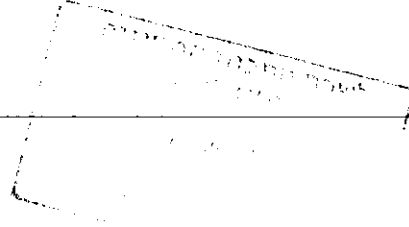


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0257329

מגרש 97 שכ' 1 לקיה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

אישורים

## דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים:
- הגדלת אחוזי בניה מ- 40% ל- 89% עיקרי+ 11% שירות.
  - שינוי קוי בנין אחורי מ- 10 מ' ל- 5 מ'
  - הגדלת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד.
  - מס' קומות מ 2 ל 3 קומות.
  - תוספת מבנה נוסף בצד האחורי של המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
מגרש 97 שכל 1 לקיה

מספר התכנית 652-0257329

1.2 שטח התכנית 1.114 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 לייר

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

187621 קואורדינאטה X

581857 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 1 מגרש 97-לקיה.

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 01	97	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
100446	מוסדר	חלק	81	95

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
97	10/183/02/7
97	361/03/7

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
10 /183 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 10 ממשיכות לחול.	4651	3920	07/06/1998
361 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /361 ממשיכות לחול.	3669	3355	15/06/1989

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				יוסף אבו ג'בר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			יוסף אבו ג'בר			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	15/09/2014		יוסף אבו ג'בר	15/09/2014		1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אברהים סלימאן אבו עאייש			לקיה	שכ 1	97	050-5613847	050-5613847	
	פרטי	עידה סאלח אבו עאייש			לקיה	שכ 1	97	050-5613847	050-5613847	

**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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	



**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	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מוודד מוסמך	מוודד	ויסאם מיעארי	1090	יגנים הנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	3	055-2416200	055-2416200	Yasser- gn@walla.co m

(1) כתובת: רהט.ת.ד. 1040.

## 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 זכויות בניה ושינוי קוי בנין על מנת להקים 4 יח"ד במגרש 97 שכונה 1 בלקיה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת שטחי בניה המירביים ל 100% מתוכם 89% שטחים עיקריים ו 11% שטחי שירות.
- ב. תוספת 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד בשני מבנים.
- ג. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ו. קביעת גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.114

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	890		+490	400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001		מגורים א'	97
מגורים א'	97		מבנה להריסה	97

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,003.66	90.09
דרך מאושרת	110.4	9.91
סה"כ	1,114.06	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	110.4	9.91
מגורים א'	1,003.66	90.09
סה"כ	1,114.06	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א' : במגרש יבנו שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ', במבנה הקיים שבחזית המגרש יבנו שתי יח"ד ומרתף, במבנה העתידי בחלק האחורי של המגרש יבנו 2 יח"ד, סה"כ מס' יח"ד בשני מבני המגורים יהיו 4 יח"ד, גובה הבניה 3 קומות, שירות יכלול: מרתף וממ"דים.</p> <p>ב. מרתף: בגודל 70 מ"ר וישמש אחסנה ליח"ד ויבנה מתחת למבנה המגורים הקיים שבחזית המגרש.</p> <p>ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר.</p> <p>ד. חנייה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוצאות הכנת תוכנית</b></p> <p>הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></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><b>עיצוב אדריכלי</b></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>הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית % מתא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת							ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי			
				עיקרי	שרות									מתחת לכניסה הקובעת	שרות	
מגורים א'	97	1003	890	(1) 40	(2) 70	1000	100	60	4	4.4	(3)	מעל הכניסה הקובעת 3	מתחת לכניסה הקובעת 1	ציד-ימני (4)	ציד-שמאלי (4)	אחורי (4)



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'**



קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		
	97	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) ממ"דים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד.
- (2) מרתף: בגודל 70 מ"ר יבנה מתחת למבנה המגורים הקיים בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 235 מ"ר, ישמש לצורכי אחסנה בלבד.
- (3) 10 מ"ר עם גג שטוח, 12 מ"ר עם גג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א - היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתוכנית זו.</p> <p>ב - בקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין</p> <p>ג - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<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.</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 הועדה המקומית.</p> <p>ד. - איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>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' 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</p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p>6.3</p>				
<p>מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>					
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p>	<p>6.4</p>				
<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>					
<p><b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>	<p>6.5</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><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<p>6.6</p>				
<p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>					
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p>6.7</p>				
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.          ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש לקיה.          טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>					
<p><b>6.8 ניהול מי נגר</b></p>	<p>6.8</p>				
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושא 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 ולחול 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</p>					
<p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>					
<p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>					
<p>התנייה</p>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="1244 1610 1410 1666">מספר שלב</td> <td data-bbox="702 1610 1244 1666">תאור שלב</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1244 1666 1410 1723">0</td> <td data-bbox="702 1666 1244 1723">-</td> </tr> </table>	מספר שלב	תאור שלב	0	-
מספר שלב	תאור שלב				
0	-				
<p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>					
<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.</p>					

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אברהם סלימאן אבו עאיש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: עידה סאלח אבו עאיש שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינת ישראל	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך רשות מקרקעי ישראל	תאריך: חתימה:

