

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

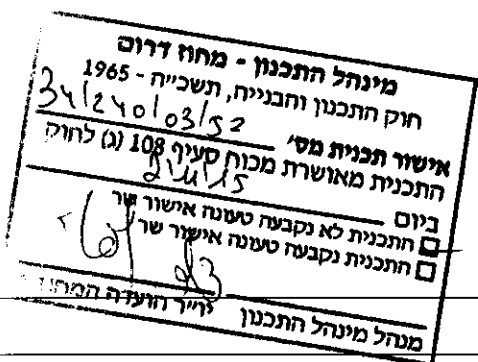
הוראות התוכנית

תוכנית מס' 34/240/03/52

שם תוכנית: מגרש 72, שכ' 10 - חורה .

מחוז: דרום
 מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 34/240/03/52 אישור תכנית מס' 72 התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק ביום 2/11/15 <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר מינהל התכנון יו"ר היעדה המחוזי</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית מגדילה את זכויות הבנייה למגורים ומשנה קווי בניין במגרש מס' 72 שכי' 10 ביישוב חורה.
תוספת יח"ד מ-2 ל 4 יח"ד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 72 שכונה 10, חורה.	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
34/240/03/52	מספר התוכנית	1.2 שטח התוכנית	
1 095 דונם	שלב	1.3 מהדורות	
• מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה בשלב 1	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
18/11/2015	תאריך עדכון המהדורה	סוג התוכנית	
• תוכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	לפי סעיף בחוק	
• כן	היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
• ועדה מחוזית	ללא איחוד ו/או חלוקה .	סוג איחוד וחלוקה	
62	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	לא	לא	

1.5 מקום התוכנית

- 1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי חורה
 קואורדינטה X X=195114
 קואורדינטה Y Y=579085
- 1.5.2 תיאור מקום** שכונה 10 מגרש 72, חורה.
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית חורה
 התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה באר שבע חורה
 יישוב שכונה 10
 רחוב ל"ר
 מספר בית 72

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	54	78 בחלק

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
240/03/7	72

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
6/177/02/17 (תכנית מתאר) ✓	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 6/177/02/17 ממשיכות לחול.	4801	09/09/99
3/240/03/7 ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 3/240/03/7 ממשיכות לחול.	3708	22/10/89
240/03/7 (4/30/1) ✓	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית 240/03/7 ממשיכות לחול.	2596	17/01/80

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	18/11/2015	-----	15	-----	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	18/11/2015	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	18/11/2015	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 אלקיעאן אחמד	026347229				חורה שכי' 10 בית 72		0526818646			
	אבו אלקיעאן יוסרה	033242033				חורה שכי' 10 בית 72		0526818646			

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
לי"ר										

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	מנהל מקרקעי ישראל			קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101	086264333		086264250	
•	אבו אלקיעאן אחמד	026347229		חורה שכי' 10 בית 72		0526818646		
•	אבו אלקיעאן יוסרה	033242033		חורה שכי' 10 בית 72		0526818646		

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
• עורך • מודד	אבו ג'אמע זוהדי א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	059938738	41600 מודד - 792	א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		שכונה 33 בית 76 רהט 85357	08-9917911	0505305686	08-9910649	zohde@zahav.net.il

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
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה הגב מזרחי.
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה.

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**

קביעת זכויות בנייה לאזור מגורים א' ושינוי קווי בניין במגרש מס' 72 שכי' 10 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- קביעת שטחי הבנייה המרביים המותרים במגרש מס' 72 ל- 100% שמתוכם 84.87% המהווים שטחים עיקריים ו-15.13% שטחי שירות.
- קביעת קווי הבניין במגרש למגורים וקביעת מיקום השיגי' בקו בנין קדמי 0.0.
- קביעת התכליות, השימושים והנחיות כלליות לתשתיות.
- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
- תוספת 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.095
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	830		+440	390	מ"ר	מגורים
	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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			הריסה	72	מגורים
				1	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
89.31%	978	מגורים א'		89.31%	978	מגורים א'
10.69%	117	דרך מ אושרת		10.69%	117	דרך מאושרת
100%	1095			100%	1095	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
מגורים א	<p>א-מגורים א' : שני מבנים למגורים א' 2 יח"ד לכל מבנה עיקרי סה"כ 4 יח"ד במגרש. גובה מירבי עד שלוש קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת (למבנה שבחזית המגרש הקדמית) מתחת לכניסה הקובעת לבנין .</p> <p>לרבות שטחי שירות כדלקמן : מחסן, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי.</p> <p>1) גובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים הקדמי שבמגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (450.9 מ') וגובה הכניסה הקובעת למבנה המגורים האחורי במגרש יותאם למפלס הכניסה הקובעת הקיים למבנה (448.5 מ').</p> <p>2) המרחק המזערי בין שני המבנים יהיה 3.0 מ'.</p> <p>ב- מחסן : בגודל מירבי עד 50 במגרש, ניתן למקם המחסן בשליש המגרש האחורי, קוו בנין צידי ואחורי 0 עד 3 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0 .</p> <p>גובה מירבי לקירוי ממפלס הריצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.8 מ'.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק - עד 48 מ"ר למגרש ועפ"י הוראות הג"א (12 מ"ר לכל יח"ד) .</p> <p>ד- חנייה : חנייה לרכב עד 50 מ"ר למגרש, ניתן למקם את החנייה בנפרד ובכל מרחק מהמבנה העיקרי , קווי בנין צדי וקדמי 0 מ', גובה מירבי לקירוי יהיה 3.0 מ' , ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבקש .</p> <p>ה- שיג : חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 50 מ"ר במגרש, ניתן למקם את השיגי בחזית המגרש הקדמי, קו בנין קדמי צידי 0 מ'. גובה מירבי לקירוי השיג יהיה 3 מ'. לא יותרו פתחים בקו בנין 0, יותרו פתחים רק לצורך אוורור ותאורה והכניסה תהיה מתוך המגרש.</p> <p>" כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית".</p> <p>ו- קירות גדר גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.8 מ', ניתן להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדרה ממתכת .</p>
4.1.2	הוראות
א.	עיצוב אדריכלי
	<p>חומרי הגמר של החזיתות יהיה טיח חלק, טיח התזה, ציפוי קרמיקה , ציפוי אבן טבעית , תותר חזית קירות גדר או תומכים מבלוקים או מבטון חשופים או צבועים או מצופים באבן טבעית ו/או שיש.</p>
ב.	בינוי ופיתוח
	<p>בניית קירות התומכים והגדר תותאם לתנאים הטופוגרפים במגרש ולכניסה קובעת של הבנין .</p> <p>אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש.</p> <p>אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בנין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה .</p>

