

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1183714

מגרש מס' 8 שכ' 1, לקיה

מחוז

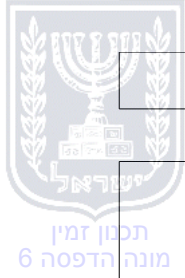
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005283298/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש מס' 8 שכונה 1 לקיה, ע"י שינוי קווי בניין, הוספת זכויות בניה עד 7% עיקרי, קביעת מספר יחיד מ-3 יחיד ל-4 יחיד, שינוי הוראות בינוי למרחק בין מבנים ושינוי גודל תכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מזרחי:
מ- 3 מ' ל- 1.30 מ'.
מ- 3 מ' ל- 2.50 מ'.
מ- 3 מ' ל- 2.90 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מערבי:
מ- 3 מ' ל- 1.20 מ'.
מ- 3 מ' ל- 2.50 מ'.

-שינוי נקודתי בקו אחורי צפוני:
מ- 3 מ' ל- 2.90 מ'.



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

ומספר התכנית

מגרש מס' 8 שכי' 1, לקיה

652-1183714

מספר התכנית

1,094 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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), 62 א.א (א) (13ב)

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	187877
קואורדינאטה Y	581637

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 8 שכונה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	46	אל-קודס	לקיה

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100446	מוסדר	חלק	63	

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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-652 0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0770362</u>
20/08/1989		3991	3691	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1 / 183 / 02 / 7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	<u>1 / 183 / 02 / 7</u>
07/06/1998		3920	4651	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 183 / 02 / 7 . הוראות תכנית 10 / 02 / 7 10 / 183 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>10 / 183 / 02 / 7</u>
13/10/2016		153	7361	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0197541 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>652-0197541</u>
15/06/1989		3355	3669	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 361 / 03 / 7 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	החלפה	<u>361 / 03 / 7</u>



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
לא	תשריט מצב מאושר	14: 09 23/01/2023	אחמד אבו עאבד	20/01/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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	זאנה אברהים אבו עאייש			לקיה	שכ 1	8	052-3140470		abed.aish@gmail.com
	פרטי	עבדול רחמאן אסמעיל אבו עאייש			לקיה	שכ 1	8	052-3140470		abed.aish@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	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ניזאר חיטיב	1021	קנדיל מדידות בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק		052-3433225		candealeng@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, הגדלת יח"ד מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד, תוספת זכויות בניה עד 7% עיקרי, שינוי הוראות בינוי למרחק בין מבנים ושינוי גודל תכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

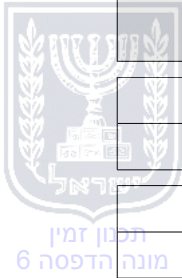
- 1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4) .
- 2- הוספת זכויות בניה עד 7% עיקרי עפ"י סעיף 62 א (א) (13ב).
- 3- הגדלת מס' יח"ד מרבי במגרש מ-3 יח"ד ל-4 יח"ד עפ"י סעיף 62 א (א) (8).
- 4- שינוי הוראות בינוי למרחק בין מבנים ושינוי גודל תכסית עפ"י סעיף 62 א (א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	8
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
8	8



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,094	אזור מגורים א'
100	1,094	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,094	מגורים א'
100	1,094	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, חזית מסחרית ושיג.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>- תותר הקמת שני מבני מגורים במגרש, המרחק בין הבתים יהיה כמסומן בתשריט.</p> <p>מחסן: 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.</p> <p>חניה: 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.</p> <p>שיג: 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 עד 3.5 מ'. 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>- חזית מסחרית: תותר הקמת מסחר קמעונאי בקומת הקרקע בה חנות אחת כולל מחסן.</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 0 מ' לשימוש מסחר בקומת הקרקע בלבד. במגרש בו לא ינוצלו זכויות הבניה למסחר, קווי הבניין למבני המגורים יהיו כמפורט בפרק מס' 5 להלן. 4. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה על קרקעית.</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
							שטחי סה"כ בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	4 (3)	15	4	60	107	סה"כ	עיקרי	1094	8	מגורים א'	מגורים א'
							1170.6 מ"ר	97 (1)				
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	4 (3)	15	4	60	107	10 (2)	70 (5)	8	מסחר	מגורים א'	
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	4 (3)	15	4	60	107	10 (2)	70 (5)	8	מסחר	מגורים א'	
צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	4 (3)	15	4	60	107	10 (2)	70 (5)	8	מסחר	מגורים א'	

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) חנייה מקורה 30 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.

(5) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כולל מחסן.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>-החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>רישום המרחקים בטבלת המרחקים של חברת חשמל רלוונטי רק לקווים הגבוהים והנמוכים הגבלות ה רלוונטיות לתכנון בשלב ההיתר, ועל כן אין לשלבה בתכנית. מגבלות מקווי מתח על ועליון יקבעו לגופו של עניין בתכנית תוך סימון ברור. טבלת המרחקים תובא לידי עורכי ההיתרים בצורה עדכנית בתיק המידע להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יש לקבוע הוראות מתאימות לפי סוג ומהות התכנית בהתאם להנחיות תמא, 1/ או בהתאם לתיקון 8 לתמ"א כאשר יכנס לתוקף.</p> <p>ככל שהתכנית כוללת הוראות לעריכת ההיתר, יש לכלול אותן בסעיף 6</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 עתיקות</p> <p>ככל הניתן, יש לערוך תיאום עם רשות העתיקות לעת עריכת התכנית, כך שממצאי עתיקות בשטח התכנית יסייעו לקבל החלטות תכנוניות. יש לשים לב שפגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית עקב הימצאות עתיקות בשטח התכנית עלולה לגרור קשיים משפטיים ו קנייניים.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 סטיה ניכרת</p> <p>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.</p>	<p>6.6</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישורה

