

6006558

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

6006558  
 ועדה מקומית לתכנון  
 וביצוע שמעונים  
 19 05 2011  
 נתקבל

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס': 7/מק/2546

שם תוכנית: מגרש 284 שכונה 11-לקיה

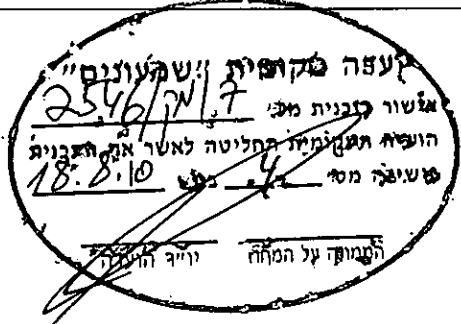
מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת על פי סעיף קטן 62 א(א)(4)

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 01.06.2011  
 נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתוכנית

מגיש התוכנית מבקש שינוי חלק מקו בנין קדמי מ- 5 מ' ל- 2 מ' וחלק מקו בנין צדדי ימיני מ- 3 מ' ל- 0 מ'. מטרת השינוי הסדרת הבניה הקיימת במגרש 284. מיקום המגרש בשכונה 11 מגרש 284 בלקיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית** שם התוכנית

מגרש 284 שכונה 11-לקיה

2546/מק/7

מספר התוכנית

0.974 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• אישור למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

תאריך עדכון המהדורה ינואר 2011

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן (4)

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	X=138825
		קואורדינטה Y	Y=581225
1.5.2	תיאור מקום	לקיה-שכונה 11 מגרש 284	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.מ. לקיה
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע לקיה 11 284

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	לא מוסדר			

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
409/03/7	284

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

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

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/09/1998	4678	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו ויכול יתר הראות התוכנית המאושרת ממשיכה לחול.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• כפיפות</li> <li>• שינוי</li> </ul>	תוכנית מפורטת מס' 409/03/7

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	נ. מקומיות	יוסף אבי ג'בר	ינואר 2011	1	15		• מחייב	חוזרות התוכנית
	נ. מקומיות	יוסף אבי ג'בר	ינואר 2011	1		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 החוזרות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוזרות על התשריטים.

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

**1.8.1 מניש התוכנית**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	מניש התוכנית
			0505727821		שכונת 11 מורש 284 - שכונת לקיח		ל"ר.	026210583	גידאן אבו עמאר			

**1.8.2 יזם בפועל**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	יזם בפועל
						ל"ר.					

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מנישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	בעלים
			08-6232293	דרך הברון 60 באר שבע		המנהלה לקידום הכדונים בנגב				מנהל מקרקעי ישראל	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
a.jaber100@gmail.com			05222304493	05222304493	ת.ד. 5962 באר שבע	104941	58562216	יוסף אבו עיזר	אדריכל.	עורך ראשי
H_negev@netvision.net.il	08- 6652099		0544679050	08-6652088	שד' יצחק דנג 28/36 באר שבע	740	058972449	קאיד אבו פריח	מודד מוסמר	• 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
לי"ר	

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 284 בשכונה 11 בישוב לקיה על פי סעיף קטן 62א(א) (4).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי בחלק מקוי בנין קדמי מי 5 מ' ל 2 מ' וחלק מקו בנין צדדי מי-3 מ' לי-0 כמסומן בתשריט.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	0.974 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	424		0	424	מ"ר	מגורים
	4		0	4	מסי יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.



### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	
תאי שטח	שטח	תאי שטח	שטח
		284	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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
87.00	848	מגורים א'	87.00	848	איזור מגורים א'
13.00	126	דרך מאושרת	13.00	126	דרך מאושרת
100	974	סה"כ	100	974	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים 'א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
<b>א. כל השימושים והתכליות יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 409/03/7, ליעוד זה.</b>	<b>א.</b>
	<b>ב.</b>
	<b>ג.</b>
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>א. לפי תוכנית מפורטת מס' 409/03/7.</b>	<b>א.</b>

**4.2 יעוד: דרך מאושרת**

**4.2.1 שימושים**  
לפי תוכנית מפורטת מס' 409/03/7.

**4.2.2 הוראות**  
לפי תוכנית מפורטת מס' 409/03/7.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מעב מועצ**

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מובנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%) משטח תא (משטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סטרי בניה ב- %		גודל ממוצע/ מוערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד מגורים/ א'			
	ציד- ציד- ציד-י	ציד-י	קדמי	מתחת לכניסה	מעל לכניסה						מתחת לכניסה	מעל לכניסה				שטח שטח בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה
כמסומן בתשריט				1	2	27.5 לגג שטח 99 מ"ר משופע	4	4	48%	82%	82%	7%-	---	25%	50%	848	284	מגורים/ א'

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1	היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 409/03/7.
6.1.2	היתר בנייה יינתנו לאחר הריסת בפועל של המסומן להריסה בתשריט.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
א.	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**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.

מזהיל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ' 8.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
	35.00 מ'	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 יינתן 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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי

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	<b>היטל השבחה.</b>
א.	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	<b>הפקעות לצורכי ציבור</b>
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	<b>חלוקה ורישום.</b>
	חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.7	<b>אתר עתיקות.</b>
	- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.8	<b>תשתיות.</b>
	מים ומערכת ביוב- בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית לקיה ובהנחיותו. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.

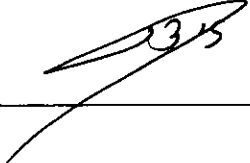
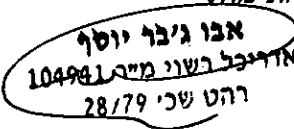
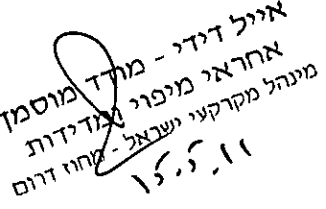
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ליך	

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך:	חתימה: 	שם: זידאן אבו עמאר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
תאריך:	חתימה:  אבו ג'בר יוסף אזריכל השני מ"מ 104981 רהט שכי 28/79	שם: יוסף אבו ג'בר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: אל מהנדסון		
תאריך:	חתימה:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	תאגיד:		
תאריך:	חתימה:  אייל דידי - מודד מוסמן אחראי מיפוי הנדסאות מינהל מקרקעי ישראל - מחוז דרום 15.5.11	שם: מהנל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד:		