4.3	דרכים
4.3.1	שימושים
	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מרבי (מ"ר)	שטחי בניה : % / מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכסית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי
			שדות	עיקרי	שדות	עיקרי										
מגורים א'	72	978	50 מ"ר (מחסן) + 48 מ"ר (ממ"ד / ממ"ק) + 50 מ"ר (חנייה)	710 מ"ר (עיקרי) + 50 מ"ר (שיג)	70 מ"ר	-	100%	4	4.1	65%	12מ' (נג שטוח) ו/או 13מ' (נג משופע)	3	1	כמסומן ומתואר בתשריט		

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה	
6.1.1	היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים , מיקום החניות , הכניסות למגרש , גדרות וחזיתות לגדרות , מתקן לאיסוף אשפה , מתקן ליבוש כביסה , חיבורי מים וביוב , מפלסי השבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 .
6.1.3	* היתרי הבניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה .
6.1.4	* תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פנויה לאתר מוכרז כדין.
6.1.5	היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 הוראות בנושא חשמל																
א	תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.															
ב	לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.															
ג	שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.															
ד	<u>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</u> 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.															
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מזהיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.0 מ'</td> <td>3.5 מ'</td> <td>א.קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>5.0 מ'</td> <td>6.0 מ'</td> <td>ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> </tr> <tr> <td></td> <td>20 מ'</td> <td>ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35 מ'</td> <td>ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </table>	מזהיל הקיצוני	מציר הקו		3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך	5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
מזהיל הקיצוני	מציר הקו															
3.0 מ'	3.5 מ'	א.קו חשמל מתח נמוך														
5.0 מ'	6.0 מ'	ב.קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו														
	20 מ'	ג.קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)														
	35 מ'	ד.קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)														
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.															

6.3 חניה	
	החנייה תהיה בתחום המגרש, עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בנייה .

6.4 הנחיות כלליות לתשתיות	
	תותר העברת קוים עירוניים בתחום המגרש בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית, כל זאת במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר.

6.5 טלפון ומערכות כבלים	
	מערכת קווי הטלפון והכבלים במגרש תחובר בתיאום ובאישור הרשות המוסמכות .

6.6	אספקת מים
יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות .	
6.7	מערכות ביוב
המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש חורה בתיאום עם מהנדס המועצה והרשויות המוסמכות.	
6.8	ניקוז, ניצול מי נגר עילי והעשרת מי תהום
מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן התחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מנהדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.	
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	חלוקה ורישום
חלוקה ורישום המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.	
6.11	היטל השבחה
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 18-11	חתימה: <i>אחמד</i>	שם: אבו אלקיעאן אחמד	מגיש התוכנית
מספר ת"ז: 026347229	תאגיד/שם רשות מקומית: שכונה 10 מגרש 72, חורה		
תאריך: 18-11	חתימה: <i>יוסרה</i>	שם: אבו אלקיעאן יוסרה	
מספר ת"ז: 033242033	תאגיד/שם רשות מקומית: שכונה 10 מגרש 72, חורה		

תאריך:	חתימה:	שם: ל"ר	יזם בפועל
מספר ת"ז:	תאגיד/שם רשות מקומית:		

תאריך:	חתימה:	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל העניין בקרקע
מספר תאגיד :	כתובת : קריית הממשלה רחוב התקווה 4 ת.ד. 223 מיקוד 84101, ב"ש.		
תאריך: 18-11	חתימה: <i>אחמד</i>	שם: אבו אלקיעאן אחמד	
מספר ת"ז: 026347229	תאגיד/שם רשות מקומית: שכונה 10 מגרש 72, חורה		
תאריך: 18-11	חתימה: <i>יוסרה</i>	שם: אבו אלקיעאן יוסרה	
מספר ת"ז: 033242033	תאגיד/שם רשות מקומית: שכונה 10 מגרש 72, חורה		

תאריך: 11/2/15	חתימה: <i>אחמד</i>	שם: אבו ג'אמע זוהדי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד: א.זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ		