

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0831016

מגורים במגרש 61 שכונה 6, לקייה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2021

להפקיד את התכנית

07/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

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 להסדרת המצב הקיים ע"י הגדלת זכויות הבנייה והתכסית למגורים במגרש 61 שכונה 6 ביישוב לקייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 61 שכונה 6, לקייה

מספר התכנית 652-0831016

שטח התכנית 0.723 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

188046

קואורדינאטה Y

581875

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 6 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
לקייה		61	

שכונה 6**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק		86-87, 127

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
386/03/7	61

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711	08/08/2012
386 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 386 / 03 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3960	1357	02/01/1992
652-0197541	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0197541 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7361	153	13/10/2016
652-0251520	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0251520 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	7327	9335	24/08/2016

הערה לטבלה:

תכנית 4/28/20 : שינוי : תכנית זו משנה רק את ההוראות המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/28/20 ממשיכות לחול.



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				זוהדי אבו ג'אמע			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		זוהדי אבו ג'אמע		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		09/09/2021	זוהדי אבו ג'אמע	15: 34 09/09/2021	נספח בינוי וחנייה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		19/01/2020	זוהדי אבו ג'אמע	14: 03 04/08/2021	רקע מצב מאושר	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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	אברהם אלגואברה			לקיה	(1)	61			abka1004@gmail.com
	פרטי	מואזין אלגואברה			לקיה	(1)	61			abka1004@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 6.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911		zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: אלעיררה 4, ת.ד 70.

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 בניה, הגדלת התכסית ושינוי קווי בניין למגורים במגרש מס' 61 שכונה 6, לקייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד המגרש מאזור מגורים א' לאזור מגורים ב'.
- הגדלת וקביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש.
- קביעת מספר יחידות הדיור עד 4 יחידות דיור במגרש.
- שינוי קווי בניין בהתאם למצב קיים.
- הגדלת תכסית בנייה בהתאם למצב הקיים.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת קומת מרתף.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	61

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	723	100
סה"כ	723	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	723.87	100
סה"כ	723.87	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	- מגורים. - מרתף. - מחסן. - ממ"ד/ממ"ק. - חנייה מקורה. - שיג'.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א- עד 2 מבנים למגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. א (1) גובה מבנה למגורים ימדד ויותאם למפלס הכניסה הקובעת לבניין הקיים. מפלס הכניסה הקובעת לבניין מגורים קיים הוא בקירוב : $+0.00 = 380.0$ -/. א (2) המרווח המרבי בין שני המבנים עד 3 מ' ו/או במרחק 00 עם קיר משותף ללא פתחים. ב- מרתף : בהתאם לתקנות התכנון והבניה, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בגובה מרבי עד 2.50 מ' (ממפלס הרצפה ועד לתחתית התקרה), קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי, המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים, תיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב. ג- מחסן : ג 1. מחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה. ג 2. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0). ג 3. גובה מרבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר. ג 4. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש ד- ממ"ד/ממ"ק : מרחב מוגן לכל יח"ד ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ה- חנייה : תמוקם בחזית המגרש הקדמית 4 מקומות חנייה מקורה בכל מרחק מקו הבניין קדמי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי. הגובה המרבי לקירוי יהיה עד 2.75 מ'. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. יותר מקומות חנייה כחלק מהמבנה העיקרי. ו- שיג' : יבנה בחזית המגרש או כחלק מהמבנה העיקרי, גובהו המרבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ז- קירות גדר : גובה מרבי לקיר בטון מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 2.0 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי תכנון זמין מונה הדפסה 10
				עיקרי	שרות												
מגורים ב'	61	723	1105 (1)	140 (2)	55 (3)	1300	179.8	72	4	5.53	12.5	3	1	(4)	(4)	(4)	



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	61	מגורים ב'

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) עד 40 מ"ר שיג'.
(2) עד 48 מ"ר ממ"ד / ממ"ק.עד 60 מ"ר חנייה.עד 32 מ"ר מחסן..
(3) מרתף.
(4) כמתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
1- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה 2- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו. 3- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 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. 4- תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה. 5- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6- 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.	
6.2 תשתיות תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר. 1- אספקת מים: יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות. 2- מערכות ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שוקת בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות. 3- תקשורת: בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת. 4- תברואה ופינוי אשפה: 1) מתקנים לאצירת פסולת בת מחזור ישולבו ויוסותרו בפיתוח או במבנה ייעודי. רכזי האיסוף ישולבו בעיצוב העירוני בעדיפות לתת הקרקע ולמניעת חריגה מקו המבנה ו/או המגרש אל מרחב הולכי הרגל. 2) יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאשפה (אצירה, טיפול וסילוק) שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. כל מתקני האשפה הביתית יהיו חסיני נבירה. 3) אופן פינוי האשפה יתואם לעת מתן היתר בנייה עם אגף התברואה ובכלל זה התייחסות למתקני אצירה מספקים במרחב הפרטי ולנגישות לרכבי האיסוף. הפסולת והאשפה (ביתית, יבשה, גושית, בניין, רעילה אם תהיה כזו) יפנו במסגרת מערך איסוף האשפה של הרשות המקומית לאתר "פארק דודאים" או לאתר אחר מוסדר ומאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.	
6.3 חניה החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.	6.3
6.4 פיקוד העורף תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	6.4
6.5 עתיקות כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות	6.5



6.5	עתיקות
	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. תנאי למתן היתר פיתוח ובניה באתרי העתיקות המוכרזים : א. תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורטו לעיל) ב. לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.



6.6	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 בטלה 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 - 3מ', מרחק מציר הקו - 3.5מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו : מרחק מתיל חיצוני - 5מ', מרחק מציר הקו - 6מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0מ' , מרחק מציר הקו - 20מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) : מרחק מתיל חיצוני - 0מ', מרחק מציר הקו - 35מ'.



6.7	ניהול מי נגר
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר ל 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 15 שנה

