

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-0598292

הגדלת זכויות בנייה במגרש 66 - דריג'את



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
14/04/2019

להפקיד את התכנית
03/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בנייה, תוספת יחידות דיור ושינוי ייעוד ממגורים א' עם הנחיות מיוחדות לייעוד מגורים ב' במגרש 66 בדריג'את.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש 66-דריג'את

624-0598292

מספר התכנית

0.680 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	207091
קואורדינאטה Y	578982

1.5.2 תיאור מקום

דרג'את מגרש 66

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	66		דרג'את

שכונה שכונת דרג'את

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100019	לא מוסדר	חלק		1

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
624-0352559	66

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
110 /02 /28	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110 /02 /28 ממשיכות לחול.	5676	3044	05/06/2007
6 /מק /28	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 28 /מק /6. הוראות תכנית 28 /מק /6 תחולנה על תכנית זו.	6071	2339	18/03/2010
624-0153601	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 624-0153601. הוראות תכנית 624-0153601 תחולנה על תכנית זו.	7581	9226	06/09/2017
624-0352559	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 624-0352559 ממשיכות לחול.	7468	4400	16/03/2017



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		19: 33 03/09/2019	מחמוד זייד	03/09/2019		1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
	פרטי	אברהים אבו חמאד מוחמד			דריג'את	(1)	66	08-9952785	08-9952785	hanibraheem@walla.com
	פרטי	הנייה אבו חמאד צאלח			דריג'את	(2)	66	08-9952785	08-9952785	hanibraheem@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דריג'את מגרש 66.

(2) כתובת: דריג'את מגש 66.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268735	08-6268729	

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	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	08-9974178	08-9974178	zaid- m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	

(1) כתובת : יפיע ת.ד.16955.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 ל- 3 יח"ד במגרש 66 בדריג'את

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינויי ייעוד ממגורים א למגורים ב
- 2- הוספת 1 יח"ד סה"כ 3 יח"ד
- 3- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים
- 5- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה
6. שינוי בקווי הבניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	66
דרך מאושרת	201
דרך משולבת	865

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה	מגורים ב'	66

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	230	33.82
דרך משולבת	40	5.88
מגורים א עם הנחיות מיוחדות	410	60.29
סה"כ	680	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	227.82	33.65
דרך משולבת	39	5.76
מגורים ב'	410.2	60.59
סה"כ	677.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1-מגורים ב' 2. שטחי שירות: חנייה מקורה, מחסן, ממ"ד
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי הוראות בינוי 1. מגורים ב'- תותר הקמת מבנה אחד עד 4 קומות 2. שטחי שירות: א. חנייה מקורה- מיקום החנייה יהיה בתוך תחום המגרש בקו בניין קדמי של 0.00 ב. מחסן- לכל יח"ד אשר ישמש לאחסנה, ימוקם כחלק מהמבנה גובה מירבי לקירווי יהיה בגובה הקומה אשר נמצא בו, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ג. ממ"ד- ימוקם בתוך המבנה על פי הוראות הג"א. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרך ציבורית, תנועת כלי רכב, הולכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	השטח הנ"ל מיועד למעבר הולכי רגל וכלי רכב המהווה נתיב ציבורי לקיום גישה לתאי השטח שאינם צמודים לדרכים כמו כן היא מיועדת למעבר תשתיות של: מיס ביוב ניקוז חשמל תקשורת וכדומה, וחיבורם

דרך משולבת	4.3
<p>למבנים לאורך הדרך המשולבת.. רוחבן של דרכי גישה להולכי רגל וכלי רכב יאפשר מעבר לרכב חירום והצלה בהתאם לתקנות והנחיות הבטיחות</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות פיתוח תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת									
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2) 15	7	3	60	207	848	(1) 102	746	410	1	66	מגורים	ב' מגורים
(3)	(3)	(3)	(3)	4													

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- $12 \times 3 = 36$ מ"ר (12 מ"ר ממייד לכל יח"ד)

2- $12 \times 3 = 36$ מ"ר (12 מ"ר מחסן לכל יח"ד)

3- 30 מ"ר חנייה מקורה.

(2) כולל עליות גג.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.6.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>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.</p> <p>6.6.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.6.4 היתרי בנייה למבנים מהם צפויים שפכים לרבות מבני מגורים, יינתנו 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.</p> <p>6.6.5 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 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.6.6 היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.</p> <p>6.6.7 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>6.6.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.6.9 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p>	
6.2	חניה
<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	
6.3	עתיקות
<p>שטח עתיקות מוכרז :-</p> <p>אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.</p> <p>- אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".</p>	
6.5	ניקוז
<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>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות</p>	



ניקוז	6.5
<p>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>	

חשמל	6.6
<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>	



תשתיות	6.7
<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת המים המקומית בתיאום עם מהנדס הועדה המרחבית לתכנון ובנייה אבו באסמה והרשויות המוסמכות</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית " מט"ש ערד" בתיאום עם מהנדס הועדה המרחבית לתכנון ובנייה אבו באסמה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המרחבית לתכנון ובנייה ובאישור חב' התקשורת .</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה

