

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 24/240/03/7

שם תוכנית: חורה שכונה 10 מגרש 14

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

**מתן תוקף**      **הפקדה**

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז הדרום          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>15/7/13</u>          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>18/4/13</u>          תאריך      יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

**דברג הסבר לתוכנית 24/240/03/7**

התוכנים המוצעת כוללת את מגרש מגורים מס' 14 הנמצא בחורה שכונה 10. במגרש קיים בית מגורים.

התוכנית המוצעת מבקשת:

- הגדלת זכויות בניה במגרש מ 40% ל 100%.
- תוספת קומה שלישית.
- שינוי קו בניה קדמי בחלקו מ 5.0 ל 0.0 מ וצדדי בחלקו מ 3.5 ל 2.95 מ.
- הגדלת מס"יח"ד במגרש מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.
- הוספת חזית מסחרית כמסומן בתשריט.
- קביעת מגבלות בניה חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חורה שכונה 10 מגרש 14.
מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	מספר התוכנית	24/240/03/7
שלב	1.3 מהדורות	שלב	0.903 דונם
מספר מהדורה בשלב	1.4 סיווג התוכנית	מספר מהדורה בשלב	מילוי תנאים למתן תוקף
תאריך עדכון המהדורה		תאריך עדכון המהדורה	1
סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	סוג התוכנית	24.7.2013
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תוכנית מפורטת
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	כן
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית
			62
			תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
			ללא איחוד וחלוקה
			לא

**1.5 מקום התוכנית**

נתונים כלליים	1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
תיאור מקום	1.5.2 תיאור מקום	קואורדינטה X	195275
רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	קואורדינטה Y	578875
כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	רשות מקומית	שמעונים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
		יישוב	חורה
		שכונה	10
		רחוב	-
		מספר בית	מגרש 14

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	7	78
100012	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	ל"ך

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/240/03/7	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ך	

### 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/240/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' 3/240/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	3708	22/103/1989
240/03/7	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' 240/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר ממשיכות לחול.	3572	14/07/1988

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	24.7.2013		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	24.7.2013	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	24.7.2013	1		1:100	מנחה	נספח בינוי

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
	אבו גיעאן סלמי	54412663				חורה שכי 10 מגרש 14	08-6235020				גוש- 100557 חלקה-7

**1.8.2 יזם במועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבו גיעאן סלמי	54412663				חורה שכי 10 מגרש 14	08-6235020			

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעל	מנהל מקרקעי ישראל		הרשות להסדרת ההתיישבות הבדווית		בניין מרכז הנגב - דרך מצדה 6 באר שבע	08-6268706			
חוכר	אבו גיעאן סלמי	54712663			חורה שכי 10 מגרש 14				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	פוקרא ראיד	2473936	89036			רח" החלוץ 110 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מוודד	בובליק גאנה [לאה]		1110	נגב מדידות		שי עגנון 2/16 באר שבע	08-6441170	054-7994997		

**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
מגורים א'	100%

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 בנין, הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה שלישית, תוספת חזית מסחרית, תוספת שתי יח"ד למגרש והריסת חלק ממבנה קיים במגרש מס' 14 שכ' 10 חורה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט.
- הגדלת שטחי הבניה המרבים באזור מגורים א' מ- 40% ל- 100% (מתוכם 642 מ"ר המהווה שטחים עיקריים).
- סימון להריסה של מבנה [קיים] למעט קטע מבנה בחזית המגרש שישמש לחזית מסחרית בגודל של 40 מ"ר.
- תוספת 2 יח"ד כך שסה"כ במגרש יהיו 4 יח"ד.
- תוספת קומה שלישית למבנה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	0.903
--------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	323.6	318.4+	642		
	מס' יח"ד	2	2+	4		
מסחר	מ"ר	0.0	40.0+	40.0		

**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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים			להריסה ל"ר	תאי שטח	יעוד
					14
				100	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
85.6	773	מגורים א' עם חזית מסחרית	←	85.6	773	אזור מגורים
14.4	130	דרך מאושרת	←	14.4	130	דרכים
100.00	903	סה"כ	←	100.00	903	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' עם חזית מסחרית מס' תא: 14
4.1.1	שימושים מגורים, מסחר
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> <li>במגרש תותר בניית שני מבנים ובכל מבנה תותר בניית 2 יח"ד סה"כ במגרש תותר בניית 4 יח"ד ע"פ קווי הבנייה המפורטים בתשריט.</li> <li>מרחק מינימלי בין שני מבנים יהיה 4.0 מ'.</li> <li>המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה <math>454.30 = 0.00 +</math> (נמדד מגובה זה).</li> <li>בחזית המגרש תותר בניית חזית מסחרית כמסומן בתשריט בגודל של 40.0 מ"ר על קו בניין קדמי 0.0 בהתאם למסומן בתשריט ותהיה צמודה למבנה העיקרי.</li> <li>השימושים המסחריים – יותרו שימושים מסחריים [קמעונאי] כגון מזון, בגדים וכו'.... המתאימים לסביבת מגורים. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הוועדה המקומית להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבה.</li> <li>שטחי שירות יהיו ממ"ד, מחסן, חניה מקורה.</li> <li>תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש קו 0.0 בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר סה"כ.</li> <li>מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד.</li> <li>תותר בניית מחסן בצד דרומי של המגרש בגודל שלא יעלה על 40 מ"ר עפ"י מצב קיים.</li> </ul>
ב.	<ul style="list-style-type: none"> <li>חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם.</li> <li>מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'.</li> <li>גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם.</li> <li>יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרזי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות.</li> <li>ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש.</li> <li>הגדרות יבנו בגבול המגרש, ויהיו מאבן טבעית או מוצרי בטון מתועשים איכותיים. כמו כן מותר להשתמש בטיח איכותי או שילוב בחומרי חיפוי, גובה מקסימלי לגדר הינו 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך הצמודה.</li> </ul>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת מס' תא: 100
4.2.1	שימושים דרך ציבורית, תשתיות, ריהוט רחוב וכדו'.
4.2.2	הוראות תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ולא תותר כל בניה בתחום הדרך.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה %				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א' עם חזית מסחרית	14	773	+83.06%	5.17% חזית מסחרית	11.77%*	100%	4	5.1	50%	10.7 (לגג שטוח) 12.7 (לגג רעפים)	3	-	לפי המסומן בתשריט				

\* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : סככת רכב בשטח של עד 15 מ"ר, מחסן חיצוני בשטח של עד 40 מ"ר, מרחב מוגן בשטח של 9 מ"ר נטו ליח"ד.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
- היתרי בנייה לשימוש מסחרי יהיה באישור משרד הבריאות.
- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.3 מים**

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.4 ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב מט"ש [חורה], באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

**6.5 טלפון ומערכת כבלים**

המגרש יחובר לרשת הטלפונית העירונית באמצעות כבל טלפון תתקרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת בזק.

6.6: ייקוץ	
א.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב.	הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
ג.	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
ד.	יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.7: חניה	
החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.	

6.8: חלוקה ורישום	
רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.	

6.9: הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י 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 התוכנית

### 7.1: שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	לייר	לייר

### 7.2: מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.

**8 חתימות**

שם:	אבו גיעאן סלמא חורה שכ-10 מגרש 14	חתימה:		תאריך:	24.7.2013	מגיש התוכנית
תאגיד:		מספר ת.ז.:	54412663			

שם:	אדו' פוקרא ראיד	חתימה:		תאריך:	24.7.2013	עורך התוכנית
תאגיד:		מספר תאגיד:				

שם:	אבו גיעאן סלמא חורה שכ-10 מגרש 14	חתימה:		תאריך:	24.7.2013	זום בפועל
תאגיד:		מספר ת.ז.:	54412663			

שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	24.7.2013	בעלי עניין בקרקע
תאגיד:	מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:				
שם:	אבו גיעאן סלמא חורה שכ-10 מגרש 14	חתימה:		תאריך:	24.7.2013	חוכר
תאגיד:		מספר ת.ז.:	54412663			