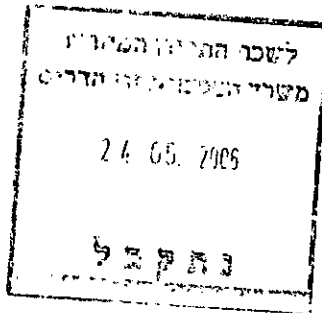


6005269

19 באוגוסט 2005  
עידכון : 29.11.05

העתק מ-11779



מבוא לתכנית מפורטת מס': 1/361/03/7  
שכ' 1, לקייה.

היוזמים מבקשים להגדיל את שטח המגרשים שמספרן 66 עד 71 ע"י שינוי ייעוד של חלק מחלקה (שצ"פ מס' 102), איחוד וחלוקת המגרשים בהסכמת הבעלים, הגדלת אחוזי הבנייה המותרים ואת מס' הקומות משתי קומות לשלושה קומות, והגדלת מס' יחידות הדירור משתי יחידות לשבעה יחידות דירור במגרשים 70 ו 71 ומשתי יחידות דירור לעשרה יחידות דירור במגרשים 66 עד 69.

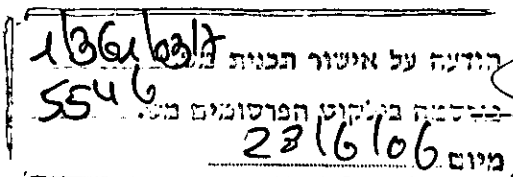
בין המנהל לבין בעלי מגרשים מס' 66 עד 71 בשכ' 1 בלקייה נחתמו כתבי הצהרה והתחייבות המנהל למכור לאותם בעלי מגרשים את החלק היחסי בשצ"פ שהוסף למגרשים בהתאם לתוכנית זו.

1361606

1515106

בברכה

אבו-ג'בר יוסף  
104941 מ.מ.



אבו ג'בר יוסף  
אדואל בשוי ס"ר 104941  
רחם שכי 28/7/9

העתק יידי

מחזור הדרום .

מרחב תכנון מקומי שמעונים.

תכנית מפורטת מס': 1/361/03/7 .

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים .

שינוי לתכנית מפורטת מס': 361/03/7 , ו-4/386/03/7 (תרש"צ : 4/28/3)

מקום : לקייה שכ' 1.

נפה : באר שבע .

גוש רישום : 100446

חלקה : 102 בחלק , 98 בחלק , 2 , 3 , 4 , 5 , 6 , 7

מגרשים : 66 עד 71 + חלק משצ"פ (חלקה 102)

שטח תכנית : 9.956 דונם

תאריך : 20.08.05 , עידכון : 29.11.05

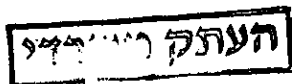
הוראות התכנית

**1. שם התכנית**

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': 1/361/03/7 המהווה שינוי לתכנית מס': 361/03/7 ו- 4/386/03/7 (תרש"צ מס': 4/28/3)

**2. מסמכי התכנית**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א- שבעה דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב- תשרים ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשרים").  
ג - תוכנית נספח בינוי ערוך בקנ"מ 1:500 .



**3. היזם ומגיש התכנית**

1- משפחת אבו-עאייש, לקייה, שכ' 1- מגרשים 66 עד 71 באמצעות אבו עאיש אסמעיל, נייד-050-5666101, לקייה, שכ' 1 .

**4. בעל הקרקע**

מגרש 66 : אבו עאיש אסמעיל, ת"ז - 059518589, שכ' 1, מגרש 66, לקייה.  
אבו עאיש אמניפה, ת"ז - 029241791, שכ' 1, מגרש 66, לקייה.  
מגרש 67 : אבו עאיש עבד אלעזיז, ת"ז - 053870317, שכ' 1, מגרש 67, לקייה.  
אבו עאיש עאשה, ת"ז - 053870473, שכ' 1, מגרש 67, לקייה.  
מגרש 68 : יורשי סלב סאלח אבו-עאייש ז"ל, שכ' 1, מגרש 68, לקייה.  
אבו עאיש כאמלה סלימאן, ת"ז - 054466941, שכ' 1, מגרש 68, לקייה.  
מגרש 69 : אבו עאיש עלי, ת"ז - 056310519, שכ' 1, מגרש 69, לקייה.  
אבו עאיש מדיס, ת"ז - 055761910, שכ' 1, מגרש 69, לקייה.  
מגרש 70 : אבו עאיש אברהים, ת"ז - 024760068, שכ' 1, מגרש 70, לקייה.  
אבו עאיש סמירה, ת"ז - 032970063, שכ' 1, מגרש 70, לקייה.  
מגרש 71 : אבו עאיש פאטמה, ת"ז - 035207059, שכ' 1, מגרש 71, לקייה.  
מגרש 102 חלק : מדינת ישראל

