

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-1058742

מגרש 703 אל סייד במרכז הישוב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מסדירה מצב קיים על ידי שינוי קו אחורי מ- 3 מ' ל- 1.2 בחלק במגרש 703 ישוב אל סייד.
כל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין של תכנית מס': 106/02/28.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 703 אל סייד במרכז הישוב

624-1058742

מספר התכנית

1.056 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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

191916

קואורדינאטה Y

576742

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 703 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		703	

שכונה

אלסייד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
106 /02 /28	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /28 /106. הוראות תכנית 02 /28 /106 תחולנה על תכנית זו.	5971	4604		29/06/2009

הערה לטבלה:

התכנית מסדירה בניה למצב קיים וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לקווי בניין של תכנית מס': 106/02/28



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'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
דברי הסבר בערבית	מחייב		1	05/04/2022	יוסף אבו ג'בר	09: 34 05/04/2022	דברי הסבר בערבית	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/01/2022	יוסף אבו ג'בר	11: 53 12/01/2022	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
	פרטי	מחמד אלסייד (1)			אל סייד		703	050-6713521		mohamadde lsaid1986@ gmail.com
	פרטי	סוהילה אלסייד (1)			אל סייד		703	050-6713521		mohamadel said1986@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תי"ד 5314 מיקוד 84152 באר שבע.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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	ויסאם מיעארי	1090		באר שבע	(2)		050-8772669		wmeare@gm ail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: באר שבע רח' רודינסקי 104 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

התכנית מציעה שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט ועל פי סעיף 62א(4).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט לבנייה קיימת על פי סעיף 62א(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט להריסה
מגורים א'	703	תאי שטח כפופים
מגורים א'	מגורים א'	703

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,056	100
סה"כ	1,056	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,056.41	100
סה"כ	1,056.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. באזור מגורים א', מותר להקים יחידת דיור על כל 190 מ"ר של מגרש ובנין אחד על כל 380 מ"ר. של מגרש. 2. במגרש בו מותר 4 יח"ד או יותר, יינתן היתר ל- 2 יח"ד הרשאונות עפ"י תכנית המאפשרת השלמת בניה בעתיד של יח"ד הנותרות. 3. במגרש ריק- בניה בשלבים של יחידות דיור תתחיל בצידו הפונה אל הכביש. 4. גובה מירבי : מפלס רצפת הכניסה הקובעת של בנין ה- 0.00, ייקבע בתכנית פיתוח המגרש בבקשה להיתר בניה, בהתחשב ככל האפשר בגבהים של מערכת הביוב, הניקוז והדרכים הגובלות במגרש. 5. גובה מירבי ב- 3 קומות עם גג שטוח- 14 מ'. גובה יימדד במאונך ממפלס ה- 0.00 ועד לקצה העליון של מעקה היציאה לגג. 6. גובה מירבי ב- 3 קומות עם גג רעפים- 15 מ'. הגובה יימדד במאונך ממפלס ה- 0.00 ועד רכס הגג. שטחי שירות: 1. תותר בניית חניה מקורה ומחסן בקומת המרתף או בקומת קרקע מפולשת או בפינות המגרש כמפורט להלן. ניתן לשלב את שלושת צורות החניה במגרש. 2. לא תותר הקמת מבנים נפרדים כלשהם החיצוניים לבנין למעט המתקנים הבאים : א. חניה מקורה במרווח קדמי וצדד 0 של המגרש בשטח של 30 מ"ר נטו ובגובה פנימי של יעלה על 2.3 מ'. מחסן במרווח אחורי וצדדי 0 של המגרש בשטח של 26 מ"ר נטו ובגובה פנימי שלא יעלה על 2.3 מ'. שטח חניה/מחסן כנ"ל ייכלל בשטחי השירות. ב. מבנה מסתור לאשפה. הודה המקומית רשאית לדרוש הקמת מבנה מסתור לאשפה בתחום המרווח הקדמי של המגרש. ג. פילרים וכיו"ב. קוי בנין : באיזור א' חלות ההוראות בדבר קווי הבנין בהתאם למפורט בטבלת אזורי ומגבולות בניה וכן ההוראות הבאות א. תותר הבלטת מרפסת, שנמצאת לפחות 23.5 מ' מעל מפלס הקרקע הסופית, עד 1.2 מ' מעבר לקו בנין ב. תותר הבלטת מרפסות, שנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס קרקע סופית, עד 1.20 מ' מעבר לקו בנין אחורי. ג. תותר בניה בקו בנין צדדי עד 2.70 מ' עם פתחים.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הבניה בכלולתה תתאים לאופי הנוף ותנאי השטח.

4.1

מגורים א'

גמר חזיתות הבניינים יהיה אבן טבעית מסותת או נסורה, קרמיקה, טי אקרילי חלק, קרמיקה, גרנוליט, בטון גלוי ו/או צבוע, טיח צמנטי או כל חומר עמיד אחר- באישור הועדה המקומית. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים, ביטון לא מעובד או פח.

2. צורת הגג- יותר גגות שטוחים או גגות משופעים או מקורים או כל שילוב שלהן, ארובות תשולבנה בבנין באופן שימנע הפרעה לשכנים.

