

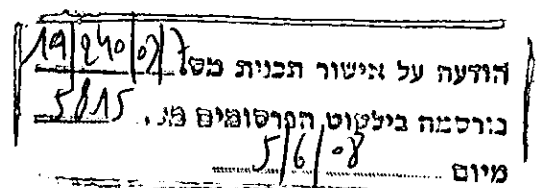
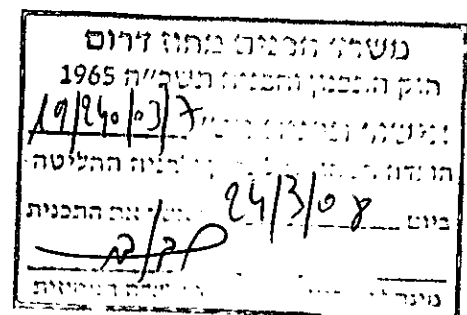
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 19/240/03/7

הגדלת אחוזי בנייה ושינויי קווי בניין במגרש 54 שכ' 4 בחורה

מחוז	דרום.
מרחב תכנון מקומי	שמעונים.
סוג התכנית	תכנית מפורטת



דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף זכויות בנייה במגרש 54 בשכונה 4 בגוש מס' 100556 בחלקה 52 והגדלת אחוזי בנייה על מנת לאפשר בניית מגורים א עד 100% ותוספת (שיג ביתי לצורך אירוח מסורתי) בישוב הבדואי חורה בשכונה 4 לצורך התאמת זכויות הבניה למגורים לצרכי המשפחה .

במגרש הנ"ל קיים :-

א- בחזית המגרש קיים שיג ביתי לצורך אירוח מסורתי .

ב- בית בין 2 קומות וקומת מרתף

ג- בית בין 2 קומות

על הבניין האחורי מס' 1 תחול תוספת 2 קומות לצורכי מגורים . על הבניין האמצעי מס' 2 שהינו בניין מגורים בין 2 קומות וקומת מרתף תחול תוספת בנייה בקומות ותוספת (פינטהאוס) לקומת המגורים העליונה , ועל הבניין הקדמי מס' 3 תחול הסדרת קווי בניין והיתרי בנייה והקצאת שטח ממנו למטרת חנייה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר ומעבר גישה נוחה למבנה הקיים .
בצפון מזרח למגרש יהיה מעבר (זיקת הנאה) לחצי המגרש האחורי .
סה"כ יחידות דיור במגרש יהיו עד 5 יחידות בחלקו הקדמי והאחורי .

ועל כך באה התכנית להסדיר את קווי הבניין הקדמיים האחוריים והצדדיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 19/240/03/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית		הגדלת אחוזי בנייה ושינויי קווי בניין במגרש 54 בשכונה 4 בחורה
1.2 שטח התכנית		1092.44 מ"ר
1.3 מהדורות	שלב	
		• אישור
	מספר מהדורה	מהדורה מס' 3
	תאריך עדכון	1- 28-08-06 2- 17-01-07 3- 28-06-07 4- 17-09-07 5- 23-10-07 6- 01-04-08
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	
		• תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	• ועדה מחוזית
	אופי התכנית	• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה מערב מזרח – Y	578/300
		קואורדינטה דרום צפון – X	194/700
1.5.2	תאור מקום		שכי'4 חורה
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	מועצה מקומית חורה
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב	חורה
		שכונה	שכי'4
		רחוב	4
		מספר בית	54
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
גוש מס' 100556	• רשום	• חלק מהגוש	חלקה 52	ל"ר

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלבנטי	לא רלבנטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
6/240/03/7	54

1.5.8	מרחבי תכנון גובלים בתכנית
	ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תכנית מפורטת מס' 6/240/03/07	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/240/03/7 ממשיכות לחול	3861	28/03/91
תכנית מתאר מס' 6/177/02/7	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 6/177/02/7 ממשיכות לחול	4801	9-9-99

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
--	--	--	--

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.	-----	-----
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה	-----	-----
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה	-----	-----

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית- לפי סעיף 12 ג' לחוק.	לא רלבנטי	לא רלבנטי.
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי.
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.	לא רלבנטי	לא רלבנטי.

מסמכי התכנית 1.7

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו.מחוזית	משרד הצפוני אד"ר מ.זייד.	28-06-07	1	ל"ר	1:250	מחייב	תשריט התכנית
	ו.מחוזית	משרד הצפוני אד"ר מ.זייד.	28-06-07	ל"ר	14	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	אבו לקיסאן מחמד מליחה	035129626 305131069	-----	-----	4/54 שכוה חורה	-----	0502486140	-----	-----
מגיש התכנית									

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
יזם במועל									

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל	-----	-----	-----	-----	ד"ר חברון 60 ת.ד. 17060 באר-שבע	086232293		086289597	-----
בעלים									

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מתכנן (תואר שני)	זייד מחמוד	58938796	82452	-----	רח' החלוץ 117 באר-שבע	086230283	0523711490	086230283	Zaid-m@012.net.il
מודד מוסמך	מוחמד מוחמד	-----	1110	-----	סנודרין 98/37 באר-שבע	086441170	0545237655		Medidot-negev@walla.co.il
אדריכל									
מודד									

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
מגורים א'	ייעוד המאפשר הקמת מבני מגורים עד 100%. המקום המיועד למגורים בעל 2 מבנים בודדים בעל 3 קומות סה"כ יחדות דיור במגרש יהיו 5. המקום המיועד לשיג בעל קומה אחת בחלקו הקדמי של המגרש בקו בניין אפס.

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטחי הבנייה המרביים במגרש והסדרת קווי הבניין בהתאם לבינוי הקיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- * קביעת שטחי הבנייה המרביים למגורים ל 924 מ"ר מתוכם 800 מ"ר עיקרי
- * קביעת התכליות והשימושים המותרים
- * קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בנייה
- * קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי
- * שינויי קווי הבניין וקביעת 5 יח"ד במגרש
- * קביעת הנחיות למתן היתרי בנייה
- * קביעת שלבי ביצוע התכנית

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		1092.44 דונם	שטח התכנית – דונם
	2	5	מגורים – מספר יח"ד
	410	800	מגורים (שטח בנייה עיקרי) מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
תאי שטח	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה		
---	---	54A	מגורים א'
---	---	201	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' עד 100%	
4.1.1	שימושים	
א	מיועד למבנים לצרכי מגורים . יותר להקים מבני מגורים עד 3 קומות שס"ה יחידות הדיור יהיו 5 יח"ד בחלקו הקדמי והאחורי של המגרש .. בנוסף יותר להקים בחלקו הקדמי של המגרש ובקו בניין (0.00) מבנה לצורך אירוח מסורתי (שיג) . זיכת ההנאה כמסומן בתשריט מיועדת לגישה ומעבר לחלק האחורי של המגרש .	
4.1.2	הוראות	
א	1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות (למגורים) - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי , והגגות יהיו שטוחים או משופעים .% שיפוע לגג רעפים לא יעבור את ה 30% - לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט ב חזיתות המבנה - אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים 2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר - כל החזיתות של המבנים יהיו מ חומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח התמזגות של הבינוי עם האיזור המדברי - חומרי הגמר בחזיתות המגבילות לדרך מס' 2 במיוחד יהיו מאבן טבעית או אבן טבעית משולבת טיח איכותי . - החזית הפונה לדרך מס' 2 (לדרך המשולבת) תיבנה כך שיהיה אורך החזית מקושט ומלווה בקולינאדות וקשטות מורבחים , דבר שמחזיר את היסטוריית הטבע המקומי המדברי למקומו . 3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור - הצללות ופרגולות יהיו מחומרים המשתלבים באזור המדברי - כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן ובמיוחד ראשו קופינג - תהייה כניסה נפרדת לאגף השיג ולאגף המגורים על ידי הקצאת שטח חנייה מכוסה בשטח של עד 30 מ"ר	

5. "טבלת זכויות והוראות בניה"

"טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מאושר)"

אזור מגורים א' :-

גובה מיבי - א' מבנה מגורים עם גג שטוח : 7.50 מ'
(ב) מבנה עזר : 2.65 מ'

לא יותר גגות רעפים

הערות : א' המדידה תהיה ממפלס המדרגה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר
(ב) לא תותר בניה ביותר מ-2 קומות

קוי בניין מועדניים - א' לחזית חדרים : כמסומן בתשריט ולא יפחת מ-5.00 מ' (ב) לצדדים : 3.00 מ' (ג) עורמי : 6.00 מ' (ד) בין שני מבנים באותו מגרש : 6.00 מ' (ה) למבנה עזר : 3.00 מ' (א) בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט : קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' נטו, מקלט בשטח עד 10 מ"ר, מרתף בשטח של עד 7% משטח המגרש, מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג ומבני עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש.

