

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1200286

מגרש מס' 140 שכ' 6, לקיה

מחוז

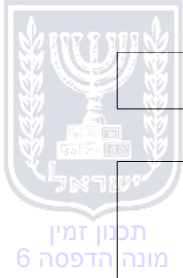
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

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

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש מגורים מס' 140 שכונה 6 לקיה, ע"י שינוי קווי בניין, שינוי גודל תכסית ותוספת קומה והוספת זכויות בניה עד 7% משטח המגרש (שטח עיקרי) להקמת בית שני למגורים במגרש.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי דרומי:
מ- 5 מ' ל- 3.7 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מערבי:
מ- 3 מ' ל- 2.8 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 140 שכי 6, לקיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1200286

1.2 שטח התכנית 0.720 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 (א) (13 ב)

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 187825

קואורדינאטה Y 582033

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 140 שכונה 6, 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
	140	שכ 6	לקיה

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100444	מוסדר	חלק	76	

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
140	386 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	מים	12/02/2020
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
652-0770362	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	10694	10282		31/07/2022
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
386 / 03 / 7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 386 / 03 / 7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	3960	1357		02/01/1992
652-0197541	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0197541 ממשיכות לחול.	7361	153		13/10/2016



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	תרגום דברי הסבר לערבית	10: 18 16/05/2023	אחמד אבו עאבד	16/05/2023	1		רקע	דברי הסבר בערבית
לא	תשריט מצב מאושר	13: 20 08/03/2023	אחמד אבו עאבד	08/03/2023	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	מוחמד סאמיר אזברגה			לקיה	שכ 6				mohamad.z@gmail.com

1.8.2 יזם

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	110	050-5203590		ahmad@darc.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	און ליין מדידות והנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6				y.gnim1@gmail.com

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	שיג-חדר אירוח מסורתי משפחתי/חמולתי

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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, תוספת זכויות בניה עד 7% שטח עיקרי, שינוי גודל תכסית ותוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4) .
- 2- הוספת זכויות בניה עד 7% עיקרי עפ"י סעיף 62 א (א) (13ב).
- 4- שינוי גודל תכסית ותוספת קומה עפ"י סעיף 62 א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

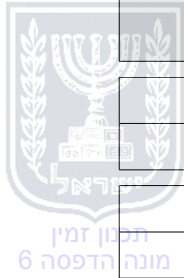
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	140	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	140

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	720.09	100
סה"כ	720.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	720.09	100
סה"כ	720.09	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>- תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש, המרחק המינימלי בין הבתים יהיה מ 0.0 מ' עד 3.0 מ'. תכנון זמין מונה הדפסה 6</p> <p>-מחסן:</p> <p>תותר הקמת המחסן בקו בניין אחורי/צדדי 0.0 שטח המחסן יחשב כשטח שירות. ניתן יהי 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. גובה מרבי למחסן יהיה 2.20 מטר נטו לגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו לגג משופע.</p> <p>-חניה:</p> <p>יותר חניה מקורה בקו בניין צדדי וקדמי 0, ניקוז גג החניה יהיה אל מגרש מבקש ההיתר או לרחוב. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חוות דעת מהנדס הועדה המקומית לנושא השותפות. גובה מרבי לחנייה מקורה יהיה 2.20 מטר נטו לגג שטוח ו- 2.80 מטר נטו לגג משופע או מרחבי.</p> <p>-שיג:</p> <p>שיג כהגדרתו- ימוקם בחזית המגרש בקו קדמי וצדדי אפס. בכל מרחק מקו בניין צדי ובכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש וגובהו המרבי 3.0 מ' במנה נפרד. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו בנוי השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי המגורים הגובלים. שטח השיג יכלל במניין השטח העיקרי המרבי המותר במגרש. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג מתוך המגרש. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p>
ב	<p>קווי בנין</p> <p>1. קווי הבניין יהיו בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות הבניה בפרק 5 להלן. 2. תותר בניה בקו בנין אפס בין שני המגרשים בייעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים באישור מהנדס הועדה המקומית. בכל מקרה של בניה בקו צדדי אפס לא יותרו פתחים אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. 3. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה על קרקעית.</p>
ג	<p>גגות</p> <p>א. הגגות יכילו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאים לפי תמ"א 1. ב. ניקוז כל הגגות, לרבות גג שיג, גג חניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</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 (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	15	4	3	60	107	770.4 מ"ר	10 (2)	97 (1)	720	140	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	(3) 5												

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) 25 מ"ר שיג.

(2) מתוכם חנייה מקורה 15 מ"ר + ממ"ד/ממ"ק 12 מ"ר לכל יח"ד + מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד.

(3) כולל חדר יציאה לגג.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:</p> <p>1- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>2- התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100. וכל הנדרש ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית, הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>4- כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>5- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות .</p> <p>6- תנאי למתן היתר בניה, חיזוק מבנים קיימים מפני רעידות אדמה עפ"י תקן 413.</p> <p>7- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>8- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית .</p>	
6.2	חניה
<p>-החניה תהיה בתחום המגרש . הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.</p>	
6.4	ניקוז
<p>התכנון המפורט יכלול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.</p>	
6.5	תשתיות
<p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש שוקת.</p>	
6.6	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות, מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל העתיקות</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6.6	עתיקות
כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.	

6.7	סטיה ניכרת
השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1.2 תת סעיף 6 וכהגדרתו בסעיף 1.9 לעיל, הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.	

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיידי





אדריכלות-תכנון אורבני-בניה ירוקה-תעשייה וניהול פרויקטים

16.05.2023

לכבוד

ועדת תכנון ובנייה נגב מזרחי



הנדון: תכנית מס' 652-1200286

מצורף בזה תרגום לערבית לדברי הסבר בתכנית מס' 652-1200286

מقدم الخريطة الهيكلية يقترح بتنظيم الوضع القائم في قطعة ارض رقم 140 حارة 6 , اللقية عن طريق تغيير خطوط البناء واطافة حقوق بناء تصل الى 7% من مساحة الأرض (المساحة الرئيسية) لبناء منزل ثان على الأرض.

-تغيير موضعي في خط البناء الامامي الجنوبي:
من 5 م' - 3.7 م'.

-تغيير موضعي في خط البناء الجانبي الغربي:
من 3 م' - 2.8 م'.



בכבוד רב,

אדריכלות אורבני

מס' רישוי 22107

טל 08-8586677

נייד 0505203590

dardwg@gmail.com