3. דודי שמש : בגג שטוח הדוד והקולטים ישולבו בעיצוב הכללי של הגג. בגג משופע הדוד והצנרת יוסתרו בחלל הגג והקולטים ישולבו בשיפוע הגג.

4. תליית כביסה : תותר הקמת מיתקן לתליית כביסה במגרש באופן שיוסתר מהרחוב/מהשטח הציבורי.

הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי :

מרתפים : א. שטח המרתף לא ישמש אלא לאחסנה ביתית, למתקני קירור וחימום, לחניה ולמקלט.

ב. באזור מגורים עם חזית מסחרית יותר במרתף גם שימוש מסחרי למטרות אחסון בלבד וזאת במסגרת 10 מ"ר המפורטים בטבלת זכויות הבניה.

ג. גובה פנימי של המרתף לא יעלה על 2.50 מ'.

היקף שטחי הבניה של מרתף כאמור יהיו בהתאם לטבלת אזורי הבניה ומגבולות הבניה.

בניה בקו משותף :

א. מקום שמותר בתכנית זו לבנות בניינים על מגרשים סמוכים בקיר משותף, יצופה הקיר

המשותף בטיח בגוון לבן, זאת

כל עוד לא ניבנה הבניין הצמוד.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות												
מגורים א'	703	1056	90	30	(1)	120 (2)	70	5 (3)	(3)		3 (4)	1	(5)	(5)	(6)	(5)

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

ניתן לבנות במרווח צדדי אפס בהסכמת בעלי שני המגרשים סמוכים או כאשר קיים מבנה בגבול מגרש ובלבד שלא יהיו פתחים בגבול משותף
קווי בניין חדשים יהיו לפי תכנית מס': 106/02/28

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) קומות מרתף בגובה מירבי של 2.5 מ' לשימש של מחסן, מרחב מוגן, חדר הסקה, חדר מכונות, חניה וכיו"ב..
- (2) איחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המקורים במעטפת הבניין לרבות מחסנים, מרפסות מקורות, חדרי מדרגות, חניה תת קרקעית או בקומה מפולשת בהתאם לתקן החניה, מקלט ומרחב מוגן בהתאם לתקנות וכל שטחי השירות האחרים..
- (3) 1 יח"ד לכל 190 מ"ר של מגרש.
- (4) +3 יציאה לגג עליון+מרתף.
- (5) 3.
- (6) 3-1.2.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך ע"פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- א. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.
- ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך + תכנית העמדה בק.מ. 1:250.
- ה. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביו, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
- ו. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
- ז. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
- ח. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989

ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל



חשמל	6.4
תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.	
ניהול מי נגר	6.5
א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' . ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.	
פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	
תשתיות	6.7
- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב : א. מאספי ביוב עירוניים יותקנו בשטחים ציבוריים, כבישים ומדרכות. כל מגרש יחובר למערכת הביוב. ב. יותר מעבר ביוב ציבוריים ופרטיים בתוך מגרשים פרטיים וציבוריים, באם נדרש, לשם מתן חיבור למגרש אשר אינו יכול להתחבר גרביטציונית לקו הביוב העירוני בגבול המגרש. ג. קו ביוב ציבורי שיעבור בתוך מגרש פרטי יהיה מחוץ לקו הבניין, כמטר מגבול המגרש, ותובטח אפשרות לטיפול בו ע"י הרשות המקומית. עומק הקו יהיה מינימום 1.0 מ' כדי לאפשר עבודות פיתוח המגרש ויבוצעו מחומר אשר אינו מאפשר חדירת שורשים (כדוגמת פוליאטילין בעל צפיפות גובהה). ד. במגרשים חדשים לא יותר חיבור מגרש למערכת הביוב העירונית בו רומי תא ביקורת אח או יותר נמוכים מרום תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש. ה. רום מכה תא הביוב של שוחת הביוב במגרש, שאליהם מחוברת מערכת הביוב של המבנה יהיה נמוך בלפחות 20 ס"מ ממפלס רצפת הבית המחובר לאותו תא. ו. בהצטלבויות עם קווי מים עירוניים, צנרת הביוב תונח בהתאם לדרישת משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה על מנת למנוע היווצרות מטרדים בריאותיים וסביבתיים. ז. התחנות תהיינה נגישות לשם טיפול הרשות המקומית, לרבות דרך שירות. ט. מסעדות או עסקי מזון למיניהם הכוללים תהליך בישול, יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן. -טלפון- ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה





خارطة رقم: 624-108742 قسيمة رقم 703 قرية السيد

هذه الخارطة جاءت لتصحيح وتنظيم الوضع القائم على أساس تغيير خط الارتداد الخلفي (خط البناء) من- 3 م الى 1.2م بشكل جزئي كما هو مبين في التخطيط المرفق في قسيمة رقم 703 قرية السيد.

كل بناء جديد يجب ان يكون حسب خطوط الارتداد (خطوط البناء) وذلك حسب الخارطة العامة لقرية السيد رقم 28/02/106

