

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1163286

מגרש 50 שבי' 6, 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 :

03/12/2023

להפקיד את התכנית

02/01/2024

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

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להגדלת יח"ד מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד וקביעת שני מבני מגורים, תוספת זכויות בניה, תוספת קומה מתחת לכניסה הקובעת, שינוי קוי בנין ושינוי ממגורים א' למגורים ב', למתן פתרון לצרכי הדיירים, במגרש 50 שכל 6 לקיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 50 שכל 6, לקיה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1163286

1.2 שטח התכנית 0.721 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	188138
קואורדינאטה Y	581905

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 50 שכ' 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
	50		לקיה

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100445	מוסדר	חלק	33	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 386/03/7. הוראות תכנית 386/03/7 תחולנה על תכנית זו.	3960	1357		02/01/1992
652-0195156	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 052-0195156 בכל הנוגע לתחום התכנית "הזו בלבד".	7087	7791		04/08/2015
652-0197541	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0197541 בכל הנוגע לתחום התכנית "הזו בלבד".	7361	153		13/10/2016
4 /28 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בתרש"צ מס' 4/28/2	4701			23/11/1998



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	08: 45 04/12/2023	יוסף אבו ג'יבר	04/12/2023	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	19: 34 13/11/2023	יוסף אבו ג'יבר	12/11/2023	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	מרים אבו שלדום (1)			לקיה		50	050-9925992		enad050eid@gmail.com
	פרטי	ראפע אבו שלדום (2)			לקיה		50	050-9925992		enad050eid@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 60 שכי 6 לקיה.

(2) כתובת: בית 50 שכי 6 לקיה.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	אוסקר גרינברג	667		לקיה	(2)	25			yasser-gn@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 25 שכי 6 לקיה.

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

תוספת יח"ד מ- 4 יח"ד ל- 5 יח"ד, הגדלת אחוזי בניה, קביעת מס' מבנים, תוספת קומת מתחת לכניסה הקובעת ושינוי קווי בנין במגרש 50 שכ' 6 לקיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1 - שינוי ייעוד מבא"תי ממגורים א' למגורים ב'.
- 2 - קביעת אחוזי בניה, וקביעת קוי בניין.
- 3 - תוספת יח"ד.
- 4 - קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות.
- 5 - קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	50	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	50

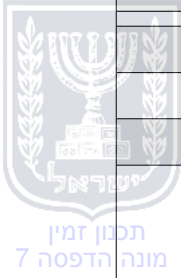
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	721	אזור מגורים א'
100	721	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	720.64	מגורים ב'
100	720.64	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים, שיג.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>תותר בניית שני מבני מגורים במרחק 0-3 מטר.</p> <p>תותר בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת שטח עיקרי.</p> <p>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 בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש המבקש</p> <p>חנייה רכבים: תותר חנייה מקורה אחת לכל יח"ד כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חנייה נפרדת. הגובה המרבי לסככת חניה יהיה 2.2 מ' נטו לגג שטוח ו- 2.8 מ' נטו לגג משופע או מרחבי. החניה תבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי אפס, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש. אשפה: מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן מוסתר.</p> <p>שייג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 3.50 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 איוורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
									עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	3	15	7	5	60	147	(3) 7	(2) 27	(1) 113	720	50	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) כולל שיג עד 30 מ"ר.

(2) ממ"דים, ואחסנה וחניה לרכבים.

(3) שטח עיקרי.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה. א. תנאי להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מוצע. ו. תקן רעידות אדמה-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".</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>בתכנית החופפת אזור עתיקות מוכרז : 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."</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <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 היועצות עם חברת החשמל.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תשתיות</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת.</p>	<p>6.5</p>

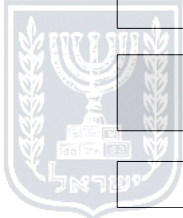
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	ליך

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7