

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0472910

מגרשים 34,35 שכ' 6 לקיה

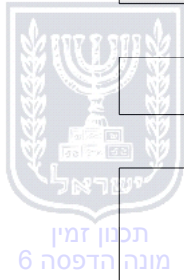
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מבקשים שינוי קוי בנין על מנת לאפשר הסדרת הבניה בתוך שני המגרשים 34,35 שכל' 6 לקיה. השינוי על פי סעיף 62א(א)4. כל השימושים, זכויות הבניה והתלויות יהוי על פי תכניות: 7/02/183, 7/03/386, 652-0197541.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 34,35 שכי' 6 לקיה	שם התכנית	שם התכנית	1.1
--------------------------	-----------	-----------	-----

מספר התכנית	ומספר התכנית
-------------	--------------

652-0472910	מספר התכנית
-------------	-------------

2.076 דונם	שטח התכנית
------------	------------

1.2	שטח התכנית
-----	------------

תכנית מפורטת	סוג התכנית
--------------	------------

1.4	סיווג התכנית
-----	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

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 188132

קואורדינאטה Y 581799

מגרשים 34,35 שכונה 6 לקיה.

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

לקיה - חלק מתחום הרשות: לקיה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקיה		34	

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	74, 80	

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

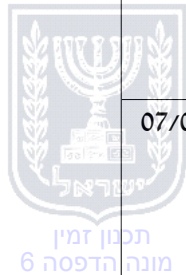
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות כפופות לתוכניות מס' 10/183/02/7.	כפיפות	10 /183 /02 /7
02/01/1992	1357	3960	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות כפופות לתוכניות מס' 386/03/7.	שינוי	386 /03 /7
13/10/2016	153	7361	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות כפופות לתוכניות מס' 652-0197541.	כפיפות	652-0197541



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	01/04/2018	יוסף אבו ג'יבר	30/03/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	סלימאן אבו סעד		לקיה	לקיה	(1)	34			
	פרטי	סעדה אבו עיסא		לקיה	לקיה	(2)	35			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 34 שכונה 6 לקיה.

(2) כתובת: בית 35 שכונה 6 לקיה.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264221	08-6264219	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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)	42	052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מדידות און ליין בע"מ.	לקיה	(2)	2			yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 כמסומן בתשריט מצב מוצע למגרשים 34,35 שכונה 6 לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין צדדי במגרש 34 מ- 3 מ' ל- 2.5 בחלק, וקו בנין אחורי מ- 3 מ' ל- 2.7 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע על פי סעיף 62א(א)4.

שינוי קו בנין קדמי למגרש 35 מ- 5 מ' ל- 4.7 מ' כמסומן בתשריט מצב מוצע על פי סעיף 62א(א)4.

שימושים, זכויות בניה ותכלויות יהיו על פי תכניות: 0197541-652/02/7,101/38/03/7,386.

קביעת מס' יח"ד על פי סעיף 62 א(א) עסיף קטן 8.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	35, 34	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	35, 34

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,076	100
סה"כ	2,076	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,076.29	100
סה"כ	2,076.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א', שטחי שירות יכללו ממ"דים, מחסנים ומרתף.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>1. זכויות הבניה ומס' יח"ד כמפורט בטבלה 5. קוי בנין כמפורט בטבלה 5. תותר בניה בקו בנין אפס בין שני מגרשי מגורים בהסכמת שני הבעלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בנין אפס.</p> <p>2. יותרו מחסנים עד 8 מ"ר ליח"ד. שטח שירות. המחסן כחלק מהבית או בנפרד. יותר בנית מחסן אחד עבור כל יח"ד. ניקוז הגג אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>3. שגי כהגדרתו: יבנה בחזית המגרש בקו דמי אפס, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או צמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג מתוך המגרש, גובהו המירבי עד 3.5 מ', ניקוז השיג לכיוון מגרש המבקש. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי.</p> <p>4. הבקשה להיתר תלווה בפתרון חניה. החניה בתחום המגרש בהתאם להנחיות מהנדס הועדה ואישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>5. יותר חניה בקומת עמודים או בתת קרקע.</p> <p>6. תותר חניה מקורה בקו בנין אפס בתנאי הצגת פתרון לניקוז.</p> <p>6. מרתפים: תותר בניה מרתף כהגדרתו בחוק התכנון ובניה למבנים חדשים בלבד.</p> <p>שטח המרתף כהגדרתו בטבלה 5. קומת המרתף לא תחרוג מגבולות קוי הבנין של הבניין העיקרי. תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>שימושים: מרחב מוגן, חניה ו/או מחסן.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי
											מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	15	3	50	100	721		10%	90%	721	34	מגורים א'	מגורים א'
(1)	(1)	(1)	(1)	1	4	12	4	50	100	1355		10%	90%	1355	35	מגורים א'	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) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכניות: 386/03/7,652-0197541. 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. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם 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>חלוקת ורישום 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>6.5</p>





חשמל	6.5
<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 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>	

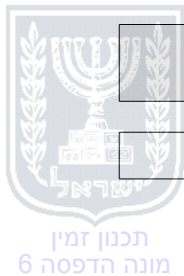


תשתיות	6.6
<p>- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתה.</p> <p>- ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש לקיה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.</p>	
היטל השבחה	6.7
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר



7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.