)

2- 24=12*2 מ"ר מחסן

3- 30=15*2 מ"ר חנייה מקורה.

(2) 10 מ' עם גג רעפי

8 מ' עם גג שטוח.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטחי השירות להל"ן

10 - מ"ר ממ"ד ליח"ד (50=5*10) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

- 45 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($50=10*5$).
- (5) 14 מ' עם גג רעפי
- 12 מ' עם גג שטוח.
- (6) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($40=4*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 30 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($40=10*4$).
- (7) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($20=2*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 15 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($20=10*2$).
- (8) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($60=6*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 45 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($60=10*6$).
- (9) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($20=2*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 30 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($20=10*2$).
- (10) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($80=8*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 45 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($80=10*8$).
- (11) שטחי השירות להליין
- 10 מ"ר ממ"ד ליח"ד ($30=3*10$) ו/או לפי הנחיות פיקוד העורף
- 30 מ"ר חנייה מקורה
- 10 מ"ר מחסן כחלק מהיחידה ($30=10*3$).

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
- 6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
- 6.6.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.
- 6.6.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
- 6.6.4 היתרי בנייה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות, קבלת היתרים לפתרון הביוב ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 6.6.5 היתרי איכלוס למבנים מהם צפויים שפכים, לרבות מבני מגורים, ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור המשד לאיכות הסביבה על השלמת ביצוע פתרון הביוב.
- 6.6.6 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.
- 6.6.7 "לא יותרו מתקני קינון ושהייה לציפורים לרבות מתקני ציפורים"
- 6.6.8 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.6.9 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.6.10 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.
- 6.6.11 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413
- 6.6.12 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6.6.12 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י חברי וועדת התמרור המוסמכת במועצה מרחבית אל קסום.

6.2**חניה**

- א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3**עתיקות**

- שטח עתיקות מוכרז :-
- אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
- אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

- "חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה

6.4 חלוקה ו/ או רישום	6.4
	1965".
6.5 ניקוז	6.5
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה 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').</p> <p>בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
6.6 תשתיות	6.6
<p>1- תשתיות המים ומערכת הביוב תהיה בתיאום עם מחלקות המים והביוב של מועצת אלקסוס ובהנחייתם</p> <p>2- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת.</p>	
6.7 חשמל	6.7
<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים .</p> <p>ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' .</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' .</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' .</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' .</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה .</p> <p>אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	
6.8 הפקעות לצרכי ציבור	6.8
<p>" מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה ? 1965 , יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק , ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור , יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה "</p>	
6.9 ביוב	6.9
<p>המבנים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב המקומית בהתאם לתכנית האב לביוב המאושרת של וועדה מקומית אבו בסמה במרחב מרעית</p>	

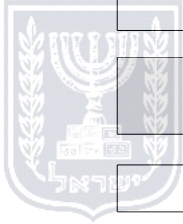
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ליך	ליך

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13