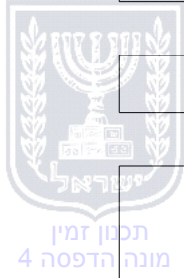


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0253997

מגרש 183 שכונה 6, חורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה מצב קיים במגרש שמספרו 183 בשכונה 6, ביישוב חורה ע"י שינוי קווי בניין למבנה מגורים בהתאם לבנייה הקיימת בפועל בשטח המגרש עפ"י סעיף מספר 62 א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 183 שכונה 6, חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0253997

1.2 שטח התכנית 1.019 דונם

1.3 מהדורות שלב העברה להערות והשגות

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

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 194576
 קואורדינאטה Y 577633

1.5.2 תיאור מקום שכונה 6**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חורה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		183	

שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013/1	לא מוסדר	חלק		7

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
91/במ/7	183

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 6 /177. הוראות תכנית 7 6 /177 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /177 /02 /7
14/07/1994	4209	4229	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /במ/ 91 ממשיכות לחול.	שינוי	91 /במ/ 7



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו-גי'אמע				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זוהדי אבו-גי'אמע			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		09/09/2014	זוהדי אבו-גי'אמע		09/09/2014		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 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	זידאן אלנבארי			חורה	(1)	183	052-5080926	052-5080926	
	הודא סלימאן דבסאן			חורה	(2)	183	052-5080926	052-5080926	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 6, חורה, ת.ד.841.

(2) כתובת: שכונה 6, חורה, ת.ד.841.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: ת.ד. 233, קריית הממשלה.

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	(1)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	זוהדי אבו-ג'אמע	792	א . זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	(2)		08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : 33/76

ת.ד-25.

(2) כתובת : 33/76 ת.ד-25.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

שינוי והסדרת קווי בניין למגורים בהתאם לבנייה למגורים הקיימת בפועל בשטח המגרש עפ"י סעיף : 4א62(א) כל זאת ללא שינוי בזכויות הבנייה המותרים .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין עפ"י המסומן והמתואר בתשריט לפי סעיף 4א62(א) לפי הפירוט הבא :

קוו בניין קדמי יהיה 5.0 מ'.

קוו בניין צדי מכיוון מגרש מס' 182: יהיה 2.8 מ' עד 3.0 מ'.

קוו בניין צדי מכיוון מגרש מס' 184: יהיה 1.0 מ' עד 3.0 מ'.

קוו בניין אחורי יהיה 2.8 מ' עד 5.0 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.019



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	400			400	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1
מגורים א'	183

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים א	922	90.48
דרך מוצעת	97	9.52
סה"כ	1,019	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	96.64	9.49
מגורים א'	922.01	90.51
סה"כ	1,018.66	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 91/במ/7 ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 6/177/02/17.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 91/במ/7 ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 6/177/02/17.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 91/במ/7 ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 6/177/02/17.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל התכליות והשימושים יהיו לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 91/במ/7 ותכנית מתאר מאושרת שמספרה 6/177/02/17.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
				שרות	עיקרי						
(4)	(4)	(4)	(4)	(3)	(3)	(3)	(2)	(1)	1000	183	מגורים אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

הערה חשובה: התכנית אינה משנה את זכויות הבנייה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/91.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/91.
- (3) לפי תוכנית מפורטת מאושרת מספר 7/במ/91.
- (4) כמסומן ומתואר בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	היתרי הבנייה ינתנו אך ורק ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, על פי התוכנית המאושרת מספר 7/במ/91 והמתאר שמספרה : 6/177/02/7.															
6.2	חניה															
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה.															
6.3	חלוקה ו/ או רישום															
	רישום וחלקות המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.															
6.4	חשמל															
	<p>1)תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.</p> <p>2)לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>3)שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>4)איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <table border="1" data-bbox="475 1144 1257 1467"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.0 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.0 מ'</td> <td>5.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>20.0 מ'</td> <td></td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td></td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		3.5 מ'	3.0 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	6.0 מ'	5.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	20.0 מ'		ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	35.0 מ'		ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מציר הקו	מהתיל הקיצוני															
3.5 מ'	3.0 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך														
6.0 מ'	5.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
20.0 מ'		ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
35.0 מ'		ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
6.5	ניהול מי נגר															
	<p>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.</p> <p>יותרו לפחות 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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי</p>															



6.5	ניהול מי נגר
	<p>התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>

6.6	תשתיות
	<p>(1) תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר. (2) אספקת מים : המגרש יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות. (3) מערכת ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש חורה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.. (4) תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חבי' התקשורת.</p>

6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.8	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה ? 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

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

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

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

לי"ר



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	זידאן אלנבארי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

מגיש התכנית	שם:	הודא סלימאן דבסאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם:	בבעלות מדינה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

עורך התכנית	שם:	זוהדי אבו-גי'אמע	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	א . זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	חתימה:	

