

הוראות התכנית

תכנית מס' 624-1279835

מגרש 3177 שכונה 3 - אבו קרינאת

מחוז

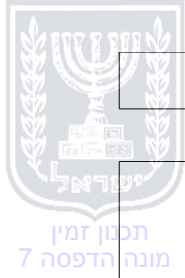
דרום

מרחב תכנון מקומי אבו בסמה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005344644/310>

דברי הסבר לתכנית

בעלי המגרש מעוניינים בהסדרה בית קיים במגרש ביעוד מגורים אי ע"י שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) 4 בנוסף לשינוי מרחק בין שני מבנים ל 3 מ' במקום 6 מ' שינוי קווי בניין המבוקשים : שינוי קו בניין אחורי מ- 4.00 מ' במצב הבמאושר ל- 1.7-3 מ' במצב המוצע. שינוי קו בניין צידי מערבי מ- 3.00 מ' במצב הבמאושר ל- 0.1-3 מ' במצב המוצע. בשכונה 3 מגרש 3177 אבו קרינאת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 3177 שכונה 3 - אבו קרינאת

ומספר התכנית

מספר התכנית 624-1279835

1.2 שטח התכנית 1 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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 195473

קואורדינאטה Y 560736

שכונה 4 מגרש 3177 אבו קורינאת.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נווה מדבר - חלק מתחום הרשות: אבו קורינאת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3177		אבו קורינאת

שכונה שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400453	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 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
15/01/2005			5367	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /11 / 239. הוראות תכנית 03 /11 / 239 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>239 /03 /11</u>



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עאישה אבו לטייף		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עאישה אבו לטייף		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250		06/12/2023	עאישה אבו לטייף	10:00 19/03/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	זינאת סלימאן אבו קרינאת (1)			אבו קורינאת		317 7			Aishah5495@ hotmail.c om
	פרטי	מאליק חסן אבו קרינאת אבו קרינאת (1)			אבו קורינאת		317 7			Aishah5495@ hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו קרינאת.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עאישה אבו לטייף	3341223 8		רהט		(1)			Aishah5495@hotmai l.com

(1) כתובת: רהט שכונה 9.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עאישה אבו לטייף	33412238		רהט		(1)			Aishah5495@ hotmail.com
	מודד	אוסקי גרינברג	667		באר שבע		(2)			Rdad122@g mail.com

(1) כתובת: רהט שכונה 9.

(2) כתובת: באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט, וקביעת מרחק בין מבנים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) 4.

קביעת מרחק בין שני מבנים ל 3 מ' במקום 6 מ' עפ"י 62א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	3177	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	3177
להריסה	מגורים א'	3177

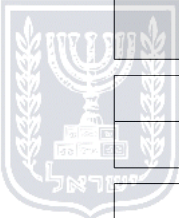
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א-2	755	100
סה"כ	755	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	755.87	100
סה"כ	755.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>בשטח המגרש מותרת הקמה של עד שתי יחידות דיור בשני בנינים למגורים לכל היתר. השטח הכולל של בנין אחד מתוכם לא יעלה על 250 מ"ר. בנין ראשון, יבנה בחלק הקרוב לדרך שבחזית המגרש המגרש, או בסמוך למגרש צידי שכן - במקרה של בניה במגרש רוחבי, הגובל בחזית בדרך בצד האורך שלו. הכל במיגבלות קוי הבנין.</p> <p>- מותרת בניית מבני עזר חצר משק ומחסן בשטח של עד 50 מ"ר, ובגובה של עד 2.2 מ'. מבני עזר ימוקמו במעטפת של מבנה עיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית מבנה עזר בקו בנין צידי אפס, בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול מגרש, או בחלק האחורי של מגרש ועד קו בנין אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של 4 מ'.</p> <p>- מותרת בניית חניה מקורה בשטח מירבי של 25 מ', בגובה קירות שאינו עולה על 1.80 מ'. חניה מקורה תמוקם במעטפת של המבנה העיקרי במסגרת קוי הבנין, או במבנה נפרד. מותרת בניית חניה מקורה בקו בנין קדמי אפס, במיגבלת קו הבנין הצידי של מ', או בצד המגרש בו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 3 מ' מגבול המגרש.</p> <p>מבנה עזר ומבנה חניה שיש לו קיר בקו אפס, הקיר יהיה בנוי בבניה קשיחה וללא פתחים, וניקוז הגגות יהיה לתוך המגרש בו נמצא המבנה.</p> <p>- בצד המגרש בו קו הבנין המסומן בתכנית נמצא במרחק של 4 מ' מגבול המגרש אסורה כל בניה, אשר כדרך גישה לעורף המגרש, ומעבר למערכת תשתית הנדסית לאורך גבול המגרש. המרחק בין בניינים עיקריים סמוכים בשטח המגרש לא יעלה על 3 מטר או בקו בנין אפס. בשטח המגרש מותרת הקמה של שתי יחידות אירוח תיירותי, בשטח בניה כולל שלא יעלה על 70 מ"ר לשתייהן, כולל 15 מ"ר שטחי שירות, כחלק משטחי הבניה המירביים המותרים, כמפורט בטבלא. יחידות אירוח תיירותי יהיו בבנין נפרד, או משולבות במעטפת של בנין מגורים, בתנאי שתהיה להן כניסה נפרדת, הכל בכפוף לקריטריונים לתכנון פיזי של משרד התיירות.</p> <p>3. המספר הכולל של בניינים עיקריים בשטח המגרש בשימוש למגורים ו/או ליחידות אירוח תיירותי לא יעלה על שניים.</p> <p>4. שטח מבני עזר לחצר משק ומחסן לא יעלה על 30 מ"ר ותותר בניית מבני עזר גם בחלק האחורי של המגרש ועד קו בנין אפס.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט						
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-ימני (2)	צידי-שמאלי (2)	מעל הכניסה הקובעת (1) 3	12	2	40	55	420	80	340	755	3177	מגורים א'	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 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) כולל קומת עמודים מפולשת ב- 60% משטחה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות	6.1
6.1.1 חניה	6.1.1
החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתרי בניה	
6.1.2 תשתיות	6.1.2
המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית.	
6.1.3 ניהול מי נגר	6.1.3
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	
6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע	6.2
6.2.1 תנאים בהליך הרישוי	6.2.1
<p>-היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .</p> <p>א- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה .</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר ופינני על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p> <p>ד- תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p> <p>ה-היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413</p>	
6.3 חשמל	6.3
6.3.1	6.3.1
<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".</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7