

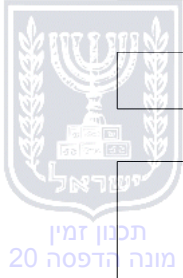
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0653774

שכונה 3 מגרש 38, 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 הבנוי הקיים במגרש, שינוי קווי בנין, במגרש 38 שכי 3 ליקיה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 3 מגרש 38, לקייה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

652-0653774

מספר התכנית

0.948 דונם

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	187186
קואורדינאטה Y	581566

1.5.2 תיאור מקום

שכ' 3 מגרש 38 ליקייה

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	38		לקיה

שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100220	לא מוסדר	חלק		9999
100447	מוסדר	חלק	37	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
1 / 183 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 183. הוראות תכנית 7 / 02 / 183 תחולנה על תכנית זו.	3691	3991	20/08/1989
10 / 183 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 183. הוראות תכנית 10 / 183 / 02 / 7 תחולנה על תכנית זו.	4651	3920	07/06/1998
3 / 183 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 183. הוראות תכנית 3 / 183 / 02 / 7 תחולנה על תכנית זו.	3800		19/09/1990
652-0197541	החלפה	" תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0197541 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	7361	153	13/10/2016
4 / 28 / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 / 28 / 4. הוראות תכנית 4 / 28 / 4 תחולנה על תכנית זו.	0		10/05/1999



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		22:36 14/04/2019	יוסף אלשאפעי	03/06/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	עבד אלכרים אל בדור			לקיה	(1)	38	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	נגאח אחמד אלבדור			לקיה	(1)	38	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 3 מגרש 38.

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)	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		רהט	(1)	150			shafhe2010@gmail.com



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	וסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת : שכונה 7.

(2) כתובת : סחינין רחוב ראשי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 במגרש 38 שכי' 3 ליקה .

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	38



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	948.19	100
סה"כ	948.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	948.19	100
סה"כ	948.19	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים . מחסן . שיגי . מרתף . חניה .
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח 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 .</p> <p>- שטחי שירות כדלקמן : , מרתף , ממ"ד/ ממ"ק , וחנייה מקורה לרכב פרטי . - גובה הכניסה הקובעת יותאם עם גובה הכביש .</p> <p>- 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 :</p> <p>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 .</p> <p>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 :</p> <p>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 .</p> <p>יותר פתרון חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת . כמו כן יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חוות דעת מהנדס הוועדה המקומית לנושא השותפות .</p> <p>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 .</p> <p>- קווי בניין : כמסומן בתשריט .</p> <p>שיגי ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי אפס , בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי . הכניסה לשיגי תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ' . ניקוז גג השיגי יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיגי , לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים . שטח השיגי ייכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש .</p> <p>מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p>

מגורים א'	4.1
<p>גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .</p> <p>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> <p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .</p>	
<p>עיצוב פיתוח ובינוי</p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .</p>	ב



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	עיקרי	עיקרי	שרות						
צידני- שמאלי (3)	צידני- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 0	מעל הכניסה הקובעת 4	15	3	3	50	100	948			(2) 10	(1) 90	948	38	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

קו בנין (מטר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)			
		38	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 מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 60 מ"ר שיג ..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: א- חניה מקורה עד 40 מ"ר למגרש .
- ב- ממ"ד עד 30 מ"ר למגרש (10 מ"ר לכל דירה) .
- ג- מחסן עד 24מ"ר למגרש. (8 מ"ר לכל יח"ד) .
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 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 פיניו 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- תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
 ז- 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".



6.2

חניה

החנייה תהייה בתחום המגרש , ע"פ תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר בנייה .

6.3

חשמל

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'.



6.4

היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית תוך 15 שנה



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20