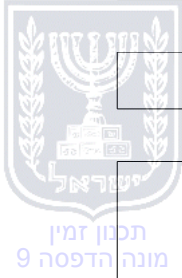


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 624-1172386

מגורים במגרש 275 שכונה א' תראבין א-צאנע



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אבו בסמה
	תכנית מתאר מקומית

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

18/09/2023

להפקיד את התכנית

14/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה מסגרת תכנונית להוספת זכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור (בסה"כ 4 יחידות דיור בתכנית) במגרש מגורים מס' 275 בשכונה א' שבתראבין א-צאנע, לשם מתן מענה לצרכי הדיירים. הוספת זכויות הבנייה מלווה בהתוויית 2 מגרשים חלף למגרש המאושר ובשינוי קווי הבניין, לשם יצירת פתרון דיור עצמאי, נפרד נוסף לזוג צעיר במשפחה המתגוררת במגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 275 שכונה א' תראבין א-צאנע	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
624-1172386	מספר התכנית		
0.913 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית 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 התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אבו בסמה
קואורדינאטה X	175197
קואורדינאטה Y	583807

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב 7012 בית 3 (מגרש 275) שכונה א' ביישוב תראבין א-צאנע

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אל קסום - חלק מתחום הרשות : תראבין א-צאנע

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תראבין א-צאנע			

שכונה א'

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400887	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**

לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/2022		10276	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות .624-0770370 תכנית 624-0770370 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	624-0770370

הערה לטבלה:

תוכנית זו היא מחליפה את תוכנית מס' : 48/305/02/7 (שמספרה הוחלף למספר חדש : 107/02/28).  
תוכנית זו מחליפה תוכנית 28/ מק /2.



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	09: 46 18/08/2023	זוהדי אבו ג'אמע	22/12/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	אברהמים מוסא עיד אל סאנע (1)			תראבין א-צאנע			052-3004022		zaid0837@gmail.com
	פרטי	עזיזה סאלח אל סאנע (1)			תראבין א-צאנע			050-3004022		zaid0837@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה א' מגרש 275.

**1.8.2 יזם**

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אלע'ררה (1)	4	08-9917911	08-9910649	zohde@zahav.net.il
מודד מוסמך	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אלע'ררה (1)	4	08-9917911	08-9910649	zohde@zahay.net.il

(1) כתובת: שכונה 33 אלואחה.

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר או מבנה אירוח משפחתי/ חמולתי .

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

הוספת זכויות בנייה עבור 2 יחידות דיור (בסה"כ 4 יחידות דיור בתכנית) במגרש מגורים מס' 275 בשכונה א' שבתראבין א-צאנע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' למגורים ב'.
- התוויית מגרשים.
- קביעת השימושים המותרים.
- קביעת זכויות הבנייה ומספר יחידות דיור.
- שינוי וקביעת קווי בניין.
- קביעת הוראות בנייה ומגבלות בנייה.
- קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- קביעת הוראות בדבר הריסת מבנים.
- קביעת הוראות לטיפול בעצים בוגרים.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	275A, 275B	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	275B
להריסה	מגורים ב'	275A, 275B

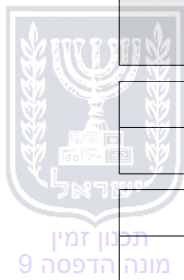
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	913	100
סה"כ	913	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	913.24	100
סה"כ	913.24	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	א- מגורים. ב- שיג, לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. בכל מגרש תותר הקמת מבנה אחד בלבד. 2. בכל מגרש תותר הקמת שיג, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 3. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. 4. חנייה : א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה. ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה ייפתח לכיוון המגרש. 5. פיתוח : א. המגרשים יהיו מגודרים. ב. השערים בגדרות ייפתחו אל תוך תחום המגרש.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						מעל הכניסה הקובעת					
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(3)		12	4.3	2	60	20	100	456	275A	מגורים	ב'
(3)		12	4.3	2	60	20	100	457	275B	מגורים	ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) השטח העיקרי כולל עד 40 מ"ר שיג..
- (2) שטחי שירות כוללים: 15 מ"ר חניה לכל יחידת דיור סה"כ = 30 מ"ר. 12 מ"ר מקלט/ממ"ד/ממ"ק לכל יחידת דיור, סה"כ = 24 מ"ר, ושטחים למחסן, חדר מדרגות, חדר טכני ..
- (3) כמסומן ומתואר בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל המבנים של מגיש הבקשה המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע, ולהריסת כל המבנים ללא היתר של מגיש הבקשה שלא ניתן להסדירם, כתנאי לתעודת גמר.

2. לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.

3. בבקשה להיתר במגרש הגובל בשטח ציבורי פתוח יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש, במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים.

ב. תנאי לאישור תחילת עבודה:

הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).

ג. תנאים לתעודת גמר:

1. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.

2. במקרה בו ניתנה התחייבות מגיש הבקשה לביצוע הריסה כתנאי לתעודת גמר, תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע ההריסה בהתאם להתחייבות ופינוי ההריסות לאתר פינוי פסולת מורשה.

3. השלמה של גידור המגרש.

**6.2**

**תשתיות**

מערכות ביוב: כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים יחוברו למערכת הביוב של היישוב תראבין א-צאנע, שפתרון הקצה שלה הוא מטי"ש רהט או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.

**6.3**

**עיצוב אדריכלי**

א. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.

ב. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות המגרשים.

ג. כחומרי גמר לקירות חוץ יותרו אבן נסורה, אבן מעובדת, טיח, טיח גרנוליט, אלמנטי משרביה.

ד. עבור גג שטוח, גובה מעקה גג מרבי יהיה 1.6 מטר. במעקה גג שגובהו מעל 1.1 מטר יחויב שילוב משרביה.

ה. לא תותר הנחה גלויה של צנרת או חיווט בחזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם.

<p><b>6.3 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>ו. גדרות הפונות לדרכים או לשטח ציבורי פתוח יחופו בחלוקי נחל או אבן.                  ז. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 עתיקות</b></p> <p>א. ככל שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.                  ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.                  ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.                  ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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 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'.                  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.                  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 ניהול מי נגר</b></p> <p>15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>עצים להעתקה:</p> <p>1. תנאים להגשת בקשה להיתר בשטח בו סומן עץ להעתקה צירוף דברי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה ולאמצעים המתוכננים בהם יש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה, וכן התחייבות מגיש הבקשה להיתר לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.                  2. תנאי למתן תעודת גמר למבנה שהיתר הבנייה שלו כרוך בהעתקת עץ בוגר, יהיה הגשת דו"ח</p>	<p><b>6.7</b></p>

### שמירה על עצים בוגרים

6.7

של האגרונום שפיקח על העתקת העץ.  
 3. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו להעתקה.

### ביצוע התכנית

7.

#### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	לייר

#### 7.2 מימוש התכנית

מימוש התוכנית יהיה עד 15 שנים מיום אישורה.