**5. עורך התכנית**

אדריכל אבו-ג'בר יוסף, ר.מ-104941 רהט - 28/79, נייד -052-2304493  
אזהדי הנדסה ומדידות בע"מ, רהט, 33/76, ת.ד - 25, מיקוד: 85357  
טלפקס: 08-9910649, נייד: 052-2305686.

**6. יחס לתכניות אחרות :** תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 10/183/02/7 ולתוכנית מפורטת מס' 361/03/7 ו- 4/386/03/7 (תרש"צ מס': 4/28/3) בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.

**7. מטרות התכנית**

הגדלת השטח למגורים א' במגרשים קיימים 66 - 71 בשכונה 1 כמפורט להלן:  
א - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים .  
ב - שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח ( חלק מחלקה 102 ) לאזור מגורים א' ( מגרשים מס' 66 - 71 ).  
ג - קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ( מגרשים מס': 66-69 ) ל 105% + 180 מ"ר מתוכם 70% המהווים שטחים עיקריים .  
ד - קביעת שטחי הבניה המירביים באזור מגורים א' ( מגרשים מס': 71,70 ) ל 110% + 123 מ"ר מתוכם 75% המהווים שטחים עיקריים .  
ה - קביעת התכליות והשימושים .  
ו - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי .  
ז - קביעת התשתיות והתנאים למתן היתר בניה .  
ח - קביעת שלבי ביצוע .

**8. ציונים בתכנית :** כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

## העתק מוירדי

### 9. תכליות, שימושים ומגבלות בניה.

- 9.1. אזור מגורים א':** מגרשים שמספרן 66 עד 71 שכ' 1, לקייה .
- 9.1.1. שימושים עד ארבעה מבני מגורים במגרשים שמספרן: 66-69 הכוללים עד עשרה יחידות דיור לכל היותר .
- 9.1.2. שימושים עד שלושה מבני מגורים במגרשים שמספרן: 70 ו 71 הכוללים עד שבעה יחידות דיור לכל היותר .
- 9.1.3. גובה מירבי- 3 קומות + מרתף, או 3 קומות + קומות עמודים.

- (א) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 11 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- (ב) גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 12 מ' ממפלס הכניסה קובעת לבניין.
- (ג) מרחק בין שני מבני מגורים סמוכים באותו מגרש יהיה 0.00 מטר או ששה מטר לכל הפחות .
- 9.2 דרכים:** מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשרים ושתאיסר בהן בניה כלשהי .

### 10. טבלת אזורי, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

#### 10.1. מצב קיים לפי תכנית מפורטת מאושרת מס': 361/03/17.

| מס' יח"ד | מס' קומות מירבי        | תכסית מירבית מ"ר / %      | היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%) |             |           |               |           | שטח מגרש מינימלי/ מקסימלי (מ"ר) | אזור   |
|----------|------------------------|---------------------------|------------------------------------------|-------------|-----------|---------------|-----------|---------------------------------|--------|
|          |                        |                           | סה"כ עיקרי שירות                         | מסדות שירות |           | מסדות עיקריות |           |                                 |        |
|          |                        |                           |                                          |             | מעל לקרקע | מתחת לקרקע    | מעל לקרקע |                                 |        |
|          | 2 קומות<br><br>*הערה 3 | 30%<br>*הערה 2<br>*הערה 4 | + 45%                                    | + 5%        |           |               | 40%       |                                 | מגורים |
|          |                        |                           |                                          | *הערה 1     |           |               |           |                                 |        |

#### הערות:

- \*הערה 1: שטחי הבניה למסרות שירות מעל לקרקע במגרש תהיה כדלקמן:
- מחסן-עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' ממפלס הרצפה ועד מפלס הגג).
- \*הערה 2: על כל מגרש תותר בניית שני מבני מגורים כאשר המרווח מינימלי ביניהם 6 מטר.
- \*הערה 3: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח לא יעלה על 7.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) לא יעלה על 8.5 מ' ממפלס קרקע מתוכנן .
- \*הערה 4: התכסית המירבית תכלול 30% למסרות עיקריות+ 5% למחסן + מסך לרכב פרטי או מסחרי עד 4 סון .

