

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1091677

מגרש 169 שכ' 11 לקיה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

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

התכנונית מציעה לקביעת זכויות בניה וקווי בניין לצורך מתן פתרון לדיור לצרכי הדיירים במגרש 169 שכל 11 לקיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	652-1091677	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	0.969 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	לי"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	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	188876
קואורדינאטה Y	580923

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 169 שכ' 11 לקיה

### 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
	169		לקיה

שכונה 11

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
101224	לא מוסדר	חלק		999

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 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /183 10 . הוראות תכנית 7 /02 10 /183 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 /183 /02 /7
10/09/1998		5226	4678	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /03 /409 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד"	החלפה	409 /03 /7

**הערה לטבלה:**

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תמ"א 1. הוראות תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו.



## 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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	12: 39 12/03/2023	יוסף אבו ג'יבר	12/03/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	18: 42 28/02/2023	יוסף אבו ג'יבר	28/02/2023	1	1: 250	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	דללה מחמד אבו עמאר (1)			לקיה		169	050-5514936		abdrabo11@gmail.com
	פרטי	עבדובה סלימאן אבו עמאר (1)			לקיה		169	050-5514936		abdrabo11@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 169 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'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	אוסקר גריברג	667		לקיה	(2)	25			yasser-gn@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 25 שכי' 6 לקיה.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי יעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב', שינוי קוי בניין וקביעת זכויות בניה במגרש 169 ש"כ 11 לקיה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי יעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב'.
- 2- קביעת זכויות בניה למגורים ב'.
- 3- קביעת הוראות בינוי ותכליות.
- 4- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

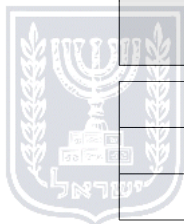


תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	169
דרך מאושרת	1001

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	836	86.28
דרך מאושרת	133	13.73
סה"כ	969	100

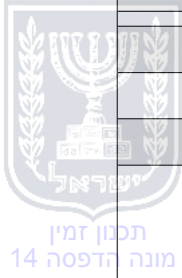
**מצב מוצע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	133.05	13.73
מגורים ב'	836.27	86.27
סה"כ	969.32	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים ב'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, שיג
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בניוי</b>
	<p>יותרו 2 מבני מגורים במגרש במרחק בין 0 ל- 2 מ'. שטח השירות יכללו: מחסנים וממ"דים. ממ"דים יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>חניה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 יח"ד לחניה לא מקורה.</p> <p>א. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת.</p> <p>ב. הגובה המירבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>ג. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ד. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>ה. החנייה תמוקם בקו בניין קדמי 0.</p> <p>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 תותר כניסה בקו בניין קדמי. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>מחסנים: יבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בניוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p>



<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכל רכב, מעבר לתשתיות, מעבר להולכי רגל לגינון ולנוי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

## 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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	11.3	4.78	4	60	120	1003 מ"ר	10.56 (2)	109.44 (1)	836	169	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3											

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) הערך מתייחס למי"ר, הערה: כולל שיג עד 60 מי"ר.
- (2) הערך מתייחס למי"ר, הערה: 48 מי"ר לממ"דים, 12 מי"ר לכל יח"ד, מחסנים 40 מי"ר, 10 מי"ר לכל יח"ד.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

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

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

6.2

### עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

6.3

### חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היועצות עם חברת החשמל.

6.4

### ניהול מי נגר

א יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון 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.

6.5

### תשתיות

- ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש שוקת.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה