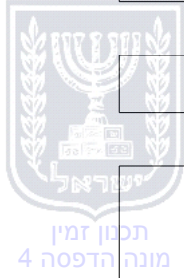


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0659466

מגרש 72 שכ' 3 חורה



מחוז  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
דרום  
תכנית מפורטת  
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

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת קווי בניין במגרש 72 שכל 3 בחורה.



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 72 שכ' 3 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0659466

1.2 שטח התכנית 1 דונם

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 62א (א) סעיף קטן 4

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	194300
קואורדינאטה Y	578217

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 72 שכ' 3 הממוקם בצד הדרום מזרח ממרכז הישוב חורה

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		72	

שכונה 3

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100408	מוסדר	חלק	32	

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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון 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
12/09/1991	24	3921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 382 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	382 /03 /7
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020
10/03/1994	2738	4200	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 382 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /382 /03 /7



## 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	מצב מאושר ותרשימי סביבה	20/06/2018	יוסף אבו ג'יבר	20/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

**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	סלמאן אחמד אלנבארי			חורה	(1)	72			
	פרטי	עאקלה חוסיין אלנבארי			חורה	(1)	72			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 72 שכי 3 חורה.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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@g mail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)				n.khatteb@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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**

קביעת קווי בניין ומס' מבנים במגרש 72 שכל 3 חורה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת קווי בניין על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

השימושים, התכליות והוראות בניה יהיו על פי תכנית: 652-0418020,382/03/7,1/382/03/7.

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'	72	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	72

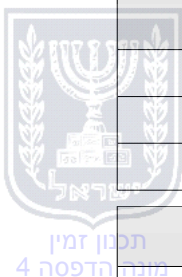
**3.2 טבלת שטחים**

**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	100
סה"כ	1,000	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,000.86	100
סה"כ	1,000.86	100





**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, ממ"דים, מחסנים ומרתף.
4.1.2	הוראות הוראות בנין
א	<p>תותר בניית 2 מבני מגורים, סה"כ יבנו 4 יח"ד במגרש, גובה הבניה עד 4 קומות. שטחי שירות יכללו: מחסנים וממ"דים, מרתף וחניה</p> <p>מרתף: יבנה על פע"י הוראות חוק התכנון והבניה, גובהו המירבי לא יעלה על 2.40 מ', ישמש לצרכי אחסנה וחדרים טכניים</p> <p>מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד יבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>חניה: 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>שיג: יבנה במבנה נפרד ויחשב כשטח עיקרי גודלו עד 30 מ"ר. במידה והשיג יבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קדמי 0, קו בניין צדי-בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. רוחב השיג לא יעלה על 6 מ'. גובהו עד 3.5 מ'. הכניסה לשיג מתוך המגרש. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 אלא לצורך איזורור ותיאורה טבעית. ניקוז השיג היה לכיוון מגרש המבקש. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	16	4	50	100	1000	(3) 10	(2) 15	(1) 75	1000	72	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שיג עד 30 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל ממ"דים, מחסנים וחניה מקורה.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף.
- (4) כמוסמן בתשריט.




קדמי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4





תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

	<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה                  ב- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.                  ד. תנאי להוצאת היתר הגשת נספח תימרוור מאשור על ידי הרשות התמרור המקומית.                  ה. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"ת 413.                  ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצפית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.                  ז. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.                  ח. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כגדרתו בחוק בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך לפקיד היערות.</p>	<p><b>6.1</b></p>
	<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>א- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.                  ב- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p><b>6.2</b></p>
	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
	<p><b>6.4 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p><b>6.4</b></p>
	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.                  ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.                  ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.                  ד. אישור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים                  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>	<p><b>6.5</b></p>

	<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל -----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/----- 2 מ'----- --/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'----- --/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'----- --/----- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

	<b>ניהול מי נגר</b>	<b>6.6</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו"). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	

	<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 4</p>	<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>	

	<b>היטל השבחה</b>	<b>6.8</b>
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

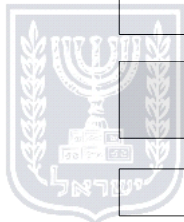
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	ליך

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4