

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 28/240/03/7

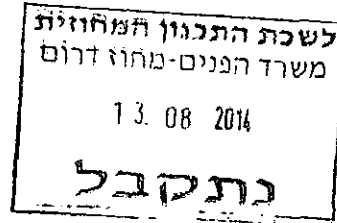
שם תוכנית: מגרש מס' 6, שכונה 10, חורה

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>10.2.2015</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>29.1.15</u> תאריך</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית 28/240/03/7

התוכנים המוצעת כוללת מגרש מגורים מס' 6 הנמצא בחורה שכונה 10. במגרש קיים מבנה אחד.

התוכנית המוצעת מבקשת:

- הגדלת זכויות בניה במגרש מ 40% ל 100%.
- תוספת קומה שלישית.
- הוספת 2 יח"ד כך שסה"כ יהיו 3 יח"ד במגרש.
- קביעת מגבלות בניה חדשים.
- שינוי קווי בנייה עפ"י תשריט

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 6, שכונה 10, חורה.	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
28/240/03/7	מספר התוכנית		
1.014 דונם		שטח התוכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
15-6-2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
ועדה מחוזית			
62	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

שמעונים 195,350 578,775	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
מגרש 6 שכי 10 חורה		תיאור מקום	1.5.2
חורה	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתוכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
חורה	יישוב	כתובות שבהן חלה התוכנית	1.5.4
10	שכונה		
-	רחוב		
מגרש 6	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012	לא מוסדר	חלק	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/240/03/7	6

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/10/1989	3708	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' 3/240/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית המתאר העירונית ממשיכות לחול.	שינוי	3/240/03/7
14/07/1988	3572	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.	כפיפות	240/03/7

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	15-6-2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	15-6-2014	1		1: 250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	15-6-2014	1		1: 250	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 (י)
	אבו אלגיעאן עטווה אבו אלגיעאן מסיונה	56873102 57558009				חורה שכי' 10 מגרש 6	08-6235020				גוש- 100012

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	אבו אלגיעאן עטווה אבו אלגיעאן מסיונה	56873102 57558009				חורה שכי' 10 מגרש 6	08-6235020			

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	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 אלגיעאן עטווה אבו אלגיעאן מסיונה	56873102 57558009				חורה שכי' 10 מגרש 6	08-6235020			

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	קווי הנדסה		רח"י יאיר 31/3 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מודד	מודד בובליק גאנה [לאה]	31642979	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
ל"ר	ל"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**

הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה שלישית, שינוי קווי בניין והוספת שתי יח"ד במגרש סה"כ 3 יח"ד במגרש מס' 6 שכי 10 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- הגדלת זכויות בניה במגרש 6 ל 839 מ"ר מתוכם 747 מ"ר המהווים שטחים עיקריים.
- תוספת 2 יח"ד כך שסה"כ יהיו 3 יח"ד במגרש.
- שינוי קווי בנין עפ"י תשריט.
- תוספת קומה שלישית.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.014
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפרט	מתארי				
	747		411.4+	335.6	מ"ר	מגורים א'
	3		2+	1	מס' 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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			הריסה	תאי שטח	יעוד
			ל"ר	6	מגורים א'
			ל"ר	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
82.8	839	מגורים א'		82.8	839	אזור מגורים
17.2	175	דרך מאושרת		17.2	175	דרך מוצאת
100.00	1014	סה"כ		100.00	1014	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1		שם ייעוד: מגורים א'	
		מס' תא: 6	
4.1.1		שימושים	
		מגורים	
4.1.2		הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • במגרש תותר בניית מבנה אחד עם שלוש קומות. • תותר בנייה של 3 יח"ד במגרש. • גובה מרבי לחלק מבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה עד 10.5 מ. • גובה מרבי לחלק מבנה עם גג משופע או קמרוני יהיה עד 12.5 מ. • גובה המבנה ימדד מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה: $0.00 = 449.97$. • תותר תוספת גובה של עד 1.5 מ למבנה מדרגות או מעלית. • תותר בניית מחסן - בצד צפון מזרחי של המגרש בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר בגובה של 3.0 מ, ובניתו תותר גם בקו בנין 0. • תותר בניית חניה מקורה אחת בחזית המגרש קו 0.0 בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר. • מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליחיד סה"כ 27.0 מ"ר. • לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0 • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש. 	
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב ביניהם. • מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרוניים או שילוב ביניהם. יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרוניים ברעפי בטון, חרס או קרווי פח איכותיים. שיפוע גג משופע לא יעלה על 30 מעלות. • ניקוז כל הגגות של המבנים יהיה לכוון המגרש. • 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 1.30 מ' ממפלס המדרכה/דרך הצמודה. 	

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	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה %				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה %	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני					צידי-שמאלי	אחורי	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי		
																			שרות	
מגורים א'	6	839	89.03%	*10.96%	-	-	3	3.5	45%	10.5 (לגג שטוח) 12.5 (לגג רעפים)	3	-	-	-	100%	100%	-	-	10.96%*	89.03%

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: ממ"ד 9 מ"ר ליח"ד סה"כ [27], חניה מקורה 15 מ"ר, מחסן 50 מ"ר.

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

- א- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.
 ב- היתרי בניה יינתנו רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניה המסומנת בתשריט להריסה.
 ג- הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.
 ד- היתר לתוספות הבניה 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 בנינים 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. תשתיות**6.3.1-מים**

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

6.3.2-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.

6.3.3- טלפון ומערכת כבלים

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

6.4. ניקון

- 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 בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.
 ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
 ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5. פינוי פסולת

על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.

6.6. חניה

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

6.7. חלוקה ורישום

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

6.8. 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.

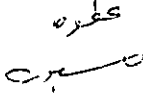
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ביצוע התכנית	ל"ר	ל"ר

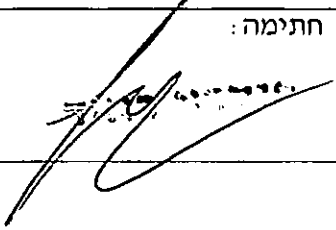
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תמומש תוך 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 15-6-2014	חתימה: 	שם: אבו אלגיעאן עטווה אבו אלגיעאן מסיונה חורה שכ-10 מגרש 6	מגיש ויזם התוכנית
מספר ת.ז.: 56873102 57558009		תאגיד:	

תאריך: 15-6-2014 75/714	חתימה: 	שם: מנהל מקרקעי ישראל אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תחיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי חינוך בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכלל בעלי עניין אחר התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בנכל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך: 15-6-2014	חתימה: 	שם: אבו אלגיעאן עטווה אבו אלגיעאן מסיונה חורה שכ-10 מגרש 6	
מספר ת.ז.: 56873102 57558009		תאגיד:	

תאריך: 15-6-2014	חתימה: 	שם: אדר' פוקרא ראיד	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	