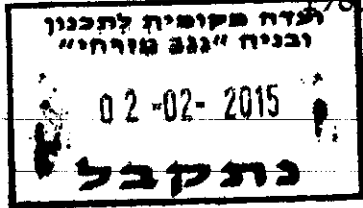


כ"ס 8643

1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -



הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0248237

מגרש 189 ש"ל 3 חורה

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת



דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:
א. שינוי קו בנין צדדי ל-0.
ב. כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מס' 382/03/7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 189 שכ' 3 חורה
		מספר התכנית	652-0248237
1.2	שטח התכנית		1.155 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	
		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

קואורדינאטה X 194447

קואורדינאטה Y 577766

1.5.2 תיאור מקום

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
	189		חורה שכ 3
			שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
21	149	חלק	מוסדר	100408

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/1991	24	3921	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 382 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	382 /03 /7

1.7 מסמכי התכנית									
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	10/08/2014	יוסף אבו ג'יבר		10/08/2014	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
	סגר אלנבארי			חורה	שכ 3	189	057-6530920	057-6530920	
	סלוא אלנבארי			חורה	שכ 3	189	057-6530920	057-6530920	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@ne tvision.net.il

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוו בניין בין צדדי במגרש 189 בחורה שכונה 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוו בניין צדדי מ- 3 מ' ל- 0 עבור קיר משותף עם מגרש השכן מס' 190 כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מס' 382/03/7. הכל עפ"י סעיף קטן 62א(א)4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.155	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-)
הערות		מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית
		מ"ר	מפורט מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	791.6	791.6

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'	189
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	מגורים א'
	תאי שטח כפופים
	189

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	982	85.02
דרך מאושרת	173	14.98
סה"כ	1,155	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	172.89	14.97
מגורים א'	981.92	85.03
סה"כ	1,154.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
כל השימושים והתכלויות יהיו על פי תוכנית מס' 382/03/7.	
הוראות	4.1.2
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
מיקום הדרכים רוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	
הוראות	4.2.2

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת									קדמי			
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות								אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי
מגורים א'	189	982	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	0	3	6	5	

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) כל זכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית 382/03/7..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתר בניה ינתנו על פי תוכנית זו לאחר אישור ועל פי תוכנית מס' 382/03/7.</p> <p>ב. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.2	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.3	חשמל
<p>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.</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>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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן 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, 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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
6.4	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
<p>6.6 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>
<p>6.7 עתיקות</p> <p>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.</p>
<p>6.8 תשתיות</p> <p>מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית כסיפה ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש כסיפה טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.</p>
<p>7. ביצוע התכנית</p>
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>
<p>זמן משוער לביצוע תוכנית זו - מיידי.</p>

8. חתימות

<p>שם: סגר אלנבארי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חתימה:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: סלוא אלנבארי שם ומספר תאגיד:</p>	<p>סוג: חתימה:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>שם: יוסף אבו גיבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>עורך התכנית</p>

יוסף אבו גיבר
אדריכל
מ.ר. 104941