

מס' 3

606104

תכנית מס': 7/מק/2538

מבא"ת 2006

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הבניה  
 יו"ר דורות  
 07.09.2009  
 תקבל

תכנית מס' 7/מק/2538  
 25.05.2009

## הוראות התוכנית

תוכנית מס': 7/מק/2538

שם תוכנית: לקיה-שכונה 3 מגרש 5

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים  
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת על פי סעיף קטן א(א) (4)

### אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

**מר אבריהם אבו בדר ופרחה אבו בדר מגישים תוכנית לשנוי קווי בנין,  
במטרה להסדיר את הבניה בתוך מגרש 5 בשכונה 3 בישוב לקיה.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## מחוז דרום

## תוכנית מס': 7/מק/2538

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1	לקיה- שכונה 3 מגרש 5
שטח התוכנית	1.2	1.124 דונם
מהדורות	1.3	שלב אישור למתן תוקף
מספר מהדורה	3	
תאריך עדכון	20/05/09	
סיווג התוכנית	1.4	סוג התוכנית
		ללא איחוד וחלוקה
		סוג איחוד וחלוקה
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
		כן •
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
		לא •
		ועדה מקומית
		לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן (4)
		היתרים או הרשאות
		• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

1.5.2 תיאור מקום קואורדינטה X קואורדינטה Y לקיה-שכונה 3 מגרש 5

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית לקיה התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ישוב לקיה שכונה 3 מגרש 5 רחוב מס'

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100447	• מוסדר	• חלק מהגוש	48	1- בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/183/02/7	5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר
-----

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

## 1.6.1

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
9/07/1990	3758	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו וכול יתר הוראות התוכנית המאושרת ממשיכות לחול.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כפיפות</li> <li>• שינוי</li> </ul>	תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בר	20/05/09	ל"ר	17	ל"ר	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בר	20/05/09	1	ל"ר	1:250		• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

**1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית 1.8.1

גוש/תלקוח(י)	דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
100447 48			0542020559	לקיח שכונה 3 בית 5	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
						לי"ר	05387038	אברהם אבן בדר	לי"ר	
							05938044	פרחה אבן בדר		

יזם במועל 1.8.2

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם במועל
					מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> <td>יזם במועל</td>	מקצוע / תואר	יזם במועל
					לי"ר			לי"ר	

בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית 1.8.3

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר / מקצוע	בעלים
		08-6232293	דרך חברון 60 באר שבע	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות <td>שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> <td>בעלים</td> </td>	שם פרטי ומשפחה <td>מקצוע / תואר</td> <td>בעלים</td>	מקצוע / תואר	בעלים
				מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר		מנהל מקרקעי ישראל	

עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד' 1.8.4

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
		0522304493	באר שבע ת"ד 5962	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
		08-6271868		הנדסת תוכניות בע"מ	10494	58562216	יוסף אבן ג'נר	אדריכל	
	08-6652099	067-809606	08-6652088	ש"ד יצחק רגב 28/36 באר שבע	740	058972449	קאיד אבן פריח	מנהל אורח ומודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קוי בנין של מגרש 5 בשכונה 3 בישוב לקיה על פי סעיף קטן 62א(א) (4), כל זאת ללא שינוי בזכויות הבניה המותרות.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין קדמיי מי-7מ ל-5מ' וקו בנין צדדי ימיני מי-3מ' לי-0 בחלק וקו בנין אחורי מ-10מ' ל-5מ' כמסומן בתשריט, על פי סעיף 62א(א) (4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למימוש	לתכנון מפורט			
	ל"ר	ל"ר	ל"ר	1.124 דונם	שטח התוכנית – דונם
		400	0	400 מ"ר	מגורים א'
		70	0	70	מסחר



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		5	מגורים א'
		100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 יעוד  
מגורים א'

4.1.1 שימושים  
כל השימושים והתכלויות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7, ליעוד זה וליעוד חזית מסחרית.

4.1.2 הוראות  
לפי תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7

4.2 יעוד: דרך

4.2.1 שימושים  
לפי תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7.

4.2.2 הוראות  
לפי תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד/לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסיף (%) משטח תא השטח)	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה ב-3%		שטחי בנייה ב-5%		גודל מגרש/מגרש/מרב (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-ציד	ציד-ימני	קדמי	מותח	מפל						מותח ללניסה	מפל ללניסה	שטחי בנייה	שטחי בנייה				מותח ללניסה
כמסומן בתשריט					2	7.5 מ' לגב שטח 28.5 לגב משופע		2	30%	45% 70+ מ"ר מסחר	45% 70+ מ"ר מסחר	---	---	5%	+40% 70מ"ר מסחר	1007	5	מגורים איעת חזית מסחרית

20/05/09

עמוד 10 מתוך 17

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>	
א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 3/183/02/7	
ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	

<b>6.2 חנייה</b>	
א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.	

<b>6.3 הפקות לצורכי ציבור</b>	
א. " המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכונן והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".	

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה



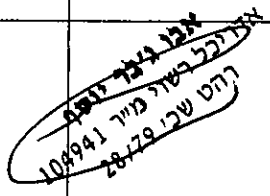
**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית מיידית.

**8. חתימות ואישורים****8.1 חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		ל"ר	05387038 05938044	אברהים אבו בדר פרחה אבו בדר	מגיש התוכנית
		ל"ר	05387038 05938044	אברהים אבו בדר פרחה אבו בדר	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקי ישראל	בעלי עניין בקרע
		הנדסת המומחים בע"מ	58562216	יוסף אבו ג'בר	עורך התוכנית

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

### רשימת תיוג

#### טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

- יש לסמן ✓ במקום המתאים.
- יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
		• שמירת מקומות קדושים		
		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	

<sup>(1)</sup> עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	<b>תשריט התוכנית</b> <sup>(2)</sup>
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת <sup>(3)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> <sup>(4)</sup>
	√	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> <sup>(4)</sup>
		קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

<sup>(2)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

<sup>(3)</sup> יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

<sup>(4)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

**9. תצהירים****9.1 תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה יוסף אבו ג'בר (שם), מס' תעודת זהות 58562216, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 7/מק/2538 ששמה תוכנית מפורטת לשינוי קווי בנין מגרש 5 שכונה 3 בישוב לקיה שבנגב (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 10494.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
א. קאיד אבו פריח מהנדס אזרחי ומודד מוסמך  
ב. \_\_\_\_\_  
ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

אבו ג'בר יוסף  
אדריכל רשוי מ"ר  
בת"ט שכי-28/79  
10494-1

חתימת המצהיר





## נספח הליכים סטטוריים

## יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות

מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

## יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	שם המאשר	מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.			
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.			
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.			

## אישור לפי סעיף 109 לחוק

התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית