

תכנית מס': 7/מק/2565

לשכת התכנון והבניה
מחוז דרום

18-11-2015

נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס': 7/מק/2565

שם תוכנית: מגרש מגורים 403, שכ' 8, חורה

מחוז: דרום.

מרחב תכנון מקומי: שמעונים.

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת על פי סעיף 62 א(א)(4)(8) וסעיף 137 לחוק.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מגיש התוכנית מבקש:

-חלוקת המגרש 408 לשני תאי שטח 403A,403B על פי סעיף (137)
-שינוי קווי בניין אחורי בחלק וקוו בנין משותף ל 0.
- תוספת יחיד מ-2 יחיד ל- 4 יחיד. על פי סעיף 62 א(א)(4) (8).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפרסם
ברשומות

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית שם התוכנית: מגרש מגורים 403, שכ' 8, חורה

מספר התוכנית: 2565/מק/7

1.2 שטח התוכנית 1.644 דונם

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה: ספטמבר 2015

יפרסם
ברשומות

1.4 סיווג התוכנית סוג התוכנית

• תוכנית מפורטת

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לפי סעיף בחוק 62 א(א), (4), (8), (137)

היתרים או הרשאות • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים והרשאות.

סוג איחוד וחלוקה • ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי • לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שמעונים

X=192850 קואורדינטה X
Y=578950 קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 8 מגרש 403 חורה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ.מ. חורה

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע
חורה
8
403

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפוטם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100518	• מוסדר		12	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לייר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
195/02/11	403

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
195/02/11	<ul style="list-style-type: none"> • כפיפות • שינוי 	תוכנית זו רק משנה את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תוכנית מסי 195/02/11 ממשיכות לחול.	4835	27/12/99

מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בר	אוקטובר 2015	1	15		• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	יוסף אבו ג'בר	אוקטובר 2015	1		1:250	• מחייב	תשריטת התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	אבו שארב חאלד	056981584	ל"ר.		חורה שכי 8 מגרש 403					100084/9

מגיש התוכנית

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	ל"ר.		ל"ר.	ל"ר					

יזם במועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מנהל מקרקעי ישראל				רח' התקווה 4 קרית המשלה באר שבע	08-6264219		08-6264221	

• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל.	יוסף אבו ג'בר	58562216	104941	אלמהנדסון	ת.ד. 1040-רהט	0522304493	0522304493		a.jaber100@gmail.com
מודד מוסמך	גאנה בובליק	058972449	1110	מדידות הנגב	ש.י עגנון 2/16 באר שבע מיקוד 84750		0545237655	08/6441170	

• עורך ראשי

• מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין וחלוקת המגרש 403 לשני מגרשים 403A, 403B, וכל יתר הוראות התוכנית ממשיכות לחול על פי תוכנית מס' 195/02/11, תוספת 2 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קווי בניין אחורי ל 0 בחלק, קוו בניין משותף ל 0 וקוו בניין במגרש 403A מ 5 מ' ל 1.7 ו 0.7 מ' בחלק כמסומן במצב מוצע, חלוקת המגרש 403 לשני מגרשים, תוספת 2 יח"ד והכל על פי סעיף 62(א)(4) 137, (8).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	1.641 דונם
--------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	625		0	625	מ"ר	מגורים א'
	4		+2		יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				403A, 403B	מגורים א'
				1001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
52.47	861	מגורים א'	95.12	1561	מגורים א'
42.65	700	מגורים א'	4.88	83	דרך מאושרת
4.88	83	דרך מאושרת	100	1644	סה"כ
100	1644	סה"כ			

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	כל התכליות והשימושים יהיו על פי תוכנית מפורטת מס' 195/02/11.
ב.	
ג.	
4.2	יעוד : דרך מאושרת
4.2.1	שימושים: כל ההוראות יהיו על פי תוכנית מס' 195/02/11, למעט המפורט בתוכנית זו.
4.2.2	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה על פי המסומן בתשריט ותיאסר בניה כל שהיא.
4.2.2	הוראות : על פי תוכנית 195/02/11, למעט המפורט בתוכנית זו.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה ב-%				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות			אחורי	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות									
מגורים א'	403A	700	40%	5% 100+ מ"ר	7%	2	8.0 מ' לגג שטוח 9.5 מ' לגג משופע	2+ קומות עמודים	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	
מגורים א'	403B	861	40%	5% 100+ מ"ר	7%	2	8.0 מ' לגג שטוח 9.5 מ' לגג משופע	2+ קומות עמודים	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 195/02/11.	
6.1.2 היתרי בניה ינתנו רקל לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.	

6.2 חנייה	
א. החנייה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.	

6.3 הוראות בנושא חשמל

- 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 הועדה המקומית.
- ד. איסור 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.

מ' מציר 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 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

*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 ליינתן 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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי

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.

6.4 היטל השבחה	
א.	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5 המקעות לצורכי ציבור	
א.	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 חלוקה ורישום	
א.	חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.7 אתר עתיקות	
א.	- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
ב.	- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.8 תשתיות	
א.	- מים – חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.
ב.	- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה. - טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

6.9 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה	
1.	היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413, ומילוי אחר התנאים הבאים:
א.	הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
ב.	על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
2.	היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה.
3.	זכויות הבנייה הנוספות שהוענקו בתא שטח X לצורך חיזוק כנגד רעידות אדמה מותנות

<p>בביצוע חיזוק בפועל בתוך Y חודשים, ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008)</p>	
--	--

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע - ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית


זמן משוער לביצוע תוכנית זו - מייד.

8. חתימות

שם: אבו שארב חאלד	חתימה:	תאריך: 	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:	

שם: יוסף אבו ג'בר	חתימה:	תאריך: אדוניכל רשמי יוסף	עורך התוכנית
תאגיד: אל מהנדסון		מספר תאגיד: דואר שכי 78/79 04941	

שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד:		מספר תאגיד:	

שם: מהנל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך: 	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	

רשות מקומית קריית יואל 19/10/2015