

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/12/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/02/2023

תכנית מס' 652-0980128

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגרשים 149, 148, 4 שכ' 11 לקיה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י שינוי קוי בניין, הגדלת אחוזי בניה ושינוי ממגורים א' למגורים ב' במגרשים 4,146,148,149 שכל 11 לקיה.
וזאת על מנת לתת מענה לצרכי משק הבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 149, 148, 146, 4 שכי 11 לקיה

ומספר התכנית

652-0980128

מספר התכנית

3.576 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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	188740
קואורדינאטה Y	581053

1.5.2 תיאור מקום

X-188739
Y-580886
X-188693
Y-581011

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות: לקיה

נפה באר שבע



1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	148		לקיה
	146		לקיה
	4		לקיה
	149		לקיה

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
101224	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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 / 23 /14. הוראות תכנית תממ/4 /14 /23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14 /23
07/06/1998		3920	4651	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 10/183/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	10 /183 /02 /7
10/09/1998		5226	4678	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 409/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	409 /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 אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 17 01/10/2022	יוסף אבו ג'יבר	01/10/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	09: 37 18/11/2022	יוסף אבו ג'יבר	17/11/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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	יאסר סלימאן אבו עמאר (1)			לקיה		4	050-7406814		foadf4284@gmail.com
	פרטי	אמנה צקר אבו עמאר (1)			לקיה		4	050-7406814		foadf4284@gmail.com
	פרטי	סופיאן דקר אבו עמאר (2)			לקיה		146	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	נעמה עבדאלקרים אבו עמאר (2)			לקיה		146	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	ווטפה צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	ריחב צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	הודה אברהים אבו עמאר (4)			לקיה		149	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	חוסאם צקר אבו עמאר (4)			לקיה		149	050-7406814		saeed.abuamar122@gmail.com
	פרטי	אמל צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadammar@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ארגואן צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	גאהד צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	וופה צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	מוחמד צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	מסאעד צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	סאמח צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	סברין צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	סוהילה צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om
	פרטי	ראנדה צקר אבו עמאר (3)			לקיה		148	050-7406814		masadamm ar@gmail.c om

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: בית 4 שכי' 11 לקיה.
- (2) כתובת: בית 146 שכי' 11 לקיה.
- (3) כתובת: בית 148 שכי' 11 לקיה.
- (4) כתובת: בית 149 שכי' 11 לקיה.

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	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	אוסקר גרינברג	667		לקיה	(2)	25			yasser-gn@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 25 שכי' 6 לקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	מבנה אירוח מסורתי

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

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב', הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בניין בכל תא שטח במגרשים 149, 148, 146, 4 שכ' 11 לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב'.
- 2- הגדלת אחוזי בניה.
- 3- קביעת קוי בניין.
- 4- קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.
- 5- קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	149, 148, 146, 4
דרך מאושרת	1001

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים ב'	149, 148, 146, 4
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מגורים ב'	149, 148, 146, 4

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,255	91.02
דרך מוצעת	321	8.98
סה"כ	3,576	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	321.25	8.98
מגורים ב'	3,255.21	91.02
סה"כ	3,576.46	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג, חניה. מחסנים וממ"דים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר בניית עד 2 מבנים במגרש במרחק בין 0 ל- 2 מ'. שטחי השירות יכללו: מחסנים וממ"דים. ממ"דים יבנו לפי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה. חניה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 יח"ד לא מקורה. שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איוורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית". מחסנים: יבנו כחלק מיח"ד. א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ב. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בנין 0). ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר לתשתיות, מעבר להולכי רגל, לריהוט רחוב ולנוי.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות				עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	11.5	5	4	50	120	960	(2) 88	(1) 872	800	4	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	11.5	5	4	50	120	983	(4) 88	(1) 895	821	146	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	11.5	5	4	50	120	961	(5) 88	(1) 873	801	148	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3	11.5	4.7	4	50	120	997	(5) 88	(1) 909	834	149	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) כולל שיג עד 60 מ"ר.
- (2) ממ"דים, 12 מ"ר לכל יח"ד, מחסן, 10 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, 10 מ"ר לכל יח"ד.
- (5) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסיים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרור.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .

ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 100:1.

ה. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

ו. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.

ז. היתר ילווה בהצגת נספח תכנית בינוי מפורטת מנחה או מחייבת למצב של מימוש מספר יחיד מרבי במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה(עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.



6.2

עתיקות

"כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, 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. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים:

א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל)

ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.



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,



6.4	חשמל
<p>ייתכן 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> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	

6.5	ניהול מי נגר
<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 בתחומו, באמצעות תחילת 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>	

6.6	פיקוד העורף
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

6.7	תשתיות
<p>- מים: חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת.</p> <p>- טלפון ומערכת כבלים: בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

6.8	הריסות ופינויים
<p>א. כל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19