

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 653-0163683

מגרש 170 - שכונה 4 - חורה

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
02.02.2015  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
27.10.14  
לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור  
 התכנית נקבעה טעונה אישור  
26.10.15  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



## דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:

- קביעת זכויות בניה למגורים א' בשכונה 4 מגרש 170 בחורה
- שינוי קווי בניין והתאמתן לבניה הקיימת בשטח
- קביעת מסי יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד.
- גובה הבניה מ 2 קומות ל 3 קומות.
- במגרש יבנו שני מבני מגורים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית      שם התכנית      מגרש 170- שכונה 4 - חורה



מספר התכנית      653-0163683

1.2 שטח התכנית      1.137 דונם

1.3 מהדורות      שלב      מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית      סוג התכנית      תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת      כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית



לפי סעיף בחוק      ל"ר

היתרים או הרשאות      תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה      ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי      לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

194835 קואורדינאטה X

577978 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חורה שכונה 4 מגרש 170

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	170	שכ 4	חורה

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013	לא מוסדר	חלק		1
100556	מוסדר	חלק	144	101

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
170	6 /240 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /240 /03 /7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את	3861	1999	28/03/1991

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 6/240/03/7 ממשיכות לחול.			
7 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות תכנית 7 /240 /03 /7 ממשיכות לחול.	4153	232	28/10/1993



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'יבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	30/04/2014	יוסף אבו ג'יבר		30/04/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא



כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אנואר אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	
	דלאל אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	

**1.8.2 יזם**

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אנואר אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	
דלאל אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	אנואר אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	
בעלים	דלאל אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	170	050-4232885	050-4232885	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסו	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס אזרחי ומודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@net vision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: יצחק רגר 28/37 באר - שבע.





**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



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 אחוזי בניה, תוספת 2 יח"ד ובנית שני מבני מגורים במגרש 170, שכונה 4 בחורה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הגדלת אחוזי בניה מ 40% עיקרי ל 89.66% עיקרי + 10.34% לשטחי שירות.
- ב. שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ג. קביעת 4 יח"ד במגרש.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. קביעת מסי הקומות מ- 2 קומות ל- 3 קומות.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

1.137

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	787		+400.2	386.8	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	170

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	975	85.75
דרך מאושרת	162	14.25
<b>סה"כ</b>	<b>1,137</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	161.61	14.22
מגורים א'	974.97	85.78
<b>סה"כ</b>	<b>1,136.59</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים א' : תותר הקמת 4 יח"ד במגרש בשני מבנים 2 יח"ד בכל מבנה. המרווח בין המיבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי שירות : מחסן , וממ"ד לכל יח"ד.</p> <p>ב. מחסן : יבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ג. חנייה לרכב : משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.</p> <p>ד. מרתף : בגודל 100 מ"ר יבנה מתחת למבנה המגורים הצמוד לכביש, ישמש למטרות אחסנה, חדרים טכניים וממ"דים.</p> <p>ה. ממ"דים : 10 מ"ר לכל יח"ד יבנו כחלק מיח"ד.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <p>א. עיצוב אדריכלי הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100.</p> <p>ב. הוראות פיתוח</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p> <p>ג. הוצאות תיכנון הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	סלילת כביש אספלט, מדרכות ריהוט ותאורת רחוב.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מרב
							קדמי	אחורי	עיקרי	שרות				
(4)			10 (3)	3.6	4	60	100 (2)	0	80 (1)	787	975	170	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית  
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

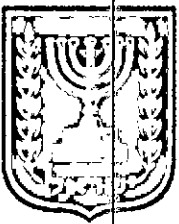
הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ממ"דים: 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד מחסנים: בגודל 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד..
- (2) מרתף: בגודל 100 מ"ר, גובהו המירבי עד 2.35 מ', ישמש לחדרים טכניים, לאחסנה ולממ"דים..
- (3) 12 מ' עם גג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ב- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה, ועל פי נספח הבינוי.</p>
<b>6.3</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>א. רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' - 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה</p> <p>עד 33 ק"ו: בשטח בנוי, בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון</p> <p>110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי, בשטח פתוח</p>



6.4	<b>חשמל</b>
<p>35.00 מ' ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p> <p>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 ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
6.5	<b>ניקוז</b>
<p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.6	<b>תשתיות</b>
<p>מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי' התקשורת</p>	
6.7	<b>היטל השבחה</b>
<p>א. הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק</p>	
6.8	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<p>א. המקרקעין 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</p> <p>ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	
6.9	<b>עתיקות</b>
<p>א.- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**



מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

**7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם:	אנואר אבו אלקיעאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
מגיש התכנית	שם:	דלאל אבו אלקיעאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
יזם	שם:	אנואר אבו אלקיעאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
יזם	שם:	דלאל אבו אלקיעאן	סוג:		תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	אנואר אבו אלקיעאן	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם:	דלאל אבו אלקיעאן	סוג:	בעלים	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:		
עורך התכנית	שם:	יוסף אבו ג'יבר	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:	אלמהנדסו		חתימה:		

יוסף אבו ג'יבר  
מס' ת.ת. 104941

