

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

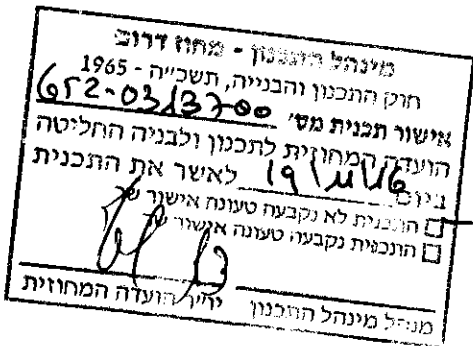
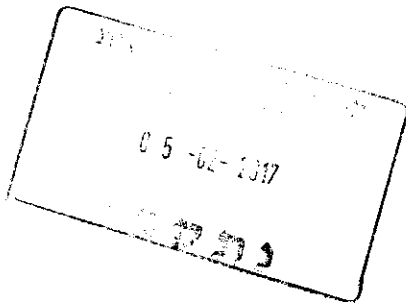
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0313700

מגרש 156 שכ' 7 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 :
19/06/2016
להפקיד את התכנית

11/08/2016
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 156 שכ' 7 לקיה
		מספר התכנית	652-0313700
1.2	שטח התכנית		1.126 דונם
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

קואורדינאטה X 186956

קואורדינאטה Y 580695

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 7	156	

שכונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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
156	10/183/02/7
156	362/03/7

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 10 ממשיכות לחול.	שינוי	10 / 183 / 02 / 7
15/06/1989	3355	15068	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 362 ממשיכות לחול.	שינוי	362 / 03 / 7

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'בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	07/04/2015	יוסף אבו ג'בר	13/06/2016	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	יחיא נמר אלסאנע			לקיה	שכ 7	156	050-5563917	050-5563917	
	פרטי	יופה עלי אלסאנע			לקיה	שכ 7	156	050-5563917	050-5563917	

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
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מינעארי	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

שינוי בקוי בנין והגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשירות ותוספת יח"ד במגרש 156, שכ' 7, לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולשטח שירות.
- ג. תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד במגרש.
- ד. קביעת גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.
- ה. קביעת מסי המבנים במגרש ל- 2 מבנים ומחסן.
- ו. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ח. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.126
------------------	-------

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	402.4	+513.6	916		

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'	156

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	156

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,006.21	89.34
דרך מאושרת	120.02	10.66
סה"כ	1,126.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120.02	10.66
מגורים א'	1,006.21	89.34
סה"כ	1,126.23	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א': יותר הקמת שני מבני מגורים, בכל מבנה 2 יח"ד, במגרש יבנו שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ', במבנה הקיים יהיו סה"כ יח"ד 2 ובגובה 3 קומות, המבנה העתידי בצד האחורי של המגרש יהיו 2 יח"ד בגובה שלוש קומות. ניקוז הגגות יהיה לכיוון המגרש. שטח ישרות יכללו: ממ"דים ומחסן. ב. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש מענה ל- 4 מקומות חניה. מחסן: בגודל 50 מ"ר יבנה בצד האחורי של המגרש בקו בניין 0.0, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומר הגמר יהיה זהה לחומרי הגמר של מבני המגורים, הגג מבטון או איסכורית או רעפים. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש. ד. ממ"דים: לכל יח"ד 10 מ"ר ויהיה חלק מיח"ד. ה. מתקן איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן מוסתר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>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>
ב	<p>חניה תבנה בצד הקדמי והצדדי בקו בנין 0, גובה עד 2.75 מ' תבנה מחומרים קשיחים או קלים והגג יהיה מבטון, אסכורית או רעפים.</p>
ג	<p>הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. 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>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	<p>דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

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				
							מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ							
קדמו	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4	4	50	100	1006	90 (1)	916	1006	156	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	3											

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) א - ממ"דים בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד.
- ב- מחסן: בגודל 50 מ"ר יבנה בצד האחורי של המגרש בקו בנין 0.0, גובהו עד 2.75 מ', ישמש לצורכי אחסנה בלבד..
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</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. תנאי להוצאת היתר בניה הגשת נספח חניה מאושר על ידי רשות תמרור מקומית.</p> <p>ד. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.</p> <p>ז. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>
<p>6.2</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<p>6.3</p>	<p>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.</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. - 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</p>

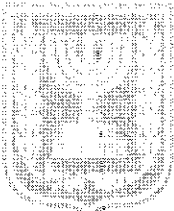
<p>6.3 חשמל</p> <p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא 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>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 עתיקות</p> <p>א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 תשתיות</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>6.7</p>
<p>6.8 ניהול מי נגר</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.</p> <p>יותר 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').</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	<p>6.8</p>
<p>6.9 פיקוד העורף</p> <p>פתרונות המיגון בתאום ובאישור פיקוד העורף.</p>	<p>6.9</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>	

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	יחיא נמר אלסאנע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
מגיש התכנית	שם:	יופה עלי אלסאנע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם

בעל עניין בקרקע	שם:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	
עורך התכנית	שם:	יוסף אבו ג'בר	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אל מהנדסון	חתימה:	

יוסף אבו-ג'בר
אדריכל
מ.ר. 104941

