

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 32/240/03/7

שם תוכנית: חורה שכונה 10 מגרש 116

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

משרד הפנים - מחוז דרום
מס' 17.12.2014
נתקבל

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז דרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30.6.2014</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 יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התוכנים המוצעת כוללת את מגרש מגורים מס' 116 הנמצא שכונה 10 חורה. במגרש קיימים שני בתי מגורים.

התוכנית המוצעת מבקשת:

- הגדלת זכויות בניה במגרש מ 40% ל 100%.
- שינוי קו בניה
- הגדלת מס"יח"ד במגרש מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד.
- קביעת מגבלות בניה חדשים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	חורה שכונה 10 מגרש 116.
1.2	שטח התוכנית	מספר התוכנית	32/240/03/7 1.375 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף מספר מהדורה בשלב 1
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת תאריך עדכון המהדורה 20-07-2014
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן ועדה מחוזית 62
		היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		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 195200 578750
1.5.2	תיאור מקום	קואורדינטה X קואורדינטה Y	מגרש 116 שכי 10 חורה
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	חורה
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע חורה 10 - מגרש 116

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
116	3/240/03/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
22/103/1989	3708	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' 3/240/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 3/240/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	3/240/03/7 ✓
14/07/1988	3572	תכנית זו משנה את תכנית מפורטת חורה מס' 240/03/7 עפ"י המפורט בתכנית, וכל יתר הוראותיה של תכנית 240/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	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	20-07-2014		14		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	פוקרא ראיד	20-07-2014	1		1:250	מחייב	תשריט 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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י) / גוש-100012
	אבו גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם	33480732 42832394				חורה שכי 10 מגרש 116	08-6235020				

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 גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם	33480732 42832394				חורה שכי 10 מגרש 116	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 גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם	33480732 42832394				חורה שכי 10 מגרש 116	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			רח"י יאיר 31/3 באר שבע	08-6277136	050-5763819	08-6277136	rfuqara@nana.co.il
מווד	מווד	58972449	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**

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין, הוספת שתי יח"ד למגרש מס' 116 שכ' 10 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי קווי בנין כמסומן בתשריט.
- הגדלת שטחי הבניה המרבים באזור מגורים א' מ- 40% ל- 100% (1219 מ"ר מתוכם 1043 מ"ר המהווה שטחים עיקריים).
- תוספת 2 יח"ד כך שסה"כ במגרש יהיו 4 יח"ד.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – בדונם	1.375
--------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1043		555.4+	487.6	מ"ר	מגורים א'
	4		2+	2	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			תאי שטח	יעוד
		להריסה	116	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
88.7	1219	מגורים א'		88.7	1219	אזור מגורים
11.3	156	דרך מאושרת		11.3	156	דרכים
100.00	1375	סה"כ		100.00	1375	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א' מס' תא: 116
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א.	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • מרחק מינימלי בין שני מבנים יהיה 4.0 מ'. • המדידה תהיה מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה $446.14 = 0.00 +$ (נמדד מגובה זה). • שטחי שירות יהיו ממ"ד, מחסן, חניה מקורה, מרתף. • תותר בניית חניה מקורה בחזית המגרש קו 0.0 בגודל שלא יעלה על 15 מ"ר סה"כ. • יאושר מחסן קיים בצד דרום מערבי של הבניין הקידמי עפ"י מצב קיים, לבניין אחורי תותר בניית מחסן בצד אחורי (דרום מזרחי) של המגרש בקו בניין 0.0, שטח שני המחסנים לא יעלה על 40 מ"ר ולא תותר פתיחת פתחים בקו בניין 0.0. • מבנה ממ"ד לצורך שירות יהיה מינימום 9.0 מ נטו ליח"ד. • תותר בניית מרתף בבניין קדמי בגודל שלא יעלה על 85.0 מ"ר גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ נטו ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מ מעל פני הקרקע בחלק הבנין בו בנוי המרתף.
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • חומרי גמר של המבנים יהיו חומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, טיח, זכוכית, אלומיניום, וכו' או שילוב בניהם. • מחסנים וחניות יהיו מחומרים קשיחים או מחומר קל כגון אסקורית וכדו'. • גגות המבנים יהיו גגות שטוחים, משופעים, קמרונים או שילוב בניהם. • יותר חיפוי של גגות משופעים וקמרונים ברעפי בטון, חרס או קרואי 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 1.20 מ' ממפלס המדרכה/דרך הצמודה.

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

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא השטח	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
				1	2	7.7 (לגג שטוח) 9.7 (לגג רעפים)	50%	3.3	4	100%	1219	**85	-	*91	1043	1219	116	מגורים א'

* שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל : סככת רכב בשטח של עד 15 מ"ר, מחסנים בשטח של עד 40 מ"ר, מרחב מוגן בשטח של 9 מ"ר נטו ליח"ד.
 ** שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל : מרתף בגודל 85 מ"ר

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשרור.
- 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.
- 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. מים

אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור למערכת הביוב של הישוב בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

6.4. ביוב

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב (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 תת קרקעי, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חברת התקשורת.

6.6. ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, 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.

6.10 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה"¹ יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 83.
 - קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.


7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**


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

7.2 מימוש התכנית

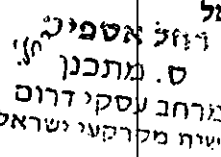
זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.


8. חתימות

שם: אבו גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם חורה שכ-10 מגרש 116	חתימה: 	תאריך: 20-07-2014	מגיש התוכנית
תאגיד:	מספר ת.ז.: 33480732 42832394		

שם: אדר' פוקרא ראיד	חתימה: 	תאריך: 20-07-2014	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		

שם: אבו גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם חורה שכ-10 מגרש 116	חתימה: 	תאריך: 20-07-2014	יזם בפועל
תאגיד:	מספר ת.ז.: 33480732 42832394		

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 20-07-2014	בעלי עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תימלא מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו חתומה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לחקות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפני כל חוזה ו/ע"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה-או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרח או הודאה בקיום הסכם מסוים ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כתיבתן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כתיבתן ועם ג. כל דגן שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מטעם המסגרת הזו.</p> <p>תאריך: 12. 14. 2014</p> <p>רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום</p>		

שם: אבו גיעאן פואד אבו גיעאן סיהאם חורה שכ-10 מגרש 116	חתימה: 	תאריך: 20-07-2014	חוכר
תאגיד:	מספר ת.ז.: 33480732 42832394		