

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0696823

שכ' 7 מגרש 117, לקייה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
דרום  
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

הסדרת המצב הבנוי הקיים בשטח, שינוי קווי בנין, במגרש 117 ש"ל 7 ליקיה .



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

שם התכנית 1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

שכי 7 מגרש 117, לקייה

שם התכנית

652-0696823

מספר התכנית

994 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 מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	186717
קואורדינאטה Y	581043
שכ' 7 מגרש 117	

**1.5.2 תיאור מקום**

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

לקייה - חלק מתחום הרשות: לקייה

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקייה		117	

שכ' 7 מגרש 117 שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/08/1989	3991	3691	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02 /183 /1. הוראות תכנית 7/02 /183 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /183 /02 /7
07/06/1998	3920	4651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02 /183 /10. הוראות תכנית 7/02 /183 /10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 /183 /02 /7
04/01/1979		2502	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/03 /212. הוראות תכנית 7/03 /212 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212 /03 /7
15/06/1989	3355	15068		החלפה	362 /03 /7



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אלשאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אלשאפעי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11:20 05/03/2019	יוסף אלשאפעי	29/10/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	חדרה אלסאנע			לקיה	(1)	117	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	סולימאן מוחמד אלסאנע			לקיה	(2)	117	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ש"ל 7 מגרש 117.

(2) כתובת: ש"ל 7 מגרש 117.

**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 רשות מקומית				ראשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קריית הממשלה ק-1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296		רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראמי אבו ראה	1250		באר שבע	(2)	28	08-6652088		h_negev@01 7.net.il

(1) כתובת: שכל 7 מגרש 150.

(2) כתובת: שד' יצחק רגר 28 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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

הסדרת קווי בנין במגרש 117 שכונה 7 לקייה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוי בניין לפי סעיף 62א(א) 4 .



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'	117
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
117	מגורים א'

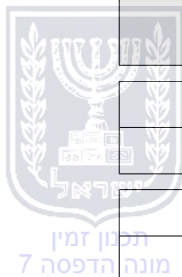
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1	100
סה"כ	1	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	994.09	100
סה"כ	994.09	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ממ"ד מחסן שיגי מרתף
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שטחי שירות כדלקמן : , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק , וחנייה מקורה לרכב פרטי .</li> <li>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם גובה הכביש .</li> <li>- מחסן למגורים א' : ימוקם בצמוד למבנה העיקרי האחורי עם קו בניין צדי 0.0 . הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 3.0 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש .</li> <li>- קומת מרתף : בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן , חניה , מתקנים טכניים , לא יותרו חיבורים למערכת ביוב , ובהתאם לתקנון .</li> <li>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) .</li> <li>- חנייה : ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי תשרת 2 מקומות חניה שאר החניה בשטח פתוח .</li> <li>- קווי בניין : כמסומן בתשריט .</li> </ul> <p>שיג: חדר אירוח מסורתי, ניתן למקם את השיגי בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או כחלק מקומת הקרקע. קו בניין קדמי צדי 0 עד 3 מ' גובה מרבי לקירוי השיגי יהיה 3.0 מ' , הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש , ניקוז השיג יהיה לכיוון המגרש המבקש , לא יותרו פתחים בקו בניין (0,0) אלא לצורך אוורור ותיאורה . כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית . מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p> <p>גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כלי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)		2	(2) 7.5	2	30	45	447			(1) 5	40%	994	117	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	117	מגורים	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: -מבנה עזר.

(2) 7.5 מ' לגג שטוח.

8.5 מ' לגג משופע.

(3) כמיסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתר בנייה יינתן על ידי ראשות הרישוי המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים .</p> <p>א-הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח 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 יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.</p> <p>ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדין .</p> <p>ג- מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ה- תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר .</p> <p>ה- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p>



	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>בשטח פתוח          13.00 מ'          20.00 מ'          9.50 מ'          ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :          בשטח בנוי          בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')          35.00 מ'-.ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו          * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).          לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).          לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.          על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p>	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש</p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p>	<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית          1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .          2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שוקת בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .          3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>
<p><b>6.6 היטל השבחה</b></p>	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

## 7.2 מימוש התכנית

ממוש התכנית תוך 10 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7