

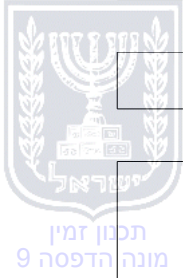
**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0842013**

**מגרש מס' 56 שכונה 1, לקיה**

<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**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 מעוניין בהסדרת בניה קיימת למגרש מס' 56 שכונה 1 לקיה, ע"י שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א (א) (4), הוראות שינוי בניין עפ"י סעיף 62א (א) 5.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי :

מ- 3 מ' ל- 1.8 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.1 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.3 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.4 מ'.

מ- 3 מ' ל- 2.7 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 56 שכונה 1, לקיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0842013

1.2 שטח התכנית 0.972 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) (4), 62א (א) (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	187898
קואורדינאטה Y	581761

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 56 שכונה 1, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקיה	שכ 1	56	

שכונה 1

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100446	מוסדר	חלק	17	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
652-0197541	56
361 /03 /7	56

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/10/2016	153	7361	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0197541. הוראות תכנית 652-0197541 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0197541
15/06/1989	3355	3669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 361 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	361 /03 /7
23/11/1998		4701	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /28 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /28 /3



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	15: 17 28/04/2020	אחמד אבו עאבד	23/02/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 9

**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	עבדאלכרים אחמד אבו עאייש			לקיה	שכ 01	56			dardwg@g mail.com
	פרטי	בסמה מחמד אבו עאיש			לקיה	שכ 01	56			dardwg@g mail.com

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-6891232		ahmad@dara rc.co.il
מודד	מודד	ניזאר ח'טיב	1021	אלעוקה למידות	באר שבע	עגנון		050-4203365		hamodaloka @gmail.com

**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	שיג-חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי ובגודל מרבי של 25 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי אפס, לא יעלה על 5.00 מ'.

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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט כולל שינוי בהוראות הבינוי לתוספת בית מגורים שני במגרש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) 4.
- 2- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62 א (א) 5.





### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	56



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	972.67	100
סה"כ	972.67	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	972.67	100
סה"כ	972.67	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1-זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור יהיו כמפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5 להלן.</p> <p>2- תותר בניה בקו בנין אפס בין שני המגרשים בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באישור מהנדס הועדה המקומית. בכל מקרה של בניה בקו צידי אפס לא יותרו פתחים אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p> <p>3-מספר הקומות המרבי יהיה 4 קומות כולל חדר יציאה לגג. תותר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>4.תותר העברת שטחי שירות תת קרקעיים אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>5-יותרו מחסנים. שטח המחסנים יחשב כשטח שירות. ניתן יהי לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן אחד גדול עבור כל מספר יחידות הדיור. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.ניקוז הגגות יהי אל תוך מגרש מבקש ההיתר.</p> <p>6-שיג כהגדרתו- ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי אפס, בכל מרחק בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ'.</p> <p>ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג לא יותרו ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש.</p> <p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף 6 ( 652-0197541 ) וכהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>7- תותר בניית בית מגורים שני במגרש, המרחק בין הבתים לא יקטן מ 3.0 מ'.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בנית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, למבנים חדשים בלבד.</p> <p>2. שטח המרתף יהיה כמוגדר בטבלת זכויות והורות בניה בפרק 5 להוראות תכנית זו, ויחשב כשטח שרות.</p> <p>3. השימושים המותרים במרתף הם: מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר, חנייה ו/או מחסן.</p> <p>4. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1.בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התמרור המקומית.</p> <p>2.כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאות היתר הבניה.</p> <p>יותרו פתרון חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת. כמו כן, יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חוות דעת מהנדס הועדה המקומית לנושא השותפות.</p> <p>3.פתרון חניה מקורה מוצע בקו בנין צדי אפס, יהיה מלווה בהצגת פתרון לניקוז גג החניה אל מגרש מבקש ההיתר או לרחוב, במסגרת הבקשה להיתר.</p>
ד	<b>הוראות פיתוח</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

4.1	מגורים א'
	<p>קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהיה 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת. קירות: - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתעשת בגדלים שווים ואישור מהנדס הועדה המקומית. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי 3 מ' באישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
ה	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1- הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס הועדה המקומית. 2- לא תותר כניסה נפרדת ליחידת האירוח(שיג). הכניסה לשיג מתוך המגרש.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1 (2)	4	15	4	50 (1)	100	10	90	972.6	56	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

### הערה ברמת הטבלה:

- שטח מחסן 8 מ"ר ליח"ד
- ממ"ד 12 מ"ר ליח"ד
- חניה
- שיג 25 מ"ר עיקרי
- תכנית זו רק מוסיפה ואינה גורעת מזכויות הבניה המוקנות מכח תכניות מאושרות תקפות.
- שטחי שירות ישמשו ל: מרתף כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, חניות תת-קרקעיות, מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר, ומחסנים.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תכנית הבינוי במגרש תהיה בכפוף לקווי הבניין ולא תעלה על 50% משטח המגרש..
- (2) מרתף.
- (3) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:
- 1- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
  - 2- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה (באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100. וכל הנדרש ע"י הועדה המקומית.
  - 3- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית, הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת (פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.
  - 4- מבנים אשר קיימים במגרש / חלק ממנו ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי.
  - כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
  - 5- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
  - 6- היתרי בניה ילוו בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש, בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התמרור המקומית.
  - 7- תנאי למתן היתר בניה, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413.
  - 8- תנאי למתן היתרי בניה יהיה קבלת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
  - 9- הצגת פתרון ניקוז במגרש, לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים הגובלים.

**6.2**

**חניה**

-החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.3**

**חשמל**

- 1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.
- 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: ראה טבלה בנספחים.
- 4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.
- 5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.
- 7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.
<b>6.4</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	מערכות תשתית קיימות תיחשבנה כמערכות שהותרו. מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש לקיה. תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים). מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית וימוקמו בגומחות התשתיות (פילרים) באופן נסתר.
<b>6.6</b>	<b>ניקוז</b>
	ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ,חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.
<b>6.7</b>	<b>עתיקות</b>
	כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 1-במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2-במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.9</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף 6 וכהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9