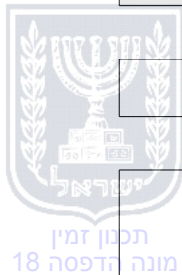


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0337030

הגדלת זכויות בנייה במגרש 14 שכונה צ-3 ביישוב לקייה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
13/11/2017

לאשר את התוכנית
10/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
07/05/2017

להפקיד את התכנית
17/08/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף זכויות ומגבלות בנייה למגורים ומסחר במגרש סך הכול יח"ד יהיו 4 יח"ד במגרש בתוספת שטח למסחר ומחסנים בקומת קרקע על כן באה התכנית לשנות את קווי הבניין במגרש ולתת פתרון לחנייה במגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בנייה במגרש 14 שכונה צ-3 ביישוב לקייה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

652-0337030

מספר התכנית

1.180 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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	187317
קואורדינאטה Y	581488

1.5.2 תיאור מקום

שכונה צ-3 בית 14 לקייה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לקייה - חלק מתחום הרשות: לקייה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקייה		14	

צ-3

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100217	לא מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 183 / 02 / 7	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 7 /02 / 10 /183 . הוראות תכנית 7 / 10 /183 /02 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	10 /183 /02 /7
19/09/1990		3800	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /183 / 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /183 /02 /7
13/10/2016	153	7361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0197541 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0197541



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				מחמוד זייד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250		11/02/2017	גילי אמסילי	11/02/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		24/07/2017	מחמוד זייד	24/07/2017		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	אברהים מחמוד אל בדור			לקייה	(1)	14			
	פרטי	זינב אחמד אל בדור			לקייה	(1)	14			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה צ-3 בית 14 לקייה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אברהים אבדור			לקייה	(1)	14			

(1) כתובת: שכונה צ-3 בית 14 לקייה.

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	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6 באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (1)	59	077-5343679	077-5343679	
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				

(1) כתובת : מבצע נחשון 59/1

באר שבע.

(2) כתובת : סחינין ת.ד. 1193.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ותוספת יח"ד מ 3 יח"ד ל 4 יח"ד למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומחסנים לצורך המסחר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ומסחר
- 2- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה למגורים ולמסחר בתא שטח 14
- 3- תוספת 1 יח"ד שסה"כ יח"ד יהיו 4
- 4- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה
- 6- קביעת קוי הבניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

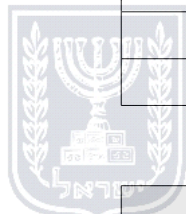
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+1	3	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	972		+75	897	מ"ר	מגורים (מ"ר)
	185		+115	70	מ"ר	מסחר (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים ומסחר	14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים אי עם חזית מסחרית	997	84.49
דרך מוצעת	183	15.51
סה"כ	1,180	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	182.49	15.47
מגורים ומסחר	996.98	84.53
סה"כ	1,179.46	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון: - תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט ותיאסר בנייה כל שהיא
4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	בתא שטח זה יותרו: - 1- מסחר בקומת קרקע 2- מגורים 3- שטחי שירות כגון מחסנים, חנייה מקורה בנוסף למשטחי חנייה 4- ממ"דים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי מגורים: - בתא שטח 14 יותר לבנות מבנה אחד עד 4 קומות, אשר קומת הקרקע תשמש לצורך מסחר בחזית הקדמית הפונה לכביש הראשי ובחלקו הטחורי של המבנה יישמש לצורך מגורים, מעל הקומה הנ"ל יותר עוד 3 קומות לצורך מגורים אשר כל קומה תשמש ליחידת דיור. סה"כ יח"ד למגורים יהיו 4 יח"ד. שטחי השירות למגורים במגרש -" 1- מרחב מוגן קומתי מאושר על ידי פיקוד העורף בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד או לפי דרישות הפיקוד. 2- חנייה מקורה בגודל 45 מ"ר אשר שיפוע גגה לכיוון מגרש הייזם, גג החנייה יהיה בנוי מכיסוי קל, קירותיו ההקיפיים ורצפתם של החנייה יהיו מבטון מזויין. שער החנייה ייפתח לכיוון מכרש המבקש. 3- מחסנים בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד אשר יהיה חלק מהבניין. דרכי גישה מוטורים למגורים ומסחר יהיו בנפרד מדרכי הגישה לכניסת המבנה. - מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילירים) ובאופן נסתר. מסחר: - בתא שטח זה תותר בנייה בקומת קרקע לצרכי מסחר בחלקו הקדמי של המבנה שפונה לכביש הראשי. ניתן להקים חנות למסחר קמעוני, בתי מאכל ומשקה, משרדים, שירותים אישיים כגון מספרות, בית מרקחת, שירותי רפואה בכפוף לאישור והנחיות משרד הבריאות והוועדה המקומית כדלקמן: - 1- תהיה כניסה נפרדת לשטח המסחר והמגורים, הכניסה לחנויות המסחר תהיה מחצר המשק או מאזור הפריקה והטעינה.

מגורים ומסחר	4.2
<p>2- תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין בלפחות 50 ס"מ</p> <p>3- יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון .</p> <p>4- לא יהיה מעבר של צנרת סיניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט חדרי מדרגות , מבואות פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים , למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה .</p> <p>5- לכל חנות מסחר יהיה מחסן אשר יהווה חלק בלתי נפרד מהקומה ויחושב כשטח שירות למסחר</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	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
													עיקרי	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	16 (2)	4	4	50	110	1097	125 (1)	972	997	14	מגורים ומסחר
(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	4	4	4	50	20	200	15 (5)	185	997	14	מסחר ומסחר

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) שטחי שירות למגורים -:

1- 10 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד למגורים (10*4=40)

2- 45=15*3 מ"ר חנייה מקורה

3- 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד למגורים (10*4=40)

(2) 16 מ' עם גג רעפים

13 עם גג שטוח.

(3) קומת מסחר + 4 קומות מגורים.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מרחב מוגן מוסדי

(6) מסחר בקומת קרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.6.1 - בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.6.2 - בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסן, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6.6.3 - תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.6.4 - בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6.6.4 - היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.6.5 - היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.6.6 - תנאי למתן היתר אישור וועדת תמרור מקומית לחנייה בתחום המגרש</p> <p>6.6.7 - תנאי להיתר בנייה יהיה תיאום התכנית עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה</p>
6.2	פיקוד העורף
	6.10.1 - תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.</p> <p>ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p> <p>ג- תותר החנייה בנוסף בכביש מס' 1 אשר מיועד לכביש ראשי עם מפרצי חנייה</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".
6.5	עתיקות
	<p>שטח עתיקות מוכרז :-</p> <p>אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.</p> <p>- אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.</p>
6.6	ניקוז
	<p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים</p>



ניקוז	6.6
אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון :- חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".	

חשמל	6.7
לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים . ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה . 1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' . 2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' . 3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' . 4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' . אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום .	

תשתיות	6.8
א- תשתיות מים :- 1- תשתיות המים תהיה בתיאום עם מחלקות המים של מועצת לקייה ובתיאום עם תאגיד נווה מדבר ובהנחייתם ג- פסולת ואשפה :- 1-יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה	

ביוב	6.9
- אישור תאגיד המים נווה מדבר בדבר חיבור המבנה לרשת מערכת הביוב המקומית אשר קצה חיבורן יהיה מט"ש חורה.	

תקשורת	6.10
תשתיות בזק ומערכות כבלים :- - טלפון ומערכת הכבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת בזק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18