

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0660050

שכונה 6 מגרש 3, לקייה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
דרום  
תכנית מפורטת  
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת המצב הקיים במגרש , ע"י שינוי קוי בניין לפי סעיף 62א(א)4, שכי 6 מגרש 3. לקייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

שם התכנית	שם התכנית	שכונה 6 מגרש 3, לקייה
-----------	-----------	-----------------------

שם התכנית ומספר התכנית	מספר התכנית	652-0660050
------------------------	-------------	-------------

שטח התכנית	שטח התכנית	0.714 דונם
------------	------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
--------------------------------------	--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
---------------	---------------	--------------------

היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	--	----



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 188133

קואורדינאטה Y 581701

**1.5.2 תיאור מקום** שכי 6 מגרש 3 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**

שכונה שכונה 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	65	64

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 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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 02 /7 /183. הוראות תכנית 10 /183 /7 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 /183 /02 /7
02/01/1992	1357	3960	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /386. הוראות תכנית 03 /7 /386 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	386 /03 /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

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אלשאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אלשאפעי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		08:34 01/04/2019	יוסף אלשאפעי	23/06/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	חליל אבו גאנים			לקיה	(1)	3	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	סארה אבו גנים			לקיה	(2)	3	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: מגרש 3 שכי 6 לקיה.

(2) כתובת: שכי 6 מגרש 3.

**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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קרית הממשלה ק-1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אלשאפעי	118296	אלשפעי להנדסה ולתכנון	רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מיעארי מדידה והנדסה	סחינין	(2)	4			yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת: שכונה 7 מגרש 150.

(2) כתובת: סחינין רחוב ראשי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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

הסדרת המצב הבנוי שכי' 6 מגרש 3 .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי התשריט לפי סעיף 62א(א)סעיף קטן 4 .



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
714.46	100	מגורים א'
714.46	100	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים .  מחסן .  שיג'.  מרתף .  חניה .</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תותר הקמת מבני מגורים ' לפי המצב הקיים .  - תותר הקמת שני מבנים מגורים הכוללים 3 יח"ד במגרש , ובגובה מרבי למבנה עד ארבע קומות  - שטחי שירות כדלקמן : , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק , וחנייה מקורה לרכב פרטי .  - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם גובה הכביש .  - מחסן : ניתן יהיה לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד . תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כל מספר יחידות הדיור . ניקוז הגגות יהיה אל תוך מגרש מבקש ההיתר .  - קומת מרתף :  1- תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה , למבנים חדשים בלבד .  2- שטח המרתף יהיה כמוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה בפרק 5 הוראות תכנית זו , ויחשב כשטח שרות .  3- השימושים המותרים במרתף הם : מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקד"ע , חנייה ו/או מחסן .  4- קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי .  - ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א .  - חנייה :  1- בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה ובאישור רשות התמרור המקומית .  2- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה .  יותר פתרון חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת . כמו כן יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית לנושא השותפות .  3- פתרון חניה מקורה מוצע בקו בקו צדי אפס , יהיה מלווה בהצגת פתרון לניקוז גג החניה אל מגרש מבקש ההיתר או לרחוב , במסגרת הבקשה להיתר .  - קווי בניין : כמסומן בתשריט .  שיג. ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי אפס , בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי . הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ' .  ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג , לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים . שטח השיג ייכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש .  מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר  גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן</p>



מגורים א'	4.1
<p>להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .  מגורים ב' עם מסחר :</p> <p>- קירות וחזיתות הבניין : יותר השימוש , אבן טבעית , טיח , אלומיניום , זכוכית , עפ"י אישור מהנדס הוועדה . (בבקשה להיתר )</p> <p>- מתקנים טכניים : ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור הוועדה (בבקשה להיתר ) .</p>	



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

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		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
								סה"כ בניה שטחי	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
צידני- שמאלי (5)	צידני- ימני (5)	מתחת לכניסה הקובעת 1 (4)	מעל הכניסה הקובעת 3	15	3	3	50	100	714	10 (3)		10 (2)	90 (1)	714	3	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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

קדמי (5)	קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי (5)	קדמי (5)			
			3	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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 60 מ"ר שיג.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: א- חניה מקורה עד 30 מ"ר.

ב- ממ"ד עד 30 מ"ר למגרש (10 מ"ר לכל דירה).

ג- מחסן עד 24 מ"ר 8 מ"ר לכל יחיד ..




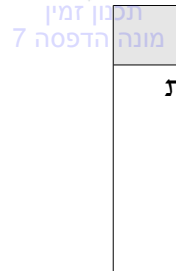
(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף עד 59 מ"ר למגרש ..

(4) עבור קומת מרתף.

(5) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p>- היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .                  - בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .                  א- תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינייה פסולת לאתר מוכרז כדין . היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה .                  ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך . התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.                  ג- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.                  ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.                  ה- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .                  ו- תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".</p>	
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .</p>	<p><b>6.2</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".                  קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.                  קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.                  קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.                  קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	<p><b>6.3</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 7</p>	<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שוקת בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p>	<p><b>6.4</b></p>

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .	

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .	

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

תוך 10 שנים בערך
------------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7