

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 35/240/03/52

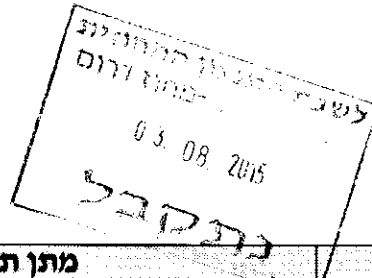
שם התוכנית: מגרש 81 שכונה 10 חורה

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מזרחי

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תוכנית זו לאפשר שינויים במגרש מס' 81 בשכונה 10 בישוב חורה.
השינויים המוסדרים בתכנית זו הם:
א. תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד.
ב. תוספת זכויות בניה מ 600 מ"ר ל 830 מ"ר עיקרי.
ג. שינויים בקו הבניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש 81 שכונה 10 חורה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
35/240/03/52	מספר התוכנית		
1.240 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
5.6.2014	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד ואו חלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התוכנית

נגב מזרחי	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
195375	קואורדינטה X		
579110	קואורדינטה Y		
שכונה 10 חורה		1.5.2 תיאור מקום	
מ.מ חורה		1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
חורה	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
לי"ר	רחוב		

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק מהגוש	63	78

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/30/1	30

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
240/03/7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות התוכנית מס' 240/03/7 ממשיכות לחול.	2572	14.7.1988
3/240/03/7	שינוי	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו. כל יתר הוראות התוכנית מס' 3/240/03/7 ממשיכות לחול.	3708	22.10.1989
4/30/1	כפיפות	תוכנית זו כפופה לתוכנית המאושרת בתחום הקו הכחול	4749	12.10.1999

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	דני חננאל מהנדס פרויקטים	5.6.2014		12		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית		12.01.2015	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 יוזם 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)
	אלקיעאן ראג'יח מוחמד אלקיעאן פאטנה מוסא	029953809 036470797				בית 18, שכי 10, חורה		050-3034015			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש	6264219		6264221	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	דני חננאל	058000910	51759	מהנדס בטיחות, הנדסה אזרחית		מבועים רח' הגפן 56 ד.נ הנגב 85360	9941407		9941407	
מודד מוסמך	אבו ריא רמי	026668616	1051	חוצה הנגב מדידות		שד' יצחק רגר 28/37 ב"ש	08-6652088		08-6652099	

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	

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**

תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין במגרש מגורים א' מס' 81 בשכונה 10 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה מ 600 מ"ר ל 830 מ"ר עיקרי.
- תוספת 2 יח"ד. סה"כ 4 יח"ד.
- שינוי בקווי בניין.
- קביעת התכליות והשימושים בכל יעוד קרקע
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1.240 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	830		+230	600	מ"ר	מגורים א'
	4		2+	2	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 כמופים				תאי שטח	יעוד
			הריסה	81	מגורים א'
				1001	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	1014	מגורים א'	4	82	1014	מגורים א'
18	226	דרך מאושרת		18	226	דרך מאושרת
100	1240	סה"כ		100	1240	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
א	תותר הקמת שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ' 3 מ', בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד, כל מבנה יכלול 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה מפלס הכניסה יהיה 458.28.	
ב	שיטחי שירות כוללים: ממ"דים בגודל של 12 מ"ר כל אחד (48 מ"ר סה"כ), חניה מקורה בגודל עד 36 מ"ר ו 21 מחסנים צמודים למבנה המגורים בגודל של 20 מ"ר כל אחד.	
ג.	תותר הקמת מרתף אשר יהיה חלק מהבית, סה"כ 48 מ"ר עבור המרתף	
ד.	שייג בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש גובהו המירבי 2.75 מ' גג קל מאיסכורית או רעפים ניקוז השייג יהיה אל כוון המגרש המבקש, חומר הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.	
ה.	ניקוז הגגות של מבני המגורים והמחסן יהיו בכיוון המגרש המבקש	
4.1.2	הוראות בנין ועיצוב אדריכלי	
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"נ 1:100 המחסן, יהיה בנוי מבנייה רגילה ו/או בניה קלה (קונסטרוקציות פלדה או עץ או אלומיניום), חומר הגמר לגג יהיה מרעפים או איסכורית
	חנייה לרכב	תבנה בצד הקדמי והצדדי בקו 0 גובה עד 2.75 מ' מחומרים קשחים או קלים, גג החניה יהיה מבטון או איסכורית או רעפים.
ב	הוראות פיתוח	הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.80 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול הצדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס הקרקע מתוכנן ומעל רשת או אבן או סבכת ברזל, ניתן לצרף יותר מחומר אחד
ג.	הוצאות תיכנון	הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכלל הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי התוכנית

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
	בשטח זה יותר פיתוח כבישים, דרכים גינון ומתקני דרך.	
4.2.2	הוראות	
א.	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותאסר בניה כלשהי.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

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 במ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
											סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת					שרות		עיקרי	שרות	עיקרי				
כמסומן בתשריט				1	3	10	60	4	4	100	1014	(3)48	-	(2) 136	60 + 770 לשייג(1)	1014	81	מגורים א'

(1) שייג עד 60 מ"ר יבנה בצד הקדמי הצמוד לדרך ויחשב כשטח עיקרי.

(2) שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת:

ממ"דים בגודל של 12 מ"ר כל אחד (48 מ"ר סה"כ), חניה מקורה בגודל עד 36 מ"ר ו 21 מחסנים סה"כ 40 מ"ר.

(3) - מרתף: בגודל 48 מ"ר, יבנה מתחת לבניין המגורים, גובהו עד 2.35 מ', ישמש לצורכי אחסנה.

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

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. חיזוק מבנים: היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ד. פינוי פסולת: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- ה. הריסה: תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסה בפועל המבנים המסומנים להריסה בתשריט תוכנית זו.

6.2 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כללי - כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
- ג. ביוב - מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ומשם יועברו השפכים לטיפול במט"ש שוקת.
- ד. מים - מערכת המים של המבנים בתוכנית תחובר למערכת המים המרכזית של הישוב בתאום עם מהנדס המועצה.
- ה. תקשורת וכבלים - המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכות תקשורת וכבלים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובהתאם לכל דין.
- ו. פסולת - יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנון התכנון והבניה התש"ל 1970.

6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

ניקוז	6.6
1.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2.	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.
3.	יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4.	יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	אלקיעאן ראג'ח מוחמד	חתימה:		תאריך:	15/7/15
		אלקיעאן פאטנה מוסא			מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם:	דני חננאל	חתימה:		תאריך:	15/7/15
	שם תאגיד:	מהנדס בטיחות, הנדסה אזרחית			מספר תאגיד:	9555147

בעל עניין בקרקע	שם:	מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	15/7/15
	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לגרבי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות כל זכות לטובת התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא ייטען טענה הסכמתם הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון/ואו כל רשות רלוונטית. כל אזהרה ועפ"י כל דין.</p> <p>דניאל רוזנמן מרכז בכיר רישום מרחב עסקי רישום רשות מקרקעי ישראל</p> <p>תאריך: 15/7/15</p>					