#### 10.2. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 361/03/7/

- א. קוי בניין : קדמי- 5.0 או 7 מ' צדדי- 3.0 מ' אחורי- 10.0 מ'
- ב. קוי בניין למחסן ( מבנה עזר ) יהיו כדלקמן:
- קו בנין צדדי יהיה - 3.0 מ' או 0.0 מ' מתונה בהסכמת השכנים בכתב .
- קו בניין אחורי יהיה - 0.0 או 3.0 מ'.
- קו בנין של מבנה עזר מגבול משותף עם מגרש למוסדות ציבור 3.5 מטר
- ג. קוי בנין למוסך לרכב פרטי או מסחרי עד 4 סון צדדי 3 מ' ואחורי 10 מטר .
- \*הערה 1: במקרה שני מגרשים עם גבול משותף אשר בעליהם מבקשים לבנות עם קיר משותף, תתיר הועדה המקומית בניה עם קיר משותף בקו בנין 0.0 מ', בקירות שיעמדו בקו בנין 0.0 מ' יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.

**10.3 מצב מוצע**

| מס' קומות מירבי                     | קוי בנין (במ')             |              |                | תכסית מירבית מ"ר / % | היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב-%) |             |            |               | שטח מגרש מינימלי (מ"ר) | מספר מגרש | אזור |
|-------------------------------------|----------------------------|--------------|----------------|----------------------|------------------------------------------|-------------|------------|---------------|------------------------|-----------|------|
|                                     |                            |              |                |                      | סה"כ עיקרי + שירות                       | מסרות שירות |            | מסרות עיקריות |                        |           |      |
|                                     |                            | מעל לקרקע    | מתחת לקרקע     |                      |                                          | מעל לקרקע   | מתחת לקרקע |               |                        |           |      |
|                                     |                            |              |                |                      |                                          |             |            |               |                        |           |      |
| 3 קומות + מרתף או 3 קומות +ק.עמודים | כמסומן בתשרים              | 50% + 90 מ"ר | 105% + 180 מ"ר | 15% + 180 מ"ר        | 20% (מרתף) או קומת עמודים (הערה 1)       | 70% *הערה 6 |            | 450 מ"ר       | 66<br>67<br>68<br>69   | מגורים    |      |
| 5 *הערה 5<br>7 *הערה 7<br>9 *הערה 9 | 10 *הערה 10<br>11 *הערה 11 | 4 *הערה 4    |                | 2 *הערה 2            |                                          |             |            |               |                        |           |      |
| 3 קומות + מרתף או 3 קומות +ק.עמודים | כמסומן בתשרים              | 55% + 60 מ"ר | 110% + 123 מ"ר | 10% + 123 מ"ר        | 20% (מרתף) או קומת עמודים (הערה 1)       | 75% *הערה 6 |            | 450 מ"ר       | 70<br>71               | מגורים    |      |
| 5 *הערה 5<br>8 *הערה 8              | 10 *הערה 10<br>11 *הערה 11 | 4 *הערה 4    |                | 3 *הערה 3            |                                          |             |            |               |                        |           |      |

