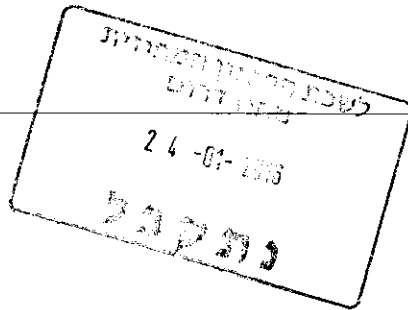


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0208108

מגרש 48 שכ' 6 לקיה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הועדה המחוזית החליטה ביום:
13/04/2015
להפקיד את התכנית

17/05/2015
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

1. הגדלת זכויות בניה, תוספת יח"ד בתא שטח מס' 48, שכי' 6 בישוב לקיה.
2. שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
3. הגדלת מס' יח"ד מ 2- ל 3 יח"ד.
4. בניית שני מבני מגורים ושייג.
5. גובה הבניה עד 3 קומות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 48 שכי' 6 לקיה	שם התכנית	1.1 שם התכנית
		ומספר התכנית
652-0208108	מספר התכנית	
1.173 דונם		1.2 שטח התכנית
הגשה	שלב	1.3 מהדורות
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות	
	של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת	
	להפקיד את התכנית	
לייר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות	
	לענין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

188110 קואורדינאטה X

581876 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	48	שכ 6	לקיה

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	31	130, 133

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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

הערה לטבלה:

כפיפות לתרשי"צ 4/28/2 מ-09/02/1999

1.7 מסמכי התכנית

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 גיבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יוסף אבו גיבר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		09/03/2015	יוסף אבו גיבר		09/03/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מחמד אבו סעד			לקיה	שכ 6	48	052-4602278	052-4602278	
	פרטי	מרים אבו סעד			לקיה	שכ 6	48	052-4602278	052-4602278	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	מחמד אבו סעד			לקיה	שכ 6	48	052-4602278	052-4602278	
חוכר	מרים אבו סעד			לקיה	שכ 6	48	052-4602278	052-4602278	

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 ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(*)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מיעארי ויסאם	1090	י.גנים בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yasser_gn@ walla.co.il

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 יח"ד ושינוי קוי בנין בתא שטח מס' 48, שכ' 6, לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א - הגדלת זכויות בניה למגורים אי למטרות עיקריים מ- 40% (322.8 מ"ר) ל- 92.56% (747 מ"ר) ו 7.44% (60 מ"ר) 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.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.173	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	+1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	747	+424.2
מצב מאושר*	מצב	2	
שינוי (+/-)	שינוי		

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 מאושרת	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	48

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	48
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	48
מבנה להריסה	מגורים א'	48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	807	68.80
דרך מאושרת	270	23.02
דרך משולבת	96	8.18
סה"כ	1,173	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	269.87	23
דרך משולבת	96.56	8.23
מגורים א'	806.94	68.77
סה"כ	1,173.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. בניית שני מבני מגורים במרחק של 3 מ' או 0 סה"כ 3 יח"ד. שטחי שירות כוללים: ממ"דים 10 מ"ר ליח"ד ויבנו כחלק מהמבנה העיקרי, שטחי שירות ממ"ד לכל יח"ד</p> <p>ב. שייג 54 מ"ר בחזית לדרך מסי 2 בקו בנין צדדי 0 כמסומן בתשריט ויחושב עם השטח העיקרי, חומר הגמר של השייג יהיה זה לחומר הגמר של בית המגורים ושיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש. הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש ויכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית".</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. חנייה: בגודל 30 מ"ר תבנה בחזית המגרש בקו בנין צדדי וקדמי לפי הבנוי בשטח, גבוה עד 2.75 מ', גג החניה יהיה מאיסכורית או רעפים, שיפוע הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוצאות הכנת תוכנית</p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>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>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרכים, מדרכות, ריהוט רחוב, תחנת אטובוס וכד..</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי</p>
4.2.2	הוראות
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	<p>דרכים, מדרכות, ריהוט רחוב וכד..</p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי</p>
4.3.2	הוראות

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					
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(3)	3.7	3	60	100	807	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	48	מגורים א'
5	3	5	(4)	3	3.7	3	60	100	807	807	807	(2) 60	(1) 747	807	48	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) כולל שייג בגודל 54 מ"ר.
- (2) א - ממ"דים בגודל 30 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד
- ב- חנייה לרכב: גודל 30 מ"ר תבנה בחזית המגרש בקו בנין קדמי וצדדי לפי הבנוי בשטח..
- (3) 10.5 מ' לגג שטוח. 12 מ' לגג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. 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. ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>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.</p> <p>----- מרחק מציר הקו---/---מרחק מתיל קיצוני---/---סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'---/--- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'---/--- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'---/--- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>באיוורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש</p>	<p>6.5</p>

<p>6.5</p>	<p>חשמל</p>
	<p>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.</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' 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.</p> <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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו</p>
<p>6.6</p>	<p>ניהול מי נגר</p>
	<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.</p> <p>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").</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>
<p>6.7</p>	<p>תשתיות</p>
	<p>מים- חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית לקיה ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטייש לקיה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>
<p>6.8</p>	<p>היטל השבחה</p>
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
<p>6.9</p>	<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>
	<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>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד אבו סעד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	מרים אבו סעד שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מחמד אבו סעד שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	מרים אבו סעד שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	עורך ראשי	חתימה:

יוסף אבו-ג'בר
אדריכל
מ.ר. 104941