

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

23.04.2012

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס': 24/183/02/7

שם תוכנית: מגורים 6, שכונה 3, לקיה

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 27/2/12 לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר 18/6/12 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתוכנית

מגישי התוכנית מבקשים :

- 1- שינוי קווי בניין והתאמתם למצב הבניה הקיים בשטח.
- 2- הגדלת זכויות בניה ל 100% מתוכם 80% לשטח עיקרי.
- 3- מס' יח"ד במגרש 5 יח"ד.
- 4- מס' קומות 3 קומות.
- 5- תותר בניית שני מבני מגורים במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית מגורים 6, שכונה 3, לקיה

מספר התוכנית 24/183/02/7

1.2 שטח התוכנית 1.165 דונם

1.3 מהדורות שלב • אישור למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מדץ 2012

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית • תוכנית מפורטת

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק • 62

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים**

קואורדינטה X
קואורדינטה Y

X=187165
Y=581585

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 3 מגרש 6 לקיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית

רשות מקומית מ.מ. לקיה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע
לקיה
3
6

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100447	• רשום	• חלק	47	76

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
3/183/02/7	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב		16		מרץ 2012	יוסף אבו ג'בר	ג. מחוזית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250		1	מרץ 2012	יוסף אבו ג'בר	ג. מחוזית	
נספח ב'ניו	מנחה	1:100		1	מרץ 2012	יוסף אבו ג'בר	ג. מחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין המנחים יגברו המסמכים המייבשים. במקרה של סתירה בין המסמכים המייבשים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשיטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית

שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית פרטי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה
אבו בדר טאיפה			17947086	לי"ר	רשות מקומית פרטי	מגרש 6 שכונה 3 לקיה		0522701617				10044747

1.8.2 יזם במפעל

שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית פרטי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
					לי"ר	לי"ר					

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנחם. מקרקעי ישראל					רשות מקומית	קריית הממשלה רח' התקווה 4 באר שבע	08-6232293			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית פרטי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
יוסף אבו ג'בר		אדריכל.	58562216	104941	אל	רח' ת.ד. 1040	0522304493	0522304493			a.jaber100@gmail.com
קאיד אבו פריח	מודד מוסמך		058972449	740	חוצה חגב בע"מ	שד' יצחק רג' 28/36 באר-שבע	08-6652088			08-6652099	

מודד

עורך ראשי

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 והתאמתם למצב הקיים היום בשטח והגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולשירות הכולל: מחסן, חנייה, ממ"דים. חזית מסחרית בגודל 70 מ"ר למסחר קמעונאי לצרכי יום יום. תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א - הסדרת זכויות הבניה במגרש מגורים א' עם חזית מסחרית.
- ב - שינוי בקווי הבנין והתאמתם למצב הקיים בפועל בשטח, קו בנין אחורי מ- 10 מ' ל- 4.35 מ', קו בנין קדמי מ- 7 מ' ל- 5 מ', קו בנין צדדי שמאלי מ- 3 מ' ל- 0.00 בחלקו.
- ג - הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות מ- 40% ל- 80% עיקרי+ 20% שטחי שירות.
- ד - תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 5 יח"ד.
- ה - קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.
- ו - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ז - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –		1.165 דונם				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	399	399	798		
	מס' יח"ד	2	3	5		
מסחר	מ"ר	70	0	70		

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' 12), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעדי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מ"ר		תאי שטח	
מגורים א' + חזית	מסחרית	תאי שטח	מ"ר
6	100		

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

3.2 טבלת שטחים

מ"ר		מ"ר	
מגורים א' + חזית	מסחרית	מ"ר	מ"ר
85.66	14.34	998	167
14.34	100	167	1165
100		1165	

4 יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים א' + חזית מסחרית	4.1
שימושים	4.1.1
א. מגורים א': מיועד ל 5 יח"ד בשני מבנים נפרדים והמרווח ביניהם יהא 5.94 מ', ממ"דים בגודל של 45 מ"ר, 9 מ"ר לכל יח"ד. גובה מפלס הבניה ה- 0.0 יהא 30 ס"מ מאבן שפה של המדרכה.	
ב. מסחר קמעונאי בגודל 70 מ"ר לצרכי יום יום, מסחר הלא מהווה כל מטרד או מפגע סביבתי.	
ג. מחסן: בגודל 49 מ"ר יבנה כחלק מהמגורים.	
ד. סככה לרכב: בגודל 30 מ"ר תבנה בצד השמאלי בקוו בניין קדמי וצדדי 0.00 כמסומן במצב מוצע ובגובה 2.75 מ', ניקוז הגג יהיה אל כיוון מגרש המבקש.	
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. חזית מסחרית: עיצוב החזית המסחרית יהיה עם שילוט מתאים ותהיה מתואמת לחזית הבית. - תהיה כניסה נפרדת למגורים ולמסחר - גובה החזית המסחרית לא יפחת מ- 2.75 מ'. - לא יהיה מעבר של צנרת אינסטלציה (מים וביוב) מעל איזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט חדרי מדריגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימים קומת ביניים בעלת קרקע אטומה.	
ב. הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מינמלי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.	
ג. הוצאות תיכנון 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.	
הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.	
ד. הנחיות בינוי בקו בנין 0 המבנים הנמצאים בקו בנין 0 כמסומן בתשריט, יהיו בי קומה אחת ולא יותר מעליהם בינוי נוסף. לא יותרו פתחים בקו בנין 0. ניקוז הבמנים יהיו לכיוון מגרש המבקש.	

