



מרחב תכנון מקומי שמעונים
תכנית מפורטת מס" 6/386/03/7
שינוי לתכנית מתאר מס" 10/183/02/7
ולתכנית מפורטת מס" 386/03/7

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מיקום : לקייה שכונה 6 (מתחם 6/צ) מגרש מס' 42

גוש : 100445

חלקה : 37 בשלמות

מגרש : 42

שטח התוכנית : 0.747 דונם

בעל הקרקע : (אבו-שולדם) אבו עיד גדוע

ת"ז 035015452

(אבו-שולדם) אבו עיד סבחה

ת"ז 052476827

מגיש התכנית : (אבו-שולדם) אבו עיד גדוע ת"ז 035015452

(אבו-שולדם) אבו עיד סבחה ת"ז 052476827

לקייה שכל' 6 מג' 42

פלא : 0506397180

עורך התכנית : משרד הצפוני

אדר' מ.זייד מס רישום 82452

רח' החלוץ 117 קומה ב

טל-פקס 086230283

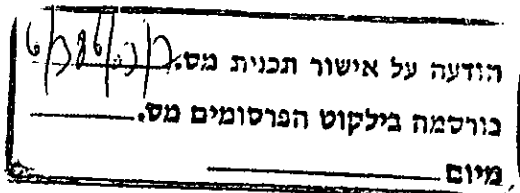
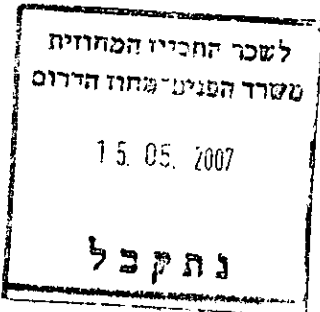
תאריך : 01/06/2005

תיקון 1 : 6-6-06

2 : 24/07/2006

14-08-06

03-05-07



מבוא

התכנית באה להוסיף זכויות בנייה במגרש מס' 42 בשכונה 6 בישוב הבדואי לקייה ולהגדיל את אחוזי הבנייה על מנת לאפשר בנייה רוויה ע"י שינויים בייעודי הקרקע לצורך התאמת זכויות הבנייה למגורים לצרכי המשפחה .

במגרש הנ"ל קיימים 2 מבנים בחלקו הקדמי והאחורי של המגרש .

הבניין הקדמי הינו בעל 2 קומות , שכל קומה מיועדת ליחידת דיור אחת .

הבניין האחורי הינו בעל קומה אחת שהינה מיועדת ליחידת דיור אחת .

על המבנה הקדמי יוסף קומה בעלת יחידת דיור אחת, ועל המבנה האחורי יוסף 2 קומות שכל קומה מיועדת ליחידת דיור אחת .

סה"כ יחידות הדיור בשני המבנים יהיו 6 יחידות דיור .

ועל כך באה התכנית לשנות את קווי הבניין הצדדיים והאחורי והתאמתן למצב הקיים בשטח.

1- שם התוכנית :-

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 6/386/03/7 המהווה שינוי לתוכנית המתאר מס' 10/183/02/7 ולתוכנית המפורטת מס' 386/03/7, להלן התכנית.

2- מסמכי התוכנית :-

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 א) 6 דפי הוראות התכנית בכתב (להלן הוראות התכנית).
 ב) תשריט ערוך בק"מ 1:250 (להלן התשריט).

3- ציונים בתכנית :-

כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא .

4- יחס לתכניות אחרות :-

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית המתאר מס' 10/183/02/7 ולתכנית המפורטת מס' 386/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו .

5 - מטרת התוכנית:-

הגדלת אחוזי הבנייה במגרש מס' 42 על מנת לאפשר בנייה רוויה לצורך התאמת זכויות הבנייה למגורים לצרכי המשפחה כמפורט להלן :-
 א. שינוי יעוד מאזור מגורים א'(מגרש מס' 42) לאזור מגורים ב'(מגרש מס' 222)
 ב. קביעת שטחי הבניה המרביים ל-950 מ"ר מתוכם 900 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
 ג. קביעת התכליות והשימושים .
 ד. קביעת ההנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי .
 ה. קביעת קווי בניה חדשים והתאמתן למצב הקיים .
 ו. קביעת התנאים למתן היתרי בנייה .
 ז. קביעת שלבי ביצוע התכנית.

6-תכליות ושימושים :-

א- **אזור מגורים ב'** : תותר הקמת שני מבנים למגורים בעלי 3 קומות, הבניינים הנ"ל יכללו בקומה 2, חדרי שינה, ממ"ק (מרחב מוגן קומתי), סלון מטבח שירותים ומקלחות מרפסות מעלית וחדר מדרגות . שטח עיקרי לכל קומה ייקבע בתכנית הגשה, ושטחי השירות כגון ממ"ק 12 מ"ר, מדרגות ומעלית 16 מ"ר .
 בגלל הצפיפות שנוצרה במגרש לא יותר הקמת מחסנים בודדים בשטח .
 המרחק בין המבנים יהיה עד 2.50 מ' , וניתן לחבר את שני המבנים דרך פרגולה מקשרת .

