

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0695353

מגרש 19 שכ' 8 לקיה



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 מצב קיים על ידי קביעת קוי בניין במגרש מגורים אי ללא שינוי באחוזי הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 19 שכ' 8 לקיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0695353

1.2 שטח התכנית 0.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5

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	186267
קואורדינאטה Y	581008

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 19 שכ' 8 לקיה

### 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
	19		לקיה

שכונה 8

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100220	מוסדר	חלק	3	

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון 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
20/08/1989	3991	3691	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02/183.1. הוראות תכנית 7/02/183/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1/183/02/7
07/06/1998	3920	4651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/02/183/10. הוראות תכנית 7/02/183/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10/183/02/7
04/01/1979		2502	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/03/212. הוראות תכנית 7/03/212 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	212/03/7
12/06/1994	3789	4222	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7/במ/164. הוראות תכנית 7/במ/164 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	164/במ/7



## 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	10:32 24/01/2019	יוסף אבו ג'יבר	21/01/2019	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	נדאל חסן אלסאנע			לקיה	(1)	19			
	פרטי	חתאם מומד אלסאנע			לקיה	(1)	19			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 19 שכל 8 לקיה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**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 מהנדסו	רהט	(1)	42	052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שד' רגר 28/37 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קביעת קווי בניין והוראות בינוי ותכסית על מנת להסדיר מצב קיים במגרש 19 שכ' 8 לקיה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

הוראות, שימושים ותכליות על פי התכניות המאושרות החלות במקום.

קביעת הוראות בינוי ותכסית על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

קביעת תנאים להיתר בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

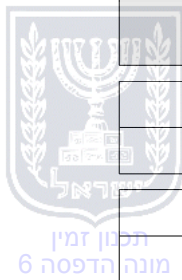
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	19	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	19

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	800	100
סה"כ	800	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	799.96	100
סה"כ	799.96	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבני מגורים ומבני עזר ( סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים)	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר בנית 2 מבני מגורים במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר. גובה עד 2 קומות. שטח שירות יכללו: מחסן וממ"דים. מחסן: יבנה בחלק האחורי של המגרש בקוי בניין צדדי ואחורי אפס. גובה עד 2.65 מ'. ישמש לצרכי אחסנה בלבד. ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.	
הוראות פיתוח	ב
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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 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	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי		
אחורי (4)	צידדי- שמאלי (4)	צידדי- ימני (4)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת (3) 2	(2)	4	2	50	56	448	שרות	עיקרי (1) 40	16%	800	19	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		מגורים א'
		19

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: קומת קרקע 30%.
- (2) 7.5 מ' לגג שטוח, ו 8.5 מ' לגג משופע.
- (3) 2 קומות+קומת עמודים.
- (4) כמוסמן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:  הגשת נספח חניה מאשור על ידי רשות התמרון.  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.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.  - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 חשמל</b></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 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)  35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)  -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש</p>	<p><b>6.5</b></p>





תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<p>לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.                  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.                  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.                  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.                  על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתתה.                  - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה.                  טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי' התקשורת.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<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 אשירה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6