

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0896142

מגרש 45, שכ' 1, לקיה

מחוז

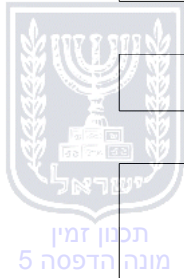
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

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

קביעת קוי בניין להסדרת מצב קיים קו בניין צדדי ימיני מ- 3 מ' ל- 1.8 מ', קביעת מס' מבנים ל- 2 מבנים והגדלת יחיד מ- 3 יחיד ל- 5 יחיד במגרש 45 שכונה 1 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

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מגרש 45, שכ' 1, לקיה		

מספר התכנית	652-0896142
-------------	-------------

שטח התכנית	1.142 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

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	187869
קואורדינאטה Y	581694

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 45 שכ' 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		45	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100446	מוסדר	חלק	49	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
652-0197541	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0197541. הוראות תכנית 652-0197541 תחולנה על תכנית זו.	7361	153	13/10/2016
10 /183 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10/183/02/7. הוראות תכנית 10/183/02/7 תחולנה על תכנית זו.	4651	3920	07/06/1998
361 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 361/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	3669	3355	15/06/1989



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/10/2020	יוסף אבו ג'בר	13: 00 18/10/2020	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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



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	פאטמה אבו עאייש			לקיה	(1)	45			
	פרטי	אמין אבו עאיש			לקיה	(1)	45			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 45 שכונה 1 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 מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(2)				wmeare@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 1193 סחינין.

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 התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

קביעת קוי בנין, קביעת מס' מבנים במגרש והגדלת יח"ד במגרש 45 שכ' 1 לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בניין חדשים על מנת להסדיר מצב קיים על פי סעיף 62א(א)(4).

קביעת מס' מבנים ל- 2 מבנים על פי סעיף 62א(א)(5).

קביעת יח"ד המאפשר 5 יח"ד על פי סעיף 62א(א)(8).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	45

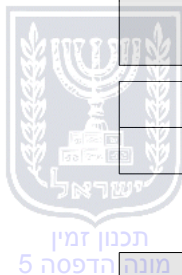
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,142	100
סה"כ	1,142	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,141.76	100
סה"כ	1,141.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי יותר בניית שני מבנע מגורים במגרש במרחק 3 מ'. יותרו מחסנים בשטח מרבי של 8 מ"ר ליחיד. שטח המחסנים יחשב כשטח שרות. 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. שיג כהגדרתו - ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי אפס, בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי עד 3.5 מ'. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית חניה: 1. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התמרון המקומית. 2. כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. יותר פתרון חניה בתת הקרקע ובקומת עמודים מפולשת. כמו כן, יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חוות דעת מהנדס הועדה המקומית לנושא השותפות. 3. פתרון חניה מקורה מוצע בקו בנין צדי אפס, יהיה מלווה בהצגת פתרון לניקוז גג החניה אל תוך מגרש מבקש ההיתר או לרחוב, במסגרת הבקשה להיתר. מרתף: 1. יותר בנית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה, למבנים חדשים בלבד. 2. שטח המרתף יהיה כמוגדר בטבלת זכויות והוראות בניה בפרק 5 להוראות תכנית זו, ויחשב כשטח שרות. 3. השימושים המותרים במרתף הם: מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקע"ר, חנייה ו/או מחסן. 4. קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	עיצוב פיתוח ובינוי הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת								גודל מגרש כללי			
			עיקרי	שרות						סה"כ שטחי בניה		ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
מגורים א'	45	1142	90	10 (1)	1142	50	5	4.3	15	4	(2)	(2)	(2)	(2)

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) אחסנה: 8 מ"ר לכל יח"ד וממ"דים: 12 מ"ר לכל ממ"ד.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
- היתר בניה ילווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התימור המקומית.
 - פתרון חניה למספר מגרשים סמוכים יהיה מלווה בהגשת תכנית תנועה לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר.
 - היתר ילווה בהצגת נספח תכנית בינוי מפורטת מנחה או מחייבת למצב של מימוש מספר יחידות דיור המרבי במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.
 - הצגת פתרון ניקוז במגרש ופיתוח השטח. לא יותר ניקוז מי נגר למגרשים גובלים.
 - התחייבות לפינוי פסולת בניין ועודפי עפר (לרבות מחפירת מרתפים) לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
 - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
 - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - במקרים בהם מימוש זכויות הבניה מכוח תכנית זו כרוך בהריסת מבנים קיימים בתחום המגרש, הבקשה להיתר תכלול שלביות בדבר הריסת המבנים והעברת פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר ע"פ כל דין. סימון מבנים המיועדים להריסה בבקשה להיתר יהיה בהתאם לדרישת מהנדס הועדה והריסתם בהתאם לשלבויות הביצוע שתיקבע.

6.2

עתיקות

- ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור 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.

6.3

חניה

- בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ובאישור רשות התמור המקומית.
- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חניה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה. יותר 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.
- פתרון חניה מקורה מוצע בקו בנין צדי אפס, יהיה מלווה בהצגת פתרון לניקוז גג החניה אל

6.3	חניה
	מגרש מבקש ההיתר או לרחוב, במסגרת הבקשה להיתר.

6.4	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'.

6.5	ניהול מי נגר
	א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	תשתיות
	- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
	10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5