מספר מבנים מירבי

א' תותר בנית בית מגורים אחד במגרשים ששטחם בין 500 מ"ר עד 900 מ"ר

ב' תותר בנית 2 מבני מגורים במגרשים ששטחם המינימלי הוא 900 מ"ר

קוי בניין בין מבנים כמפורטים במסקה ב' לעיל יהיו : 0.0 מ' (אפס) או 6.00 מ'

אחוזי הבניה המותרים למגורים :

35% משטח המגרש לקומה אחת . 45% משטח המגרש לשתי קומות

למבני עזר תותר בניה בשטח עד 5% משטח המגרש

הערות : א' בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקוריים למעט : קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' נטו, מקלט בשטח עד 10 מ"ר, מרתף בשטח של עד 7% משטח המגרש, מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג ומבני עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש.

"טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בנייה (מצב מוצע)"

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית משטח תא השטח (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	שטחי בניה (מ"ר)	שטח כ"ב						קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	
	54A	971	800 ***	54 + ****	--	70	924	95%	45	5	5	10-12 גג שטוח	3	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	

הערות :-

*- שטח השרות מעל לקרקע ממ"ד, שטחי אחסנה במבני המגורים, חנויות מקורות, מרפסות ופרגולות, סככות שאינם במבני מגורים

** - יותר כיסוי הגג ברעפים שהוגבה המקסימלי למבנה יהיה עד 12 מ' מדרום ממפלס ה-000 הקובע. במבנה שהינו גג שטוח יותר גובה מקסימלי עד 10.00 מ' מדרום ממפלס ה-000 הקובע.

*** - יוקצה שטח של 100 מ"ר מהשטח העיקרי למטרת שינוי משפחתי.

**** - יוקצה שטח של 30 מ"ר למטרת הנייה מכוסה בחזית המגרש

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

מתן להיתרי בנייה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר אישור תכנית זו.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- היתר בנייה ינתן לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו

6.2 חניה

- א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
- ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3 שטח עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א- תנאי למתן היתרי בנייה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- ב- לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- ג- שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית
- ד- איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ג- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד- קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, 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.

6.5 חלוקה ורישום

"חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג/ לחוק התכנון והבנייה",

6.6 הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	-----	-----
2	-----	-----

7.2 מימוש התכנית

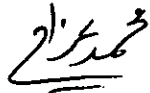
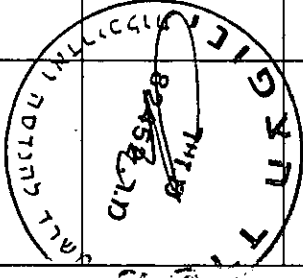
זמן משוער לביצוע תכנית זו – 3 שנים מיום אישורה

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

8.2 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
08/06			035129626 306131069	אבו לקיעאן מחמד אבו לקיעאן מליחה	מגיש התכנית
08/06			035129626 306131069	אבו לקיעאן מחמד אבו לקיעאן מליחה	יזם בפועל
08/06				מינהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
08/06			58938796	זייד מחמד	עורך התכנית

14. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה זייד מחמוד (שם), מס' תעודת זהות 58938796 ,
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 19/240/03/7 ששמה חורה מגרש 54 שכונה 4 – (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 82452.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. _____ לא רלוונטי
ב. _____ לא רלוונטי
ג. _____ לא רלוונטי
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון. כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



הצהרת המודד

מספר התוכנית: 19/240/03/7

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 14/08/06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

בובליק ג'אנה (לאה)
מודדת מוסמכת מ.ר. 1110
טל' 0545237655
חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.