

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': 20/183/03/7

שם תוכנית: מגרש מס' 42, שכונה 3, לקיה

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 22.07.2010
נתקבל
 מותן תוקף

מחוז: **דרום**
 מרחב תכנון מקומי: **שמעונים**
 סוג תוכנית: **תוכנית מפורטת**

אישורים

הפקדה	מונת תוקף
-------	-----------

<p>משרד הפנים מחוז דרום חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 אישור תכנית מס' 20/183/03/7 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 18/7/10 לאשר את התכנית יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

<p>הודעה על אישור תכנית מס' 20/183/03/7 כורסמה בילקום הרשומים מס' 6150 מיום 18/7/10</p>	
---	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מגישי התוכנית מבקשים שינוי לקוי הבנין והתאמתן למצב הקיים היום בפועל בשטח וכן הגדלת אחוזי הבניה כך שתתאים את הבניה הקיימת היום בשטח .
מיקום התוכנית נמצאת בשכונה 3 מגרש 42-לקיה.
מס' יחיד במגרש – 4 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי

קואורדינטה X
X=187112
קואורדינטה Y
Y=581590

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית : לקיה
התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יישוב: לקיה
שכונה: 3
רחוב:
מספר בית: 42

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100447	• מוסדר		34	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/183/02/7	42

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
19/09/1990	3800	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 3/183/02/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	3/183/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ג. מתווזית	יוסף אבנ גיבר	יוני 2010	ל"ר	15	ל"ר	• מתייב	הוראות התוכנית
	ג. מתווזית	יוסף אבנ גיבר	יוני 2010	1		1:250	• מתייב	תשריטת התוכנית

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

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית 1.8.1

נוש/תל"ת(י)	דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
100447			0544403468		לקדיה-שכונת 3 בית 42	מס' תאגיד	רשות מקומית פרטי	ל"ר	23151806	שחיה אברהם אבו בדר	
100447			0544403468		לקדיה-שכונת 3 בית 42	מס' תאגיד	רשות מקומית פרטי	ל"ר	23401870	יסרה מחמד אבו בדר	

יום בפועל 1.8.2

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

בעלי עניין בקרקע 1.8.3

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל עניין בקרקע
	08-6271259		08-6232293	רחוב הברון 60-באר-שבע	מס' תאגיד <td>רשות מקומית המנהלה לקידום תכנונים</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>	רשות מקומית המנהלה לקידום תכנונים				

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4

דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	08-6271868	0522304493	08-6271868	באר-שבע ת.ד. 5692	מס' תאגיד <td>רשות מקומית הניסוח המיוחדים בע"מ</td> <td>104941</td> <td>58562216</td> <td>יוסף אבו ג'בר</td> <td>אדריכל</td> <td></td>	רשות מקומית הניסוח המיוחדים בע"מ	104941	58562216	יוסף אבו ג'בר	אדריכל	
	08-6652099		08-6652088	שד' יצחק ר"ג 28/36 באר-שבע	מס' תאגיד <td>רשות מקומית תיבת תנוב בע"מ</td> <td>740</td> <td>058972449</td> <td>קאיד אבו פריח</td> <td>מורה מוסמד</td> <td></td>	רשות מקומית תיבת תנוב בע"מ	740	058972449	קאיד אבו פריח	מורה מוסמד	

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
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום וכל ועדת משנה שתוקם לצורך זה.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה רהט
משרד הבריאות	משרד הבריאות מחוז הדרום

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 קווי בנין והתאמתן למצב הקיים היום בפועל במגרש והגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א- שינוי בקווי הבנין והתאמתן למצב הקיים בפועל בשטח
- ב- קביעת שטחי הבניה המירביים ל- 76% מתוכם 65% למטרות עיקריות.
- ג - קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו- קביעת שלבי ביצוע התוכנית.
- ז- הגדלת תכסית מ-30% ל-50%.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.150 דונם
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	674.7		259.5	415.2	מ"ר	מגורים א'
	4		2	2		מס' יח"ד

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	42	
דרך מאושרת	43	

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

שם ייעוד: מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א': מס' יח"ד יהיו 4 יח"ד, יבנו במגרש שני בנייני מגורים, גובה הבניה 2 קומות.	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
א. עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. מפלס ה-0.0 ימדד מגובה המדריכה.	
ב. הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.	
ג. הוצאות תיכנון הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.	