דרך מאושרת	4.2
א. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	

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

(1): א) מחסן עד 5% משטח המגרש, יבנה בחלק האחורי של המגרש עם קווי בנין 0 או 3 מ". גובה מירבי 2.75 מ".

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעד	מס' תא שטח	גודל/מזערי/מרבי (מ"ר)	שטחי בניה/ אחוזים						מספר יחיד	אצטיות (יחיד/דונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)							
			מפלל לכניסה הקובעת		מרתח לכניסה הקובעת		שרות	עיקרי					שטחי בניה סה"כ	מרתח לכניסה הקובעת	מפלל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ציד-ימני	אחורי				
			עיקרי	שרות	שטחי בניה סה"כ	מרתח לכניסה הקובעת													מפלל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ציד-ימני	אחורי
מגורים א' עם חזית מסחרית	6	998	80% 70+ מ"ר למסחר(2)	(1) 5% 75+ מ"ר	-----	-----	85% 145+ מ"ר	85% 145+ מ"ר	5	5	60%	10.5 מ"ר שטח משופע	3	-----	כמסמן בתשריט							

- (1) : א) מחסן עד 49 מ"ר משטח המגרש, יבנה כחלק מבית המגורים. גובה מירבני 2.75 מ'.
ב) סככת רכב - עד 30 מ"ר למגרש (= 2 חניות). גובה מירבני לקירוי יהיה 2.75 מ'
ג) ממיד/ ממ"ק - עד 45 מ"ר למגרש (9 מ"ר לכול יחיד- סה"כ 5 יחיד לדונם).
(2) : הקמת חזית מסחרית בגודל 70 מ"ר למסחר קמעונאי לצרכי יום יום.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
א.	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים: היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר מוסדר על פי כל דין.
ב.	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 מכה תמ"א 38 (נספח א' "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
ג.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראל ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
ד.	הגשת תוכנית בינוי הכוללת גבהים, העמדת מיבנים (מסחר ומגורים), וקביעת מיקום חניה לרכבים, מיקום פחי אשפה וכד...
ה.	תנאי להוצאת היתר בניה לחזית מסחרית יהיה תיאום עם משרד הבריאות.

6.2	חניות
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 /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' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ' 6.50
מ' 2.00	מ' 2.25	מ'

בשטח פתוח	-	8.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	9.50 מ'	13.00 מ' 20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו		35.00 מ'

*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 ינתן 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.	הוועדה 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".

6.6.1	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 – חיבור המים יתואם עם תאגיד המים במועצה המקומית לקיה ובהנחיתה. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש לקיה.
ב.	טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אבו בדר נאיפה	חתימה:		תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:		
עורך התוכנית	שם: יוסף אבו ג'בר	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד: אלמהנדסון		מספר תאגיד:		
יזם בפועל	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:		תאריך:	
	תאגיד:		מספר תאגיד:		

היו לנו התנגדות שקרונית להכניס את התוכנית להחלטת המועצה המקומית. כל זכות ליוזם התכנית לא לכלל בעל עניין אחר להקנות התכנית כל עוד לא הוקמה העסקה ונחתם עמנו הסכם המאגד בנינו, ואין התנגדותנו זו באה בבקשה הסכמת כל המועצה המקומית. אנו כל ישוב מוסלמי, לפי חוקי המדינה.

מנהל מקרקעי ישראל

הני סלוי

ראש תחום הכנוניות

מנהל מקרקעי ישראל

מחוז הדרום

23/4/18

תצהיר עורך התוכנית

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

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 24/183/02/7 ששמה מגרש 6 שכונה 3, לקיה (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104941.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____
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
104941
רהט שכי 28/79

חתימת המצהיר

15/03/2012

תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, _____
מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
1. אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____
(להלן – ה"תוכנית").
 2. אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____
(הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____
או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 3. אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 4. אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים
המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי
המקצועית.
 5. הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן
תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד

הערה: הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 24/183/02/7

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטר:

- ☐ מדידה גרפית.
☐ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.
☐ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: 06/2008 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבא"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטר: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

31/5/11
תאריך

קאיד אבו פריח
מוסמך אזורי
רמת דיוק: 740
מספר רשיון

740
מספר רשיון

קאיד אבו פריח
שם המודד

2. עדכניות המדידה

הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: 1/2012 בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.

31/3/12
תאריך

קאיד אבו פריח
מוסמך אזורי
רמת דיוק: 740
מספר רשיון

740
מספר רשיון

קאיד אבו פריח
שם המודד

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

אבו ג'בר יוסף
אדריכל רשמי מ"ר
104941
רהט שכי 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 03/2012 חתימה:

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

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: <u>נספח בינוי מנחה</u>	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		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	✓	
		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		מחוז	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.

⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי 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?	✓	
איחוד וחלוקה		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009	✓	
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ואו ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?	✓	
		במידה וכן, האם צורך לתוכנית נספח 'טיפול בחומרי חפירה ומילוי'?	✓	
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון ?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות ?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
חיזוק מבנים בפני רעידות		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?	✓	
		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?	✓	
		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?	✓	
שמירה על עצים בוגרים ⁽⁷⁾		האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?	✓	

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטות/הנחיות מוסד התכנון.

(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק אי בנוהל – "הנחיות לעריכת חזירות הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא במדק 10 בנהל ובחזירות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק התו"ב - שמירה על עצים בוגרים

נספח הליכים סטטוריים

אבו ג'בר יוסף
אדריכל רשמי מ"ר 10494
זהו שכי 28/79

עורך התוכנית: יוסף אבו ג'בר תאריך: 03/2012 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב! טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 לכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	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 על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

10/03/2012

תבנית נספחים מעודכנת ליולי 2009