

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0685974

שכ' 5 מגרש 12, 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

היזום מבקש הסדרת המצב הקיים הבנוי במגרש, על ידי שינוי קווי בנין, במגרש 12 שכונה 5 חורה.



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

שם התכנית 1.1 שכל 5 מגרש 12, חורה

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0685974

שטח התכנית 1.2 1.059 דונם

סיווג התכנית 1.4 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

193726 קואורדינאטה X

578514 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכל 5 מגרש 12 - 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

שכונה שכל 5

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100441	מוסדר	חלק	12	

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



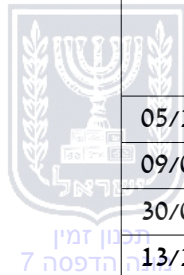
תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	285	4053		החלפה	177 /02 /7
09/09/1999	5523	4801		החלפה	6 /177 /02 /7
30/01/1992	1949	3968		החלפה	383 /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
17/01/1980	748	2596		החלפה	240 /03 /7
06/10/1994	251	4249	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /383. הוראות תכנית 03 /7 /383 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1 /383 /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 אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14:19 17/09/2018	יוסף אל שאפעי	17/09/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	אברהים חליל אל סייד			חורה	(1)	12	08-9918630		shafhe2010@gmail.com
	פרטי	בכיתה עודה אל סייד			חורה	(1)	12	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכל 5 מגרש 12.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קריית הממשלה -ק-1.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי	118296		רהט	(1)	150	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(2)	28	08-6652088		h_negev@01 7.net.il

(1) כתובת: שכל 7 מגרש 150.

(2) כתובת: יצחק רגר 28 - באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

מונח	הגדרת מונח
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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש על ידי שינוי קוי בניין. במגרש 12 שכל 5 חורה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
12	מגורים א'

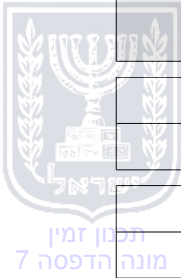
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,059.43	100
סה"כ	1,059.43	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,059.43	100
סה"כ	1,059.43	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים חניה שיג ממ"ד
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>- תותר הקמת מבנה מגורים א' הכולל 3 יח"ד במגרש, ובגובה מרבי למבנה עד 4 קומות. גובה הכניסה הקובעת (438.81)</p> <p>- שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"ד/ממ"ק, וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>- גובה הכניסה הקובעת יותאם עם המבנה הקיים.</p> <p>- מחסן: ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן משותף עבור מספר יח"ד, ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>תותר הקמת מחסנים מחוץ לקווי הבניין הצדדיים ו/או האחוריים עד גבול המגרש. ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק יבנה כחלק מיחידת הדיור, ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>- חנייה: ניתן למקם החניה בנפרד ו/או בכל מרחק מהמבנה העיקרי.</p> <p>- קומת מרתף: בגובה עד 2,35 מ' וישמש למחסן, חניה, מתקנים טכניים, לא יותרו חיבורים למערכת ביוב, קומת המרתף לא תחרוג מקווי הבניין של הבניין העיקרי, ובהתאם לתקנון.</p> <p>- קווי בניין: כמסומן בתשריט.</p> <p>שיג: יבנה בחזית המגרש, גובהו המרבי 2.75 מ'. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך אוורור ותאורה. הכניסה לשיג תהיה 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> <p>גדרות: קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>
ג	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר, מעלית, קולטי שמש. עפ"י אישור מהנדס העיר (בבקשה להיתר).</p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש במרחק כמסומן בתשריט.</p>



מגורים א'	4.1
-----------	-----



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מטח	מנחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
					שטחי בניה	שרות	עיקרי										
(5)	(5)	(5)	1	4	(4) 15	4	4	50	100	100%	(3)	(2) 25	(1) 75	1059	12	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	12	מגורים	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

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

(1) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם 60 מ"ר שיג'.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: מתוכם :

1- ממ"ד 48 מ"ר ( 12 מ"ר לכל יחיד ).

2- מחסן 32 מ"ר ( 8 מ"ר לכל יחיד ).

3- חניה מקורה 30 מ"ר

4- מבואה וחדרי מדרגות 35 מ"ר ..

(3) 120 מ"ר מרתף.

(4) כולל עליה לגג.

(5) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

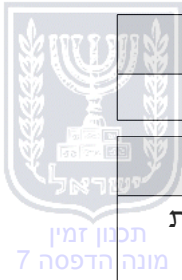
<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה על ידי ראשות הרישוי המקומית בתנאים הבאים .</p> <p>א- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין , היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה</p> <p>ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. היא תכלול גם פרטים כמו : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניית, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט מחוץ לגבול התכנית.</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ה- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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>מציר הקומה התיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד</p>	<p><b>6.3</b></p>



חשמל	6.3
<p>6.50 מ'י</p> <p>8.50 מ'י</p> <p>5.00 מ'י</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'י</p> <p>20.00 מ'י</p> <p>9.50 מ'י</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ'י-ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
ניהול מי נגר	6.4
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו' ) .</p>	



<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוונים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים .
<b>6.5</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הוועדה המקומית 1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות . 2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שוקט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות . 3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לייר	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
ביצוע התכנית תוך 10 שנים		

