

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0626606

הגדלת זכויות בנייה במגרש 118 שכונה 8 - לקייה



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
19/01/2020
להפקיד את התכנית
09/08/2020
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להוספת 2 יחיד ע"י תוספת זכויות בנייה והסדרת המצב הקיים לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש 118, שכונה 8 בלקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
שם התכנית	מספר התכנית	1.2
שטח התכנית	0.800 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
לפי סעיף בחוק	ל"ר	
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	186479
קואורדינאטה Y	580299

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 8 בית 118 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	118	שכ 8	לקייה

שכונה שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		999

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
118	164 / 7 במ/

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	1 / 183 / 02 / 7
07/06/1998	3920	4651	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 10 ממשיכות לחול.	כפיפות	10 / 183 / 02 / 7
12/06/1994	3789	4222	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ / 164 ממשיכות לחול.	החלפה	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			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 07 05/10/2019	מחמוד זייד	05/10/2019		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11

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	עלי מנסור אל סאנע			לקיה	שכ 8 (1)	118			
	פרטי	זינב סלאמה אלסאנע			לקיה	שכ 8 (1)	118			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : לקייה מגרש 118 שכונה 8.

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	דרך מצדה (1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת : דרך מצדה 6 באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדרכל	עורך ראשי	מתמוד זייד	82452	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	08-6230283	08-6230283	zaid- m@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(1)		04-6010480	04-6010480	

(1) כתובת : יפיע ת.ד. 16955.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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**

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת זכויות בנייה ותוספת 2 יח"ד במגרש 118 שכונה 8 לקייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינויי ייעוד מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'
- 2- הגדלת יח"ד מ-2 ל-4 במגרש.
- 3- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה.
- 4- קביעת קווי הבניין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	118

תכנון זמין
מונה הדפסה 11**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 ב'	799.95	100
סה"כ	799.95	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	1- מגורים 2- ממ"דים 3- מחסן 4- שיג 5- חנייה מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>יותר להקים שני מבנים בתא שטח 118, המרחק המינימאלי בין המבנים יהיה 3 מטר. שיג :-</p> <ul style="list-style-type: none"> - יותר להקים שיג בדואי מסורתי בחזית המגרש - גובהו המירבי 2.75 מ', חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. - ניקוז השיג יהיה לכיוון מגרש המבקש - לא יותרו פתחים בקו בניין צידי או קדמי אלא לצורך איורור ותאורה - הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש - כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית <p>שטחי השירות במגרש יהיו :-</p> <p>א-מרחב מוגן דירתי לפי דרישות פיקוד העורף.</p> <p>מחסן-</p> <p>א. בבניה רוויה (2 קומות ומעלה)- המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש חניה מקורה</p> <p>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שרות						עיקרי	גודל מגרש כללי	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	14	4	50	130	1040	(2) 126	(1) 914	800	2	118	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	3											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל שיג בגודל 40 מ"ר.
- (2) שטחי השירות להלן: 1- 48=12*4 - 2 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד) 48=12*4 - 2 מ"ר מחסן לכל יח"ד) 30=15*2 - 3 חנייה מקורה בנוסף למשטחי חנייה.
- (3) כמסומן בתשריט.





תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:</p> <p>6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתימה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>6.1.4 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית.</p> <p>6.1.5 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>6.1.6 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינני פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>6.1.7 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413</p> <p>6.1.8 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6.1.9 תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור הסדרי תנייה מאושרים ע"י וועדת התמרור המקומית.</p> <p>6.1.10 עמידת מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו</p> <p>ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה (במידה ומתוכנן בניה חדשה)</p> <p>6.1.11 בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו</p>
6.2	חניה
	<p>א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. ב- החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>
6.3	ניהול מי נגר
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.4	עתיקות
	<p>התכנית אינה חופפת תחום עתיקות מוכרז "ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות</p>

6.4	עתיקות
	<p>התש"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התש"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתוספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."</p>
6.5	חשמל
	<p>לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים . בקרבת קווי חשמל עיליים .</p> <p>ניתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה , בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה .</p> <p>א- תחנות השנאה</p> <p>- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.</p> <p>- תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ב. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התכנית (דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. לפני תחילת ביצוע עבודות חפיר, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.5 מ' .</p> <p>2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6 מ' .</p> <p>3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ' .</p> <p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ' .</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבלי אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p> <p>על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחות מחברת החשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, מותרים התכליות ושימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים בטבלה:</p> <p>1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין.</p> <p>2. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים.</p> <p>3. גובה המבנים שבסעיפים קטנים א'-ב' לא יעלה על 4 מ' אלא אם התקבל אישור בטיחותי של חברת החשמל.</p> <p>4. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל.</p> <p>5. נטיעת יער, עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.</p> <p>6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי</p>

6.5	חשמל
	לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל במסדרון התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.6	ביוב
	אישור תאגיד המים נווה מדבר בדבר חיבור המבנה לרשת מערכת הביוב המקומית אשר קצה חיבורן יהיה מט"ש שוקת.

6.7	תקשורת
	תקשורת : טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .

6.8	תשתיות
	תשתיות מים : אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור באישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה : מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 11