5. טבלת זכויות והולאות בניה – מעב קיים לפי תוכנית מפ' מס' 7/183/02/3

אחוזי	מספר יח"ד	צפימות (יח"ד לידונים נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	ינעל
					מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות		שטחי בנייה סה"כ	שטחי בנייה שירות			
45%	10	7.5	30%	7.5	1	3	3	3	45%	5%	40%	1038	42	מגורים א

(1) : א) מחסן עד 5% משטח המגרש, ינבה בחלק האחורי של המגרש עם קווי בנין סה"כ גובה מירבני 2.75 מ'.

30/06/2010

עמוד 10 מתוך 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מוצע

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מובה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	עפומת (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	ציד- ציד- ימני	ציד- ציד- שמאלי	קדמי	מרחק מתחנת לכניסה לתקופעת	מעל לכניסה לתקופעת						שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מקופעת			
כמסומן בתשריט				2	2	27.5 למ"ר כגב שטוח 28.5 למ"ר משופע	50%	4	4	76.35%	76.35%	-----	5% (1) 66+ מ"ר	42	מגורים א'

(1) א : מחסן עד 50% משטח המגרש, יבנה בחלק האחרון של המגרש עם קווי בנין סאו 2.75 מ'.
 ב : סככת רכב -עד 30 מ"ר למגרש (=2 חניות). גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ'
 ג : ממ"ד/ ממ"ק -עד 36 מ"ר למגרש (9 מ"ר לכל יח"ד- סה"כ 4 יח"ד לדונם).

30/06/2010

עמוד 11 מתוך 15

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.
א-העברת פסולת בניה לאתר מוסדר כחוק.
ב- תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת חלקי פיתוח וגדרות.

ג- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 דרכים וחניות

א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

6.3 הוראות בנושא חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מ' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 9.50	מ' 13.00	מ' 20.00	מ' 35.00	
א.	קו חשמל מתח נמוך	ב.	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	בשטח בנוי בשטח פתוח	ג.	קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	בשטח בנוי בשטח פתוח	ד.	קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

*באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ייתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.

לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.4 היטל השבחה.	
א.	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 הפקעות לצורכי ציבור	
א.	" המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

6.6 הוראות בדבר ניקוז ובדבר שימור וניצול מי נגר עלי	
א.	" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותול במערכת ניקוז אשר תאושא ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכ"ו). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.6.1 חלוקה ורישום.	
א.	חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.6.2 אתר עתיקות	
א. - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.	
ב. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.	

6.6.3 תשתיות	
א. מים ומערכת ביוב- בתיאום עם מהנדס המועצה ובהנחיותו.	
ב. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מייד.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		פרטי	23151806	שחדה אברהים אבו בדר	מגיש התוכנית
		פרטי	23401870	יסרה מחמד אבו בדר	
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
		על-פי החוק, עקרונות להכניית בתנאי שזו תהיה מחויבות על-פי התקנון המוסמכות. אין בה כדי להקנות כל זכות ליישם תוכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקם הסכם וחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין חיימתנו או אחר יוקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואם כל בעל זכות שבעל זכות ועל פי כל דין.		מנהל ישראל מקרקעי	בעלי עניין בקרקע
		התכנון הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית ליישם בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות הבעלות בשטח, ואם על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח חתימתנו על התכנית.			
		מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים	18.07.2010		
08/02/08		המומחים	58562216	יוסף אבו ג'יבר	עורך התכנית