

62892

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0188581

מגרש 54 - שכל' 10 - חורה

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
22-12-2015
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

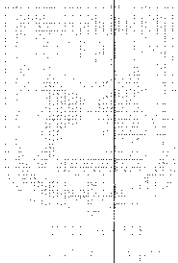
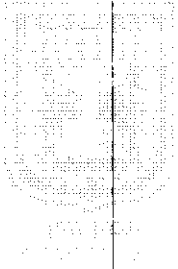
מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
652-0188581
אישור תכנית מס' 652-0188581
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 לחוק
ביום 20/08/2015
התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
התכנית נקבעה טענה אישור שר
י"ר הוועדה המחוזית
מינהל התכנון

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

20/08/2015
תאריך י"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

יוזמי התוכנית מבקשים הגדלת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין בנין אחורי מ- 6.0 מ' ל- 5.0 מ' כמסומן בתשריט.
א. הגדלת אחוזי בניה מ- 40% ל- 97.8% מתוכם 80.21% שטחים עיקריים.
ב. מסי יח"ד במגרש יהיו 4 יח"ד
ג. חניה לרכב בחזית המגרש.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממשמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 54 - שכ' 10 - חורה

מספר התכנית 652-0188581

1.2 שטח התכנית 1.036 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

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

195103 קואורדינאטה X

579145 קואורדינאטה Y

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	100012
78	39	חלק	מוסדר	100557

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
54	240 /03 /7
54	3 /240 /03 /7

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
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 /3 ממשיכות לחול.	3708	235	22/10/1989

הערה לטבלה:

תרשי"צ 4/30/1 - שינוי - תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות תרשי"צ מס' 4/30/1 ממשיכות לחול.

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
בינוי	מנחה	1:250		15/07/2015	יוסף אבו גיבר		15/07/2015	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		19/11/2013	יוסף אבו גיבר		06/09/2014	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	אמנה אבו אלקיאן			חורה	(1)		054-8181385	054-8181385	
	פרטי	חאלד אבו אלקיאן			חורה	(1)		054-8181385	054-8181385	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חורה-שכונה 10 בית 54-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			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'יבר	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

הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולמטרות שירות, בנית שני מבנים 4 יח"ד במגרש 54, שכונה 10, חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי מ 40% עיקרי ל 80.21% עיקרי + 17.60% לשטחי שירות.

ב. קביעת 4 יח"ד במגרש מ- 2 ל- 4.

ג. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.036

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	742		+372	370	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 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'	54

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	925	89.29
דרך מאושרת	111	10.71
סה"כ	1,036	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	111	10.71
מגורים א'	925.02	89.29
סה"כ	1,036.03	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א' : יותר בניית 2 מבנים במרחק שלא יפחת מ- 3 מ' בין כל המבנים מס' יח"ד במגרש 4 יח"ד, שטחי שירות, מחסן , ממ"דים 10 מ"ר לכל יח"ד וחניה.</p> <p>ב. מחסן בגודל 50 מ"ר יבנה בצד האחורי של המגרש, ישמש למטרות איחסון ליח"ד, חומרי הבניה יהיו זהים לחומרי הבניה של מבני המגורים לא יותרו פתחים בקו בנין 0.0.</p> <p>ג. חנייה לרכב: חניה מקורה עם גג ביטון בחזית המגרש הנותנת מענה ל 4 מקומות חניה, גובה עד 2.20 מ' וכל שימוש מעבר לכך יהווה סטיה ניכרת.</p> <p>ד. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <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 עד 120 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן+רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <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. ניקוז הגות : יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>שימושים : מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, תאורת רחוב, ריהוט רחוב וגינון. מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>
4.2.2	הוראות

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	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							שטחי בניה סה"כ	מעל הכניסה הקובעת							
								שטחי בניה	שטח	עיקרי	גודל מגרש כללי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	4	4	50	97.8	905	163 (1)	742	925	54	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. חנייה לרכב : בגודל 73 מ"ר, 4 מקומות חניה במבנה מקורה בנוי עם גג ביטון ימוקם בחזית המגרש כמסומן בתשריט. וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת.
- ב. מחסן: 50 מ"ר, יבנה בצד האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0, ישמש אחסנה ליח"ד, גובהו המירבי עד 2.75 מ', חומרי הגמר יהיו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים.
- ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד..
- (2) 10 מ"ר עם גג שטוח, 12 מ"ר עם גג

משופע

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</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>
6.2	עתיקות
	<p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.
6.4	חלוקה / או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.5	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' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל</p>

6.5	חשמל
<p>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>	

6.6	ניהול מי נגר
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושא ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגר הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

6.7	תשתיות
<p>מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה.</p> <p>ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.9	הפקעות לצרכי ציבור
<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,</p> <p>ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אמנה אבו אלקיאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>
--------------------	---------------------------------------------------------	-------------	--------------------------------------------

מגיש התכנית	שם: תאלד אבו אלקיאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>
--------------------	---------------------------------------------------------	-------------	--------------------------------------------

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>
------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------------------

עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך	תאריך: חתימה: <i>[Signature]</i>
--------------------	---------------------------------------------------------------------	---------------------	--------------------------------------------

יוסף אבו ג'בר
אדריכל
מ.ר. 104941