

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0953430

מגרש 405 שכ' 7 לקיה



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2022

להפקיד את התכנית

08/11/2022

י"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

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת מסי יח"דמ- 2 יח"ד ל- 5 יח"ד, תוספת זכויות בניה וקביעת קווי בניין למתן פתרון לצרכי הדיור בשכ' 7 מגרש 405 לקיה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 405 שכי 7 לקיה

652-0953430

מספר התכנית

1.132 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	186823
קואורדינאטה Y	581067

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 405 שכי 7 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
	405		לקיה

שכונה 7

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	100217/3
1		חלק	מוסדר	400162

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
08/08/2012		5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14 / 23. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14 / 23
20/08/1989		3991	3691	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 1. הוראות תכנית 7 / 02 / 183 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	7 / 02 / 183 / 1
07/06/1998		3920	4651	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 02 / 183 / 10 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	7 / 02 / 183 / 10
15/06/1989		3355	15068	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 362 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	7 / 03 / 362
16/01/2003		1167	5147	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / 03 / 362 / 1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	7 / 03 / 362 / 1
04/09/2002			5109	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 / מק / 2014 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	7 / מק / 2014



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	09: 53 10/09/2022	יוסף אבו ג'יבר	10/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	10: 54 09/05/2022	יוסף אבו ג'יבר	09/05/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

**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**



**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	נמר אבו קרן (1)			לקיה		405	050-2514665		nimer.kran@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 405 שכונה 7 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 (1)			08-6264219	08-6264220	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

**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 מועלם	1065		באר שבע		(2)	054-9995266		login.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 5643.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



## 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 לתוספת יח"ד מ- 2 ל- 5 יח"ד, הגדלת אחוזי בניה וקביעת קווי במגרש 405 שכי 7 לקיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת אחוזי בניה.

קביעת קוי בניין.

הגדלת מסי יח"ד.

קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	405	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	405

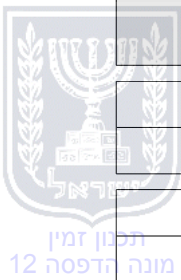
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,132	100
סה"כ	1,132	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,132.2	100
סה"כ	1,132.2	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים, ממ"ד, מרתף, מחסן ושיג.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>יותר בניית 2 מבנים במגרש במרחק אפס או 3 מ' שטח השירות יכללו: מחסנים וממ"דים. ממ"דים יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה. חניה: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 5 יח"ד. שיג: יבנה בפניה האחורית במגרש כמסומן בתשריט מצב מוצע, גובהו המירבי 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 מגרש המבקש, 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". מחסנים:</p> <p>א. 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 בנין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בנין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</p> <p>מרתף: יבנה על פי הוראות חוקי התכנון והבניה גובהו עד 2.30 מ'.</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר</p>
<b>ב</b>	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכסית מתא (% שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
(4)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	1	4	14	4.4	5	50	100	1132	(3) 70	(2) 110	(1) 952	1132	405	מגורים א'



אחורי תכנון זמין  
מונה הדפסה 12



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	405	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

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 עד 65 מ"ר.
- (2) אחסנה, 10 מ"ר לכל יח"ד סה"כ 50 מ"ר, 12 מ"ר לכל יח"ד ממ"דים, סה"כ 60 מ"ר.
- (3) לקומת מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

א. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסיים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרון.

ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .

ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 100:1.

ה. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של המגיש מחוץ לתחום התכנית.

ז. הכנת תכנית בינוי המראה את ניצול אחוזי הבניה המירביים במגרש כולל מס' יח"ד במגרש.

ח. היתר ילווה בהצגת נספח תכנית בינוי מפורטת מנחה או מחייבת למצב של מימוש מספר יח"ד מרבי במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיוור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיוור. נספח זה ייחתם ע"י כל בעלי הזכויות בנכס.



**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**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

**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



תכנון זמין  
הדפסה 12

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

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.7	תשתיות
	<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p> <p>פינוי אשפה ותברואה- פינוי האשפה יעשה על ידי הרשות המקומית ויפונה לאתר פסולת מוסדר כדין.</p>

## 7. ביצוע התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 12

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה