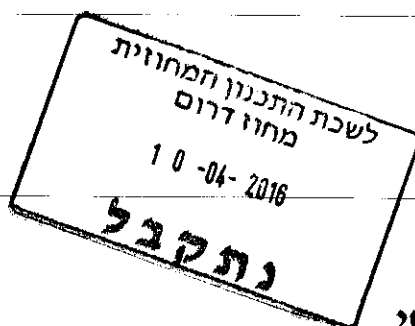


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0185926

מגרש 86 שכונה 6 חורה

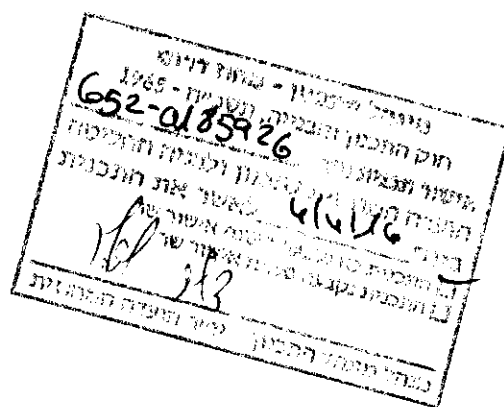


מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



- דברי הסבר לתכנית

- התוכנית המצוייה במגרש מס' 86 שכונה 6 חורה מציעה כדלקמן:
- הגדלת זכויות בנייה למבנה המגורים.
 - קביעת התכליות והשימושים.
 - קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
 - תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 86 שכונה 6 חורה
		מספר התכנית	652-0185926
1.2	שטח התכנית		1.136 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	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 194714

קואורדינאטה Y 577544

1.5.2 תיאור מקום בחלקה המזרחית של שכונה 6 חורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		86	

שכונה שכונה 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013/1	מוסדר	חלק		7

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
91/במ/7	86

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
91 / 7 במ' / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / במ' / 91 ממשיכות לחול.	4229	4209	14/07/1994

1.7

מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				זוהדי אבו גאמע			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		זוהדי אבו גאמע		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		12/04/2015	זוהדי אבו גאמע	12/04/2015	מצב מאושר-חתום להפקדה	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	סארה קבועה			חורה	(1)	86	052-2940567	08-9910649	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 6, ת.ד. 461 חורה.

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			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר	סארה קבועה			חורה	(2)	86	052-2940567	08-9910649	

(1) כתובת: קרית הממשלה, ת.ד. 233.

(2) כתובת: שכונה 6, ת.ד. 461 חורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהדי אבו גאמע	41600		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il
	מודד	זוהדי אבו גאמע	792		רהט	(1)	76	08-9917911	08-9910649	zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת: שכונה 33.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
הועדה המחוזית	הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.
הועדה המקומית	הועדה המקומית לתכנון ולבניה נגב מזרחי.
היחידה לאיכות הסביבה	היחידה לאיכות הסביבה מחוז הדרום במשרד לאיכות הסביבה.

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

תוספת יח"ד והגדלת זכויות בניה למגרש מס' 86 שכונה 6 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת אחוזי בנייה במגרש מס' 86 (אזור מגורים א') ל- 100% מתוכם 789 מ"ר לשטחים עיקריים ו 194 מ"ר שטחי שירות.
- הגדלת תכסית מרבית ל-65%.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- תוספת יח"ד מ 2 ל 4 יח"ד במגרש.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		1.136
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר
שינוי (+/-)	למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית
מפורט	מתארי	הערות
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400
		+389
		789
		4

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	1
מגורים א'	86

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,000	86.73
דרך מאושרת	153	13.27
סה"כ	1,153	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	153.02	13.47
מגורים א'	983.05	86.53
סה"כ	1,136.07	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א- תותר הקמת שני מבני מגורים לרבות שטחי שירות כדלקמן: מחסן, מרתף, ממ"ד/ממ"ק וחנייה מקורה לרכב פרטי. מס' יחידות הדיור לכל היותר יהיה 4 יחידת דיור במגרש. (1) גובה מבנה מגורים ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ($+0.00=409.7$). (2) תותר בניית מבני מגורים צמודים עם קיר משותף ו/או במרחק מזערי 2.0 מ'. ב- מחסן: מחסן בגודל מירבי עד 98 מ"ר במגרש. ניתן למקם את המחסן בשליש המגרש האחורי בקו בנין צידי אחורי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה העיקרי. גובה מירבי לקירוי המחסן יהיה עד 2.8 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית. ג- ממ"ד/ממ"ק: עד 48 מ"ר במגרש (12 מ"ר לכל יח"ד) ועפ"י הוראות פיקוד העורף. ד- חנייה: תותר חנייה מקורה בגודל 48 מ"ר בתוך המגרש בקו בנין קדמי/צידי 0 מ' ו/או בצמוד למבנה עיקרי. גובה מירבי לקירוי יהיה עד 2.8 מ'. ניקוז גג החניה יהיה למגרש המבקש או למדרכה. ה- שיג: חדר אירוח מסורתי (שיג) בגודל מירבי עד 60 מ"ר למגרש, השיג יהיה בנוי מבנייה רגילה או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ. ניתן למקם השיג בצמוד למבנה העיקרי במגרש ו/או בקו בנין צידי קדמי 0 מ' כאשר החזית הפונה לרחוב לא תעלה על 7 מ' אורך, הגובה המירבי לקירוי יהיה עד 3.0 מ'. הכניסה למבנה האירוח (השיג) תהיה מתוך המגרש ולא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0 לרבות פתחים לדלת, יותרו פתחים בקו בנין קדמי 0 לצורך תאורה ואוורור. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ו- קירות גדר: גובה קיר בטון מירבי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.80 מ'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח אין לבצע בניית קירות תומכים שגובהן עולה על 1.8 מטר מפני קרקע הסופיים בתוך שטח המגרש. אין לשפוך עפר או פסולת חומרי בניין ואין לבצע עבודת פיתוח מחוץ לגבול המגרש או בתוך השטחים הסמוכים למגרש זה.
ב	עיצוב אדריכלי כל הבנייה תהיה בניה מחומרים קשיחים (בטון מזויין ובלוקים), חזיתות המבנה יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת, או טיח חלק או טיח שלכט צבעוני או טיח התזה או ציפוי קרמיקה, לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. שיג: תותר בנייה רגילה מבטון ו/או בלוקים ו/או אבן ו/או בניה קלה מקונסטרוקציות פלדה ו/או עץ ו/או אלומיניום, הגג יהיה מבטון ו/או רעפים ו/או איסכורית, הקירות יהיו מבלוקים ו/או אבן ו/או גבס ו/או עץ ו/או אלומיניום, חזיתות המבנים יהיו בגימור מציפוי אבן טבעית מסותת ו/או טיח חלק ו/או טיח שלכט צבעוני ו/או טיח התזה ו/או ציפוי קרמיקה, יותר שימוש בבלוקים או פני בטון חשופים וצבעים.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרכים, חניות, ריהוט רחוב, קווי תשתיות וכו'.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותאסר בהן בנייה כלשהי .

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	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
									סה"כ שטחי בניה	מפלגת הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש כללי		
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מעל הכניסה הקובעת						עיקרי	שרות			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	9	4.07	4	65	983	60 (2)	194 (1)	729	983	86

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"ד - שטח 48 מ"ר
- מחסן - שטח 98 מ"ר
- חנייה מקורה - שטח 48 מ"ר.
- (2) שטח שיג.
- (3) כמסומן ומתואר בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טפוגרפית 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 חשבילים והרחובות , פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות הבתים בק"מ 1:100 . תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פניה לאתר מוכרז כדין. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.2	חניה
	החנייה תהיה בתחום המגרש , עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבנייה .
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה -1965.
6.4	חשמל
	א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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. ד 1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף : המרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' והמרחק מציר הקו מ' 2.25 ד 2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד 1.50 : המרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ' והמרחק מציר הקו 1.75 מ'

6.4	חשמל
ד 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי המרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' והמרחק מציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח המרחק מציר הקו 8.50 מ' ד 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי 9.50 המרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' והמרחק מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') המרחק מציר הקו 20.00 מ' ד 5. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו המרחק מציר הקו 35.00 מ' * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1). לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.	
6.5	ניהול מי נגר
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. יותר 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.	
6.6	פיקוד העורף
בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.	

6.7	תשתיות
	תותר העברת קווי תשתיות עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין מאושר לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית ו/או הרשות המקומית רק במקרה שאין פתרון הנדסי חליפי אחר. 1- אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס המעוצה המקומית והרשויות המוסמכות. 2- מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש חורה בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות. 3- תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית ובאישור חב' התקשורת.

6.8	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן למימוש התכנית : עד 10 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סארה קבועה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: 7-4 חתימה:
----------------	--------------------------------------	------	-------------------------

שם:	סוג:	תאריך:
שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
מינהל מקרקעי ישראל 500101761		

שם:	סוג:	תאריך:
בעל עניין בקרקע	סארה קבועה שם ומספר תאגיד:	חומר
		7-4
		חתימה:

שם:	זוהדי אבן גאמע	עורך:	
סוג:	עורך ראשי	התכנית:	
תאריך:	חתימה:		

תאריך: 14.6.00
חתימה: מ. יונה
מחלקת: מחלקת
הדפוס: 3376
מסמך: 15557
מ. יונה