

(ק)

8 כסדר 6

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

ועדה מקומית לתיכנון
ובניה שמעונים

11 03 2010

תקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס': 7/מק/2542

שם תוכנית: מגרש 83 שכונה 3-לקיה

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: שמעונים
 סוג תוכנית: תוכנית מפורטת על פי סעיף קטן 62 א(א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

**מר חסין אבו בדר ואסמהאן אבו בדר יוזמים תוכנית לשנוי קווי בנין
במטרה להסדיר את הבניה בתוך מגרש 83 בשכונה 3 בישוב לקיה.
השינוי יהיה בקווי בנין אחורי וצדדי כמסומן בתשריט.**

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 7/מק/2542

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 83 שכונה 3- לקיה	שם התוכנית	1.1
2542/מק/7	מספר התוכנית	
1.053 דונם	שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3
1	מספר מהדורה	
10/11/09	תאריך עדכון המסמך	
תוכנית מפורטת לשינוי קווי בנין.	סוג התוכנית	1.4
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
• 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

קואורדינטה X
קואורדינטה Y
X=187075
Y=581725
שכונה 3 מגרש 83 בישוב לקיה בנגב

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית
ישוב לקיה
שכונה
מגרש
רחוב מס'
לקיה
3
83
14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400163	• רשום	• חלק מגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
גושים איזור כתף באר שבע	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/183/02/7	83

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

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 ויכול יתר הראות התוכנית המאושרת ממשיכה לחול.	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • שינוי 	תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עדכון המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	• מחייב	ל"ר	17	ל"ר	15/02/2010	יוסף אבו ג'בר	ו. מקומית	
תשריט התוכנית	• מחייב	1:250	ל"ר	1	15/02/2010	יוסף אבו ג'בר	ו. מקומית	

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

1.7.1 נספח הליכים סטטוטוריים

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 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 לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

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

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
			0507964250		לקיח שכונה 3 בית 83		לי"ר.	24762841	חסינ אבו בדר	לי"ר	מגיש התוכנית
								026139972	אסמחן אבו בדר		

1.8.2 יזם בפועל

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

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

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
		0522304493	08- 6271868	באר שבע ת"ד 5962	הנדסת המומחים בע"מ	10494	58562216	יוסף אבו ג'יבר	אדריכל.	• אדריכל
	08- 6652099	067-809606	08- 6652088	שדי יצחק רגר 28/36 באר שבע	חוצה הנגב בע"מ הנדסה אזרחית ומדידה	740.	58972449	קאיד אבו פריח	מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	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
ל"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 83 בשכונה 3 בישוב לקיה על פי סעיף קטן 62א(א) (4).

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי בקוי בנין אחורי מ-10מ' ל-5מ' וקו בנין צדדי ימיני-3מ' ל-2.70מ' וקו בנין צדדי שמאלי מ-3מ' ל-2.12מ' כמסומן בתשריט.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.053 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	380		0	380	מ"ר	מגורים
	2		0	2	מס' יחיד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		83	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.

4.1.2 הוראות ל"ר

4.2 יעוד דרך מאושרת

4.2.1 שימושים
כל השימושים יהיו עפ"י תוכנית מפורטת מס' 3/183/02/7.

4.2.2 הוראות
מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה-

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
זכויות והוראות בנייה על פי תוכנית מס' 3/183/02/7													כמסומן בתשריט
מגורים אי	83	950											

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי תוכנית מס' 3/183/02/7.
 - היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2 חניה
 החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

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' 2.25	מ' 2.00	מ' 6.50	מ' 5.00	מ' 8.50	מ' 13.00	מ' 9.50	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:
								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 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	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.5 הפקעות לצורכי ציבור	
מקרקעין 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 ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר 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 וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	

6.6.1 חלוקה ורישום	
ל"ר	

אתר עתיקות	6.6.2
לי"ר	

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

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לי"ר		

7.2 מימוש התוכנית

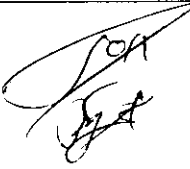
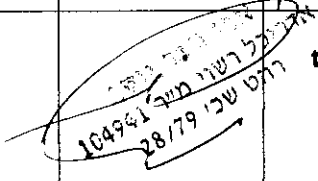
זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמון 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	
		לי"ר	24762841 026139972	חסן אבו בדד אסמהאן אבו בדד	מגיש התוכנית
		לי"ר			יזם בפועל (אם רלבנטי)
		אין לנו התנגדות עקרונית לחתימת בתנאי שזו תהיה מתואמת עם יחידת התכנון המודיעינית. חתמתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחהם עלמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במסגרת הסכמת כל בעל זכות בשטח תנדון ו/או כל רשות מוסמכת לשיתוף זהה ועל כן כל דין לחצו הסדר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הרחאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בולד הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פניו זכויות כן שחובשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עמ"י כל זמן שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מניחית נגדית תכנונית.		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		הנדסת המומחים בע"מ	58562216	יוסף אבו ג'בר	עורך 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/2542-ששמה תוכנית מפורטת לשינוי קווי בנין מגרש 83 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 ומוודד 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.

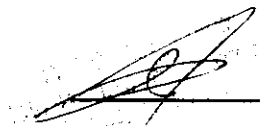
אבו ג'בר יוסף
אדריכל בשנת מ"ר
10494
28779
חתימת המצהיר

9.2 הצהרת המודד

מספר התוכנית : 2542/מק/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 08/08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

740

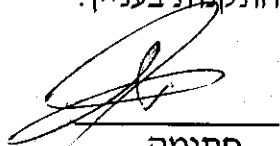
מספר רשיון

קאיד אבו פריח

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך 1/2/2010 והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.



חתימה

740

מספר רשיון

קאיד אבו פריח

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בנעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר :

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים