

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/08/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

22/09/2020

תכנית מס' 652-0688911

מגרש 320 שכ 8 לקיה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 יח"ד ע"י תוספת זכויות בנייה להסדרת המצב הקיים לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש מס' 320 שכונה 8 לקיה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 320 שכ 8 לקיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0688911

0.897 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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	186720
קואורדינאטה Y	580585

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 320 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
	320		לקיה

שכונה

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
320	164 / 7 במ/

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/03/212 ממשיכות לחול.	החלפה	212/03/7
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			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		02: 40 30/07/2020	פוקרא ראיד	30/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	רקייה יונס סאנע			לקיה	(1)		08-6488957	073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 320, שכונה 8, לקיה.

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	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 מצב קיים על-ידי תוספת זכויות בנייה עבור 2 יח"ד (סה"כ 4 יח"ד במגרש) במגרש מס' 320 בשכונה מס' 8, לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים .
- קביעת מספר קומות.
- הגדלת מספר יח"ד מ 2 ל 4 .
- שינוי קווי בניין .
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	320



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	897	100
סה"כ	897	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	897.16	100
סה"כ	897.16	100



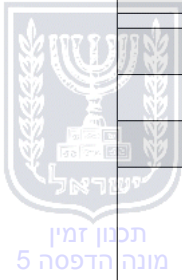
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"ד, מחסן
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>- במגרש מגורים תותר</p> <p>1- הקמת 2 מבנים .</p> <p>2- גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה</p> <p>3- תוספת גובה של עד 1.5 מ' למבנה מדרגות או מעלית.</p> <p>4- מרחק מינימלי בין שני מבנים לא יהיה פחות מ- 3.0 מ'.</p> <p>5- משטחי חניה יהיו בתחום המגרש ולא יחושבו באחוזי בנייה.</p> <p>6- חדר ממ"ד ליח"ד יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף</p> <p>7- תותר בניית מחסן בחלק אחורי של המגרש בקו בניין אחורי צידי 0.0 , ולא יותרו פתחים בקו בניין 0.0. גובה מרבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר, ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</p> <p>8- 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)	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				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת שרות עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12.5	4.4	4	50	100	897	(1) 66	831	897	320	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	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) 30 מ"ר מחסן, 36 מ"ר ממ"ד.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

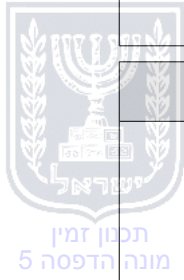


תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה														
	<p>-היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה, ולפי התנאים הבאים</p> <p>1.הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין, היתרי האכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>2.היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413 .</p> <p>3.בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>4.הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>5.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 בקנ"מ 1: 100.</p> <p>6. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>7. בתכנית לבניה חדשה : "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". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)</p>														
6.2	חניה														
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.														
6.3	חלוקה ו/ או רישום														
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.														
6.4	חשמל														
	<p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="0" data-bbox="694 1736 1257 2105"> <tr> <td>מציר הקו</td> <td>מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :</td> <td>5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>(קיים או מוצע) -</td> <td>35.00 מ'</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :		(קיים או מוצע) -	20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		(קיים או מוצע) -	35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני														
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'														
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו :	5.00 מ' 6.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו :															
(קיים או מוצע) -	20.00 מ'														
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו															
(קיים או מוצע) -	35.00 מ'														

<p>6.4 חשמל</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ: 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת: קרקעיים ובקרבם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל? מחוז דרום.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>-מים- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה באישור מהנדס הועדה המקומית. -ביוב- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב מט"ש-לקיה, באישור מהנדס הועדה המקומית והגורמים המוסמכים לכך. - טלפון ומערכת כבלים- המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. -אשפה- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות [פילרים] ובאופן נסתר.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 עתיקות</p> <p>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 התשל"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 התשל"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 יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 סקר סייסמי</p> <p>1-במבנים המסווגים בת"י 413 כמבנים בדרגת חשיבות א', יהיה על המהנדס האחראי לנהוג לפי ההנחיות בת"י 413 לרבות החלטה על ביצוע סקר תגובת אתר ספציפי. 2-במידה ומסגרת עבודות העפר מתוכננת חפירה בשיפועים תלולים, יש לעשות זאת לפי תקנים ומפרטים רלוונטים ושיפועים הלוקחים בחשבון את הסיכונים הסייסמיים, כולל הסיכון להגברת תנודות. 3-אין חשש מהתנזלות קרקע בשטח התכנית. עם זאת, במידה שבקידוחים לעומק 3 מ' שיבוצעו במסגרת סקר גיאוטכני ימצאו מי תהום רדודים בקרקע חולית, יהיה צורך להכין חקירה מונה הייעודית.</p>	<p>6.7</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

לי"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5