

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0389270

מגרש 44 שכל' 1 לקיה

07-10-10

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מרחבית "נגב מזרחי"

אישור תכנית מס' 652-0389270

הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית

בשיבה מס' 6 מיום 19.7.16

חבר הוועדה המרחבית

חבר הוועדה המרחבית

דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים:
- שינוי קוי בניין והתאמן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- הכל על פי סעיף 62 א(א)(4).

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 44 ש' 1 לקיה

מספר התכנית 652-0389270

1.2 שטח התכנית 1.211 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X 187849

קואורדינאטה Y 581693

1.5.2 תיאור מקום מגרש 44 שכונה 1 לקיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקיה - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100446	מוסדר	חלק	48	99

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
3 / 361 / 03 / 7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 6/361/03/7 ממשיכות לחול.	6250	4811	14/06/2011

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/01/2016	יוסף אבו ג'יבר	11/01/2016	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	זהאנה אבו עאיש			לקיה	(1)				
	פרטי	פאטמה אבו עאיש			לקיה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 4 שכונה 1 לקיה.

(2) כתובת: בית 44 שכונה 1 לקיה.

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	שד רגר יצחק	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
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און ליין הנדסה בע"מ	לקיה	(2)	25			

(1) כתובת: רהט. ת.ד. 1040.

(2) כתובת: שכונה 6 בית 25 ת.ד. 185 לקיה.



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

שינוי קוי בנין והתאמתן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע במגרש מס' 44, שכל 1, לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בנין אחורי מ- 5 מ' ל- 3 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע, הכל על פי סעיף קטן 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.211
------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	5		5		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	950		950		

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
מגורים א'	44

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	91	7.51
מגורים א'	1,120	92.49
סה"כ	1,211	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	90.56	7.48
מגורים א'	1,120.21	92.52
סה"כ	1,210.77	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	כל השימושים והתלויות יהיו עפ"י תוכנית מס' 6/361/03/7.
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	כל השימושים והתלויות יהיו עפ"י תוכנית מס' 6/361/03/7.
ב	עיצוב אדריכלי
	כל השימושים והתלויות יהיו עפ"י תוכנית מס' 6/361/03/7.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
	שימושים: כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכניות מפורטות מס' 6/361/03/7.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה			
				עיקרי	שרות	עיקרי							שרות		
מגורים א'	44	1120									מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי

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

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה יהיו עפ"י תכנית מס' 6/361/03/7.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 6/361/03/7. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הגשת נספח חניה מאושר ע"י רשות תמרור מקומית.
6.2	עתיקות
	- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.3	חניה
	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 תחנות 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. ----- 2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך 6.50 מ' 8.50 מ' 5.00 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ' 20.00 מ' 9.50 מ'

6.3	חניה
	ג.קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ' 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	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.6	תשתיות
	- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתתה. - ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש לקיה. טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	" 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".

6.9	ניקוז
	" 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 התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיידי לאחר אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	זהאנה אבו עאיש שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	פאטמה אבו עאיש שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	עורך ראשי	חתימה: