

609637

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס' 624-0369447

מגרש 1238,1237 יישוב אלסייד

הועדה המקומית
לתכנון ובניה אבו בסמה
3 1-12- 2017
ב י ת ק ב ל

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

הועדה המקומית
"אבו בסמה"
אישור תכנית מס' 624-0369447
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 2017004 ביום 13/3/2017
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 624-0369447
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7702
מיום 15/2/18 עמוד 5098



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מטפלת במגרשים 1238 ומגרש 1237 והשצי"פ (צפמ 9) ביישוב אלסייד ע"י איחוד ו/או חלוקה תוך שמירה על גודל כפתרון לרישוי המבנה הקיים המגרש 1238. בין היתר התוכנית כוללת הסדרת והתאמת המצב קיים בשטח, כל זאת עפ"י הפירוט הבא:

איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) (1).

קביעה ושינוי קווי בנין במגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) (4).

שינוי גדלי מגרשים בהתאם לסעיף 62 א (א) (7).

ללא כל שינוי בזכויות הבנייה.



ת.נ.ו.ן זמין
מונה הדפסה 8



ת.נ.ו.ן זמין
מונה הדפסה 8



ת.נ.ו.ן זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מגרש 1237, 1238 יישוב אלסייד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

מספר התכנית 624-0369447

1.2 שטח התכנית
2.985 דונם

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 7

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ~~התכנית כוללת~~ בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5 מקום התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

אבו בסמה

191669

קואורדינאטה X

577665

קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
106/02/28	1237 - 1238, צפמ 9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	כפיפות	תכנית זו משנה גודלי מגרשים וקווי בניין אך אינה פוגעת בהוראות תכנית 106 /02 /28. הוראות תכנית 106 /02 /28 תחולנה על תכנית זו.	5971	4604	29/06/2009



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

תכנית מס': 624-0369447 - שם התכנית: מגרש 1237, 1238 יישוב אליטיד

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				חאלד אל עוברה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		חאלד אל עוברה		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		23/07/2016	חאלד אל עוברה	23/07/2016		לא



תכנון זמין
מונה הרפסוה 8

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 הרפסוה 8

תכנית מס': 624-0369447 - שם התכנית: מגרש 1237, 1238 יישוב אלסייד

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 אל קסום	באר שבע	(1)		08-6202534	08-6208922	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגדל 7 קומה גי' ת"ד 533 באר שבע.

תנן זמין
מזגה הדפסה 8

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית אל קסום	באר שבע	(1)		08-6202534	08-6208922	

(1) כתובת: מגדל 7 קומה גי' ת"ד 533 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	(1)	08-6264266	08-6264266	

(1) כתובת: קריית הממשלה קומה 1, ת.ד. 233 באר שבע.

תכנון זמין
מזגה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חאלד אל עובריה			רהט	אלנור	134	08-9919198		ar.en.haled@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 8

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הסדרת המצב הקיים במגרש 1238 ע"י איחוד וחלוקה עם מגרש 1237 והשצ"פ תוך שמירה על שטחו של כל יעוד קרקע. הסדרת וקביעת קווי הבניין ללא כל שינוי זכויות הבנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקה של מגרשים.
- קביעת קווי הבניין כמסומן ומתואר בתשריט.
- שינוי גודלי מגרשים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.985
------------------	-------



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,458.9			1,458.9	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובה תכנון זמין
האמור בטבלה 5. מונה הדפסה 8

* 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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	13	מבנה להריסה 2	דרך משולבת	32
דרך משולבת	32	מגורים א'	מגורים א'	1238A
מגורים א'	1237A, 1238A	שטח ציבורי פתוח		
שטח ציבורי פתוח	9A			

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,621	54.31
דרך מאושרת	430	14.41
דרך משולבת	225	7.54
שטח ציבורי פתוח	709	23.75
סה"כ	2,985	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	430.54	14.42
דרך משולבת	224.99	7.54
מגורים א'	1,620.34	54.29
שטח ציבורי פתוח	708.99	23.75
סה"כ	2,984.86	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28 בסעיף 2.2, לאזור מגורים א.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28 בסעיף 2.10, לשטח ציבורי פתוח.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28

4.3 דרך מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4.3.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28 בסעיף 2.11, דרכים וחנייה.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28

4.4 דרך משולבת

4.4.1	שימושים
	כל השימושים יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28 בסעיף 2.12, שטח ציבורי פתוח משולב (דרך משולבת).
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	כל ההוראות יהיו בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ ² /מ)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 14	(1) 3	70	15%	15%	90%	621	1237 A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	3	(2) 14	(1) 5	70	15%	15%	90%	1000	1238 A	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 ממורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

ייטבלת הזכויות והוראות הבנייה כפופה לתכנית המאושרת של היישוב 106/02/28, חוץ מגודלי המגרשים וקווי הבניין כמתואר ומסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יחיד לכל 190 מ"ר בנייה במגרש..
- (2) עד 14 מ" למבנה נג שטוח.
- עד 15 מ" למבנה נג רעפים..
- (3) כמתואר ומסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

- 1-היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י רשות הרישוי המקומית עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה.
- יתר התנאים יהיו כמפורט בתכנית 106/02/28 בסעיף 1.16 תנאים להיתרי בניה.
- 2-תנאי להיתר בנייה הינו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
- 3-היתרי בנייה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
- 4-היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413.

6.2 חניה

חנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

יש להכין תשריט לצורכי רישום (תצ"ר) לאישור הועדה המקומית.

6.4 חשמל

בהתאם לקבוע בתכנית היישוב 106/02/28 בסעיף 4.2 לתחום זה.

6.5 פיקוד העורף

בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

6.6 תשתיות

מים, ביוב, ניקוז וכדומה יהיו בהתאם לקבוע בתכנית 106/02/28.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, 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.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 10 שנים.