7- הנחיות לעיצוב אדריכלי :-

א- חומר הבניין העיקרי בחזיתות יהיה מאבן טבעית עם פוגה ראויה ועם שילוב אלמנט המדבר ואלמנט הארבעסך כגון קשתות , משרבייה .
 ב- מתקני מיזוג האוויר ומערכות הסולריות יוסתרו ע"י קירות או מעקות או ימוקמו בתוך חלל גג משופע.
 ג- חלונות הראייה יעשו ממסגרות אלומיניום מגלבן או מסגרות עץ או מתכת (חלון בלגי).
 ד- כל הקירות ייבנו / יצפו באבן, לרבות ראש הקיר קופינג .

ה- כל הגדרות הפונות לדרכים משולבות, שצ"פ ושבילים להולכי רגל ייבנו מגדר אבן הכולל מיקום פחי אשפה, שילוב גומחות למערכות תשתית, שעון מים שערי כניסה, תיבת דואר, שלט ותאורת גדר.

- ו- מתקני גז ודלק ימוקמו במגרש באופן שלא ייראו מדרכים ושטחים ציבוריים.
- ז- לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה.
- ח- יותר בניית פרגולות מעץ, מקורות בטון מצופים באבן טבעית.

8 עתיקות :-

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.

9-הפקעות לצרכי ציבור :-

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

10-חלוקה ורישום:-

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז לפרק ג לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

11- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה (מצב קיים)

ה"עוד	מינמלי בדונם	שטח מגרש	אורך חזית	מכסימלי שטח בנייה	מכסימלי שטח בנייה	גובה מכסימלי	קווי בניין			מבני עזר	
							קדמי	אחורי	צדדי	העזר	יחידת הגדרת
מגורים	0.6	18 מ	30%	40%	2 ק	5-7	8	3	ראה סעיף *	5%	

הערות:-

*תותר בניית מבני עזר בנפרד מבית מגורים ברובע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 3 או 0 מטר. גודל מבני העזר לא יעלה על 5% משטח המגרש וגובהו אל יעלה מעל 2.75 מטר

11-א- טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מוצע)

אזור	מס מגרש	שטח מגרש בדונם	היקפי בנייה מרבית במגרש ב מ"ר				מטרת שירות ב מ"ר	מטרת עיקריות ב מ"ר	קווי בניין			
			מטרת שירות ב מ"ר	סה"כ עיקרי +שירות	תכנית שטח מרבי	מס' קומות מירבי			מס' יחידות	ק	צ	א
אזור מגורים ב'	222	0.747 דונם	מתחת לקניסה הקובעת	מל לקניסה הקובעת	מתחת לקניסה הקובעת	950 מ"ר **	50%	3	6	כפי שמוסמך בתשריט	כפי שמוסמך בתשריט	כפי שמוסמך בתשריט
			--	900	--	50						

הערות :- * גובה הבניין למבנה בעל 3 קומות עם גג רעפים משופע עד 15 מ וגג שטוח עד 13 מ
 ** לכל המבנים
 *** תותר עלייה לגגות המבנים דרך בית המדרגות , והגג לא יהווה שטח עיקרי לבניין .

12:- הנחיות כלליות לתשתית:-

- א. ניקוז -** המבצע מתחייב לבצע ניקוז ע"י חלחול או באמצעות שיפועי קרקע מתאימים, תעלות וצינורות ניקוז - כולל הגנה על מבנים ומתקנים בפני שיטפונות, הכל על דעת הועדה המקומית ובתאום עם רשות הניקוז האזורית.
- ב. ביוב -** כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב הכל בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הרשויות המתאימות.
- ג. מים -** מערכת המים תהיה תת-קרקעית ובתאום עם הרשויות המתאימות.

ד- תשתיות חשמל

1- הוראות בינוי ופיתוח :-

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

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

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן 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 מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

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 (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום. היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת חשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקע 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 התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

13- החנייה :-

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

14- תנאים למתן היתרי בניה :-

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה

15- שלבי ביצוע :-

3 שנים מיום אישור התוכנית

חתימות

חתימת הוועדה המקומית

חתימת בעל הקרקע

[Handwritten signature]

חתימת בעל ומגיש התכנית

חתימת המתכנן

(אבו-שולדם) אבו עיד גדוע
(אבו-שולדם) אבו עיד סבחה
לקייה שכל 6 מג' 42
פלא : 0506397180

[Handwritten signature]

