

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-1021997

מגורים במגרש 406, תראבין א-צאנע

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/09/2024

לאשר את התוכנית

24/11/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005184576/310>

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש, על-ידי הוספת 4 יח"ד ל-2 המאושרות, (סה"כ 6 יח"ד בתכנית) שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 406 תרבין א-צאנע.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 406, תראבין א-צאנע
------------------------	-----------	---------------------------------

מספר התכנית	624-1021997
-------------	-------------

שטח התכנית	0.877 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
--------------	------------	-------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

174962

קואורדינאטה Y

583728

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 406, תראבין א-צאנע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אל קסום - חלק מתחום הרשות : תראבין א-צאנע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תראבין א-צאנע		406	

שכונה תראבין א-צאנע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400886	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

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
624-0770370	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 624-0770370. הוראות תכנית 17/402 תחולנה על תכנית זו.	10694	10276		31/07/2022

הערה לטבלה:

שינוי 48/305/02/7
 החלפה 28/02/107
 28/מק/2 החלפה



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				פריד שקיר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פריד שקיר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	27/11/2022	סלימאן מחאמיד	08: 52 18/02/2024	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/11/2021	פריד שקיר	14: 02 30/08/2023		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	דלאל עיד אל צאנע (1)			תראבין א-צאנע		406	052-2426203		aia.asmail@gmail.com
	פרטי	עמאר אחמד אל צאנע (1)			תראבין א-צאנע		406	052-2426203		aia.asmail@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תרביץ א-צאנע 406.

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
אדריכל	עורך ראשי	פריד שקיר		פריד שקיר תכנון והנדסה	רהט	רהט (1)	20	08-6101578		farid.tecnon@gmail.com
מודד	מודד	ויסאם מועלם	1065	לוג'ין הנדסה בע"מ	באר שבע	(2)	1446	054-9995266		logeen.eng@gmail.com
אדריכל	אדריכל	סלימאן מחאמיד	69373	ס.מ.פורמה אדריכלים ויועצים בע"מ	אום אל-פחם	(3)	4	04-6316669	04-6112882	office@form-a-archs.com

(1) כתובת: בית 21 שכי' 2 רהט.

(2) כתובת: ת.ד 1446 באר שבע.

(3) כתובת: בית 4 שכי' עין אברהמים אום אל פחם.

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

הוספת זכויות בניה עבור 4 יח"ד (סה"כ 6 יחידות במגרש) במגרש 406 - תרבין א-צאנע .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א- קביעת זכויות בנייה, ומספרי יח"ד.

ב- שינוי קווי בניין.

ג-קביעת שימושים מותרים, הנחיות ומגבלות בנייה.

ד-שינוי ייעוד קרקע מ "אזור מגורים א , ל- "מגורים ב".

ה-קביעת תנאים בהליך הרישוי .

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	406

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	887.39	100
סה"כ	887.39	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	877.39	100
סה"כ	877.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים . חניה מקורה .
4.1.2	הוראות
א	בינוי - תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק מינימלי של 2 מ' ביניהם . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים . - מחסן : א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. ב. המחסן עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ייבנה כחלק ממבנה המגורים או בנפרד ממנו, בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מטר למגרש מגורים שכן. לא יותר קו בניין 0.0 מטר לכיוון כל יעוד שאינו מגורים. ג. הגובה המרבי למחסן נפרד יהיה 2.20 מטר נטו בגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו בגג משופע. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש. - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א . - חנייה מקורה : א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש. ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים. ג. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. 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. ד. להציע מקומות חניה בשלב היתר בניה ו להראות בנספח חניה 6 מקומות חניה באמצעות מכפיל חניה. -מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר -ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכונות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס הוועדה (בבקשה להיתר), הגובה המרבי כולל המתקנים לא יעלה על 15 מ' . - לא יותרו שימושים העלולים להוות פוטנציאל לזיהום מי תהום

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי											
(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	6.8	6	60	168.75	1480	(1) 210	1180	877	406	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

- בתכנית הזו רק בנייה קיימת תואמת קווי בניין .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם : ממ"ד 72 (12 מ"ר לכל יח"ד) , 90 מ"ר חניה מקורה (15 מ"ר לכל יח"ד) , 48 מ"ר מחסן (8 מ"ר לכל יח"ד) ..
- (2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאים להגשת בקשה להיתר:

- א. הגשת התחייבות הרשות הציבורית מגישת הבקשה להיתר, לפינוי ולסילוק מלא ומוחלט של המבנים והתשתיות העיליות במתחם, ולשיקום המגרשים לצורך מימוש השימושים הראשיים המותרים בהם, בתוך שלושה חודשים מתום תקופת השימוש.
- ב. בבקשה להיתר במגרש הגובל בשטח ציבורי פתוח יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש, במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים.

תנאים לאישור תחילת עבודה:

- א. 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).

תנאים בהיתר:

- א. בבקשה להיתר במגרש הגובל בשטח ציבורי פתוח יתוכנן קיר תומך בגבול המגרש במטרה להימנע משפיכת עודפי עפר אל השטחים הפתוחים. בהיתר תיקבע שלביות ביצוע, לפיה, הקמת הקיר התומך תהווה שלב ראשון לבנייה במגרש, והקמתו בפועל תהווה תנאי להמשך ביצוע יתר העבודות בתחום המגרש.

תנאים לתעודת גמר:

- א. בבקשה להיתר הכוללת שימושי מגורים, תנאי לתעודת גמר השלמה של פיתוח הדרכים, השטחים הפתוחים, השבילים והתשתיות הציבוריות כולל מבנים ומוסדות ציבור, שהוגדרו בתכנית בינוי ופיתוח כנדרשים לאותו שלב.
- ב. הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפונו 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 שהייתה 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.

6.2**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.

עיצוב אדריכלי	6.2
ה. לא תותר הנחה גלויה של צנרת או חיווט בחזיתות המבנים, למעט צינורות מי גשם. ו. גדרות הפונות לדרכים או לשטח ציבורי פתוח יחופו בחלוקי נחל או אבן. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.	
חשמל	6.3
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'.	
עתיקות	6.4
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 בניה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.	
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.	
תשתיות	6.6
המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש רהט.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה מיום אישורה

