

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0225516

מגרש 135 שכ' 10 חורה

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 652-0225516  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
כיום 30.06.15 לאשר את התכנית  
[X] התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  
[ ] התכנית נקבעה טענה אישור שר  
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

שנת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
15-12-2015  
מתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז דרום  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
08/06/2015  
להפקיד את התכנית

16/07/2015  
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

יוזמי התוכנית במגרש מס' 135 בשכונה 10 בחורה מבקשים :

- 1 - שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- 2 - הגדלת אחוזי בנייה מ- 40% עיקרי ל- 81.7% עיקרי + 18.3% שטחי שירות שירות.
- 3 - גובה הבניה מ 2 קומות קיימות ל- 4 קומות,הקומה הרביעית עד 120 מ"ר
- 4 - הגדלת יח"ד מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 135 שכי' 10 חורה

מספר התכנית 652-0225516

1.2 שטח התכנית

1.15 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 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 195059  
 קואורדינאטה Y 578719

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
			חורה

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		1

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
240/03/7	135
3/240/03/7	135

1.5.8 מרחבי תכנון נובלים 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
240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	2596	748	17/01/1980
3 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	3708	235	22/10/1989

**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 גיבר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			יוסף אבו גיבר			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		12/05/2014	יוסף אבו גיבר		11/05/2014	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	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	ניאהד נואף אבו אלקיעאן			חורה	(1)		052-7714677	052-7714677	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חורה-שכונה 10 בית 135-מיקוד 85730.

**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			מנהל 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	ויסאם מיעארי	1090	י.ג. הנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	4	050-2416200	050-2416200	Yaser_gn@w alla.co.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 קוי בנין והגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולמטרות שירות, קביעת 3 יח"ד במגרש 135 שכונה 10 חורה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים ל 100% מתוכם 81.7% המהווים שטחים עיקריים .
- ג. הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל- 3 יח"ד.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת מס' קומות ל- 4 קומות.
- ז. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.15

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+1	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	917		+517	400	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 תכנית מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	135

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,000	86.96
דרך מאושרת	150	13.04
סה"כ	1,150	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	150.01	13.04
מגורים א'	1,000	86.96
סה"כ	1,150	100

<b>4. יעודי קרקע ושימושים</b>	
<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים א' : יותר הקמת מבנה מגורים אחד במגרש, גובה 4 קומות, מס' יח"ד עד-3 יח"ד. שטחי שירות יכללו: ממ"דים ומחסן.</p> <p>ב. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנו כחלק מיח"ד.</p> <p>ג. מחסן: בגודל 53 מ"ר הבנוי בצד האחורי של המגרש כמסומן במדידה, גובהו עד 2.75 מ', ישמש לצורכי אחסנה ליח"ד.</p> <p>ד. חנייה לרכב משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 3 מקומות חניה.</p> <p>ה. קומת 4 : 120 מ"ר.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוצאות הכנת תוכנית</b>
	הוצאות תוכנית לרבות עריכתה ובכללם הוצאות תיכנון, מדידה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התוכנית יחולו על מגישי הבקשות להיתר.
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה.</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>
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>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>ניקוז הגשל המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	שימושים: מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, תשתיות ותאורה ווריהוט רחוב. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמני	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני							מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(3)	(3)	(3)	(3)	(2) 4	14	3	3	60	100	1000	סה"כ שטחי בניה	(1) 93	917	1000	135	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) א. לאפשר מחסן בנוי בגודל 53 מ"ר בצד האחורי של המגרש כמסומן במדידה, גובהו עסד 2.75 מ', ישמש לצורכי אחסנה ליח"ד.

ב. ממ"ד/ ממ"ק- 10 לכל יח"ד יבנה כחלק מיח"ד.

(2) +עליית גג.

(3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>

<b>6.2</b>	<b>חשמל</b>
	<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 הועדה 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 הכולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- --/קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' -----/-----/5 מ'----- --/קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' -----/-----/9.5 מ'----- --/קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח</p>

6.2	<b>חשמל</b>
	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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.
6.3	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.4	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.6	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	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
6.7	<b>תשתיות</b>
	מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.
6.8	<b>עתיקות</b>
	א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרו ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.9	<b>ניהול מי נגר</b>
	מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית 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 וחלחול 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 השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים

**7. ביצוע התכנית**

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו	

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<p><b>מגיש התכנית</b></p>	<p><b>שם:</b> ניהאד נואף אבו אלקיעאן <b>שם ומספר תאגיד:</b></p>	<p><b>סוג:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <i>[Signature]</i> <b>חתימה:</b></p>
<p><b>בעל עניין בקרקע</b></p>	<p><b>שם ומספר תאגיד:</b> מנהל מקרקעי ישראל</p>	<p><b>שם:</b></p>	<p><b>תאריך:</b> <i>[Signature]</i> <b>חתימה:</b></p>
<p><b>עורך התכנית</b></p>	<p><b>שם ומספר תאגיד:</b> אל מהנדסון</p>	<p><b>שם:</b> יוסף אבו ג'בר</p>	<p><b>תאריך:</b> <i>[Signature]</i> <b>חתימה:</b></p>

*יוסף אבו ג'בר*  
*עורך תכנית*  
*104941*

אין לנו חתימה אחרונה לתכנית. בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון והרשמה. אין בה כוונה להחליט על חתימתו של בעל עניין אחר. חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם כולל זכות חזרה ועפ"י קבלת מסמכים מהמנהל מקרקעי ישראל. כל זכות אחרת חתומה על ידינו נכחדה. כל זכות אחרת חתומה על ידינו נכחדה. כל זכות אחרת חתומה על ידינו נכחדה. כל זכות אחרת חתומה על ידינו נכחדה.

