

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 653-0165035

מגרש 44 - שכונה 6 - לקיה



לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
02.02.2015  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית  
תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום: 24/1/14  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור הש  
 התכנית נקבעה טעונה אישור הש  
יו"ר הוועדה המחוזית  
תאריך: 26/1/14



## דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים :

הגדלת זכויות בניה מ- 40% ל- 91.25% שטחים עיקריים + 8.75% שטחי שירות , בתא שטח מס' 44, שכ' 6 בישוב לקיה.

הגדלת מס' יחיד מ- 2 ל- 4 יחיד.

בניית שני מבני מגורים ומחסן.

שינוי בקוי בניין.

גובה הבניה עד 3 קומות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מגרש 44 - שכונה 6 - לקיה

מספר התכנית      653-0165035

1.2 שטח התכנית      0.801 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית      מחוזית

לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

188183 קואורדינאטה X

581883 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקיה	שכ 6	44	

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	39	130

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
386 /03 /7	44

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /28 /2	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתרש"צ מס' 4/28/2	4701		23/11/1998

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/06/1998	3920	4651	תוכנית זו אינה פוגעת בתוכנית 10/183/02/7. הוראות תוכנית 10/183/02/7 תחולנה על תוכנית זו.	כפיפות	10 / 183 / 02 / 7 ✓
02/01/1992	1357	3960	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 386 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	386 / 03 / 7 ✓



**1.7 נספחים ומסמכים נלווים**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	06/02/2014	יוסף אבו ג'בר		06/02/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

כל מסמכי התכנית 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



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

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	סארה אבו שלדום			לקיה	שכ 6	44	050-2639975	050-2639975	
	עדנאן אבו שלדום			לקיה	שכ 6	44	050-2639975	050-2639975	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
סארה אבו שלדום			לקיה	שכ 6	44	050-2639975	050-2639975	
עדנאן אבו שלדום			לקיה	שכ 6	44	050-2639975	050-2639975	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	סארה אבו שלדום		פרטי	לקיה	(1)	44	08-6232293	08-6232293	
בעלים	עדנאן אבו שלדום			לקיה	(2)	44	08-9108994	08-9109141	

(1) כתובת: שכונה 6 בית 44 לקיה.

(2) כתובת: שכונה 6 בית 44 לקיה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו גיבר	104941	אלמהנדסו	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת אחוזי בניה, תוספת 2 יח"ד ושינוי קוי בנין בתא שטח מס' 44, שכי 6, לקיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הגדלת זכויות בניה למגורים א' למטרות עיקריות מ- 40% ל- 91.25% ו 8.75% שטחי שירות
- ב - קביעת שטחי הבניה המירביים למטרות עיקריות ושטחי שירות.
- ג - קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו - שינוי גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.





### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.801



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	288	+329	617		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1001
מגורים א'	44

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר			מנר
יעוד	מ"ר	אחוזים	
אזור מגורים א'	720	89.89	
דרך משולבת	81	10.11	
סה"כ	801	100	



מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	81	10.12
מגורים א'	719.68	89.88
סה"כ	800.68	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. בניית שני מבני מגורים במרחק של 3 מ' או קו בניין 0, בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד. שטחי שירות כוללים: ממ"דים 10 מ"ר ליח"ד ויבנו כחלק מהמבנה העיקרי, שטח חניה מרוצף הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה בתוך המגרש.</p> <p>ב' מחסן: בגודל 63 מ"ר מיקומו יהיה עפ"י הקיים בתשריט, גובהו עד 2.75 מ', ישמש למטרות שירות, חומרי הגמר יהיו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים, גגו שטוח או משופע.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>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.</p> <p>ב. הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מינימאלי 60 ס"מ ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה 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.</p> <p>ג. הוצאות תיכנון הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>דרכים, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנת אטובוס וכד.. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**



קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							שטחי ה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
									אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה ה"כ	עיקרי	גודל מגרש מרב
(3)	(3)	(3)	(3)	3	10.5 (2)	5.5	4	50	100	720	103 (1)	617	720	44	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מחסן: בגודל 63 מ"ר מיקומו עפ"י הקיים בשטח, ישמש לצורכי אחסנה ליח"ד

ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד שה"כ 40 מ"ר.

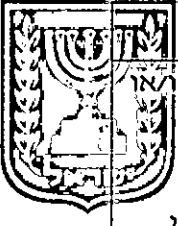
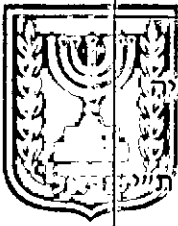
(2) 12 מ' לגג משופע.

(3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"ת 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>א- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. 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.</p> <p>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.</p> <p>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' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p>



<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
<p>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.</p>	

<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
<p>" 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.                  יותרו 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").                  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".</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<p>א. מים : חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית לקיה ובהנחיתה.                  ב. ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת.                  ג. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>" 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".</p>	

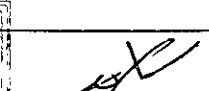

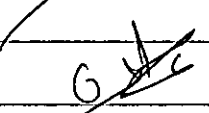
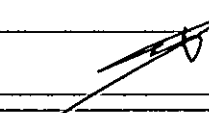

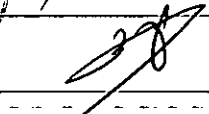
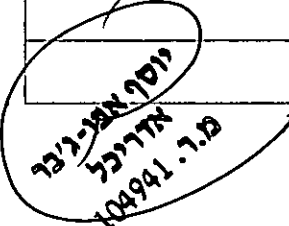
## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: סארה אבו שלדום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
מגיש התכנית	שם: עדנאן אבו שלדום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם: סארה אבו שלדום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
יזם	שם: עדנאן אבו שלדום שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע פרטי	שם: סארה אבו שלדום שם ומספר תאגיד: פרטי	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
בעל עניין בקרקע	שם: עדנאן אבו שלדום שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
			
עורך התכנית	שם: יוסף אבו גיבר שם ומספר תאגיד: אלמהנדסו	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:
	 <p>יוסף אבו גיבר אדריכל פ.ר. 104941</p>		

