

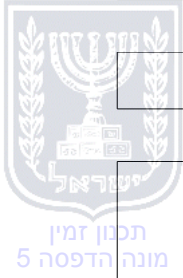
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0737205

מגרש 603 שכ' 1 חורה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מצב קיים בשטח, וקביעת מס' מבנים ללא שינוי בחאוזי בניה במגרש 603 שכי 1 חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 603 שכל 1 חורה

652-0737205

מספר התכנית

1.115 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (א) (5)

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
 193535
 קואורדינאטה Y
 579104

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 603 שכ' 1 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	603		חורה

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	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

לא רלוונטי

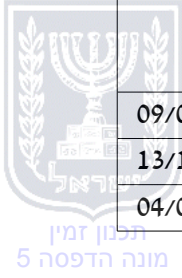
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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		החלפה	6 /177 /02 /7
13/12/2017	2283	7640		החלפה	652-0418020
04/08/1994	4547	4236		החלפה	118 /7 /במ



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	05:30 11/09/2019	יוסף אבו ג'יבר	11/09/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	מונה אלטאלקה			חורה	(1)	603			
	פרטי	חסין סאלם אלטללקה			חורה	(1)	603			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 603 שכל 1 חורה.

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)		08-6264220	08-6264219	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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
מוסמך	מודד	ניזאר חטיב	1021		חורה	(2)				khateeb.n@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 715.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קביעת קוי בניין, קביעת מס' מבנים במגרש 603 שכל 1 חורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בניין עלפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.

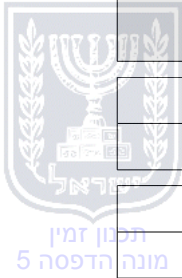
קביעת מס' מבנים על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	603
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	603



3.2 טבלת שטחים

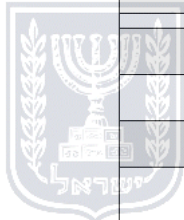
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,115	אזור מגורים א'
100	1,115	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,115.32	מגורים א'
100	1,115.32	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>תותר בניית 2 מבני מגורים המרחק בין שני המבנים לא יפחת מ- 3 מ', גובה הבניה עד 4 קומות</p> <p>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>אחסנה: א. בבניה רוויה (2 קומות ומעלה) - 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. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש</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 בחזית המגרש, גובהו המירבי עד 2.75 מ' ואם בצמידות למבנה המגורים, בהתאם לגובה הקומה הראשונה במבנה זה. חומרי הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון המגרש, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. ברחובות ראשיים הכניסה לשיג תהיה מתחום המגרש בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>חניה מקורה</p> <p>א. שער החניה יפתח לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>ב. תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החנייה ותמרון הרכבים.</p> <p>מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר."</p>
ב	הוראות פיתוח
	הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות הרשוי לעת הוצאת היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	יעוד			
								מפלגה שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות	גודל מגרש כללי					
(4)	(4)	(4)	1	4	16	4	4	50	100	1115	(3) 10	(2) 15	(1) 75	1115	603	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)	603	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 מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שיג עד 30 מ"ר.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד, 15 מ"ר לכל מקום חניה ליח"ד.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה".
 ב. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
 ג. תנאי להיתר בניה הינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינניים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
 ד. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, 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.
 ה. תנאי להוצאת היתר בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
 ו. בתכנית לבניה חדשה: "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". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסימי ידרש סקר).
 ז. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413".
 ח. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת 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 שמשעותן פגיעה בקרקע

6.3

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".
 קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חימוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

6.4	חשמל
	<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.5	ניהול מי נגר
	<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 15% 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>

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6.7	תשתיות
	<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש שוקת. מים: יתום עם תאגיד המים. תקשורת: בתיאום עם חב' תקשורת באישור מהנדס הרשות.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 5