- \*הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מירבי 2.2 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים וממ"ד/ממ"ק. תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
- \*הערה 2: חלוקת שטחי הבניה למסדרות שירות מעל לקרקע במגרשים 66 עד 69 תהיה כדלקמן:  
(א) מחסן-עד סך 15% משטח המגרש (2.5 לכל יח"ד), גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד רום הגג).  
(ב) חניות מקורות לרכבים עד 90 מ"ר למגרש (ששה חניות), גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).  
(ג) ממ"ד/ממ"ק עד 90 מ"ר למגרש (9 מ"ר ליח"ד) עפ"י דרישות פיקוד העורף ובאישורו.
- \*הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למסדרות שירות מעל לקרקע במגרשים 70 ו 71 תהיה כדלקמן:  
(א) מחסן-עד סך 10% משטח המגרש, גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד רום הגג).  
(ב) חניות מקורות לרכבים עד 60 מ"ר למגרש (ארבעה חניות), גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).  
(ג) ממ"ד/ממ"ק עד 63 מ"ר למגרש (9 מ"ר ליח"ד) עפ"י דרישות פיקוד העורף ובאישורו.
- \*הערה 4: התכסית המירבית תכלול שטח למסדרות עיקריות+שטח שרות ואחסנה+שטח חניות רכב+שטח מ.מ.ד.
- \*הערה 5: ניתן במגרש לממש את 2 האופציות בנפרד, אולם תיאסר בנייה של קומת עמודים מעל למרתף.
- \*הערה 6: מבני המגורים הקיימים יחושבו כדירה אחת בלבד, ותאסר בניית קומה שלישית מעליהן.
- \*הערה 7: תותר בניית עוד שלושה מבנה מגורים נוספים במגרש בשלושה קומות הכוללים עד תשעה יחידות דיור.
- \*הערה 8: תותר בניית עוד שני מבני מגורים נוספים במגרש בשלושה קומות הכוללים עד שישה יחידות דיור.
- \*הערה 9: גובה מבנה מגורים עם גג שטוח בשלוש קומות לא יעלה על 11 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- גובה מבנה מגורים עם גג משופע (רעפים) בשלוש קומות לא יעלה על 12 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
- \*הערה 10: קוי בנין למחסן יהיו: קו בנין צדדי 3.0 מ' או 0.0 מ' מותנה בהסכמת השכנים בכתב.  
קו בנין אחורי יהיה 0.0 או 3.0 מ'.
- קוי בנין לחנייה לרכב פרטי יהיו: קדמי ו/או צדדי 0.0 מ' ללא הגבלת מיקום במגרש.
- \*הערה 11: המרחק בין שני מבני מגורים סמוכים באותו מגרש יהיה 0.00 מטר או ששה מטר לכל הפחות.

**11. חנייה:** החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

**12. ממ"ד/ממ"ק:** בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

## העתק מערדי

### 13. הנחיות כלליות לתשתיות

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית.

א. **מיס ומערכת ביוב** - בתיאום עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות.

ב. **ניקוז** - תוכן תכנית ניקוז לשכונה שתוגש לאישור רשות הניקוז.

ג. **חשמל** : 1 - הוראות בינוי ופיתוח :

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בסבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קו החשמל                             | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מקו מציד הקו |
|------------------------------------------|------------------|-------------------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'            |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'              |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 20 מ'             |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 35 מ'             |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת ( במרחקים המפורטים לעיל ) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מיס, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתם.

2 - אספקת חשמל :

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות ( חדר שנאים ) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור ( מבנים, שצ"פ ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתיאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים ( חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש ) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנות טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר אינו כולל חדר לתחנות טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ד. **טלפון ומערכת כבלים**: בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' בזק.

### 14. רשות העתיקות

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

## העתק משרדי

### 15. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הבקשה להיתרי בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחומה ע"י מודד מוסמך.
- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גברי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות. פירוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
- ג. הבקשה להיתר בניה תכלול שלביות בדבר ביצוע הריסת המבנים להריסה במגרש ובניית המבנים החדשים במקומם.
- ד. מתן היתר בנייה מותנה באישור ובחזות דעת מקצועית בענין ביסוס המבנים חומה ע"י מהנדס קרקע וביסוס מומחה בעל רשיון בתוקף.

### 16. הנחיות בינוי ועיצוב אזוריכלי.

#### 16.1. חומרי גמר.

חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן, לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.

#### 16.2. קירות תומכים

אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מפני הקרקע הסבעית.

#### 16.3. עבודות מחוץ לשטח המגרש

אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בנין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש ו/או לכוון הנחל.

### 17. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ד' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

### 18. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעי מדינת ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 19. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**העתק מייצגי**

[illegible]

23/5/06