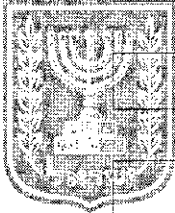


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

תכנית מס' 652-0227694

ועדה מקומית לתכנון  
ובניה "נגב מזרחי"  
11-07-2016  
נתקבל

מגרש 287, שכ' 1, חורה

דרום

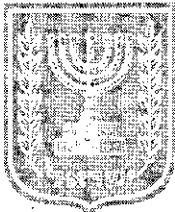
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

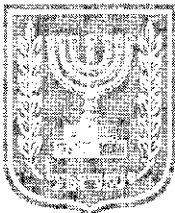
אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

ועדה מרחבית "נגב מזרחי"  
אישור תכנית מס' 652-0227694  
הועדה המרחבית החליטה לאשר את התוכנית  
בישיבה מס' 4 מיס' 17.5.6  
י"ר הועדה המחוזית י"ר הועדה המרחבית

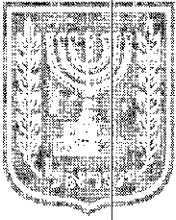
196.16 7285 21  
7831 68



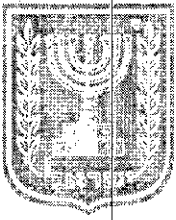
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## דברי הסבר לתכנית

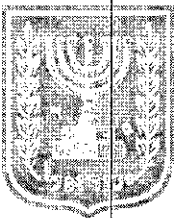
מגישי התוכנית מבקשים:  
- שינוי קוי בניין והתאמן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע.  
- הכל על פי סעיף 62 א(א) (4).



רשות תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 4



רשות תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 4



רשות תכנון ובינוי  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מגרש 287, שכי' 1, חורה

שם התכנית

1.1 שם התכנית

ומספר התכנית

652-0227694

מספר התכנית

1.237 דונם

1.2 שטח התכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

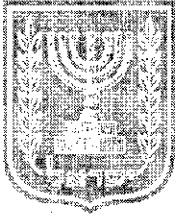
ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

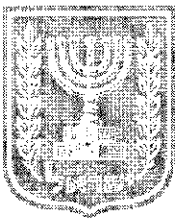
לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
	קואורדינאטה X	193566
	קואורדינאטה Y	578746

**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
	287	שכל 1	חורה

שכונה 1

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400004	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**

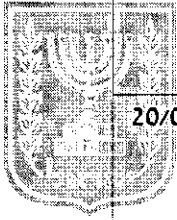
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4/240/03/7	287

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

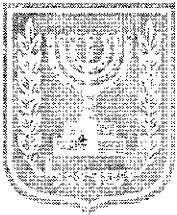
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

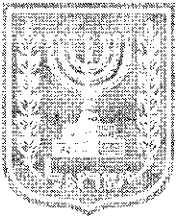
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/05/1993	2766	4111	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240/03/7/4 ממשיכות לחול.	שינוי	4/240/03/7



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 4



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 4



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 4

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		23/02/2015	יוסף אבו גיבר		23/02/2015	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**

**1.8.1 מגיש התכנית**



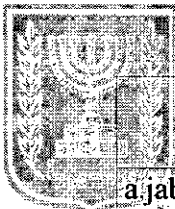
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נאיף אלעטאונה			חורה	שכ 1	287	052-6370161	052-6370161	

תוקף זמין  
מונה הדפסה 4

**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	



תוקף זמין  
מונה הדפסה 4

**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 מהנדסו	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	י.גנים הנדסה בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yasser_gn@ gmail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מנהל הדפוס 4

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**

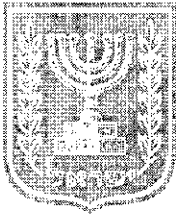
**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קוי בנין והתאמתן למצב הבניה בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע במגרש מס' 287, שכי' 1, חורה

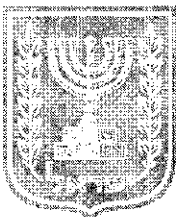
**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קוו בניין צדדי מ- 3 מ' ל- 2.6 מ' בחלק ושינוי קוו בניי אחורי מ- 5 מ' ל- 2.4 מ' בחלק כמסומן בתשריט מצב מוצע.

כמסומן בתשריט מצב מוצע הכל על פי סעיף קטן 62א(א)4.



תכנון זמין  
מנהל הדפוס 4



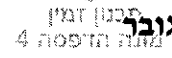
תכנון זמין  
מנהל הדפוס 4



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.237

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מכורט	מתארי				
		2		2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
		414		414	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

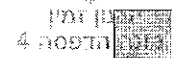
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	287



#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,034	83.59
דרך מאושרת	203	16.41
סה"כ	1,237	100



#### מצב מוצע

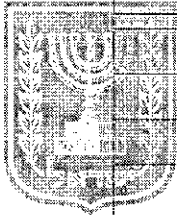
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	203.18	16.42
מגורים א'	1,033.84	83.58
סה"כ	1,237.02	100



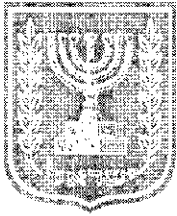
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

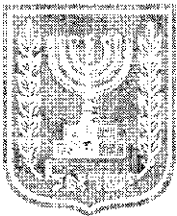
<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	כל השימושים וזכויות הבניה יהיו עפ"י תוכנית מס' 4/240/03/7.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	על פי תוכנית מס' 4/240/03/7.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	כל השימושים והזכויות יהיו עפ"י תוכנית מס' 4/240/03/7.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% 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		מתחת לכניסה הקובעת				
										עיקרי	שרות	עיקרי				שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1034	287	מגורים א'	

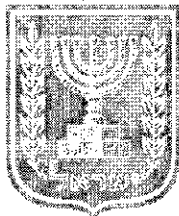
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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) על פי תוכנית מאושרת מס' 4/240/03/7.

(2) כמסומן בתשריט.



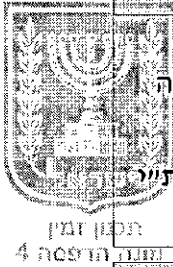
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 4/240/03/7.  
 ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.  
 ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**6.3**

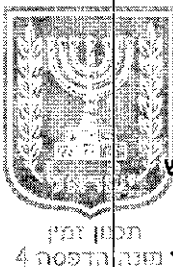
**חשמל**

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.  
 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.  
 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 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.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך
- 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)
- 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באזורים 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. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או מונח הדפסה 4 לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.  
 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



<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
<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.                  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.                  על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

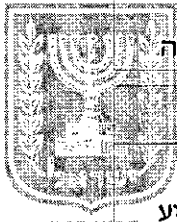


תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>6.4</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

<b>6.5</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-</p>	

<b>6.6</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
<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,                  ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

<b>6.7</b>	<b>עתיקות</b>
<p>א - אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.                  ב - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות</p>	

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתה.                  ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה.                  טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי התקשורת.</p>	

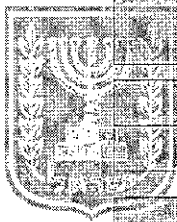
## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

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

### 7.2 מימוש התכנית

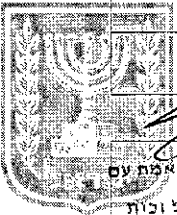
זמן משוער לביצוע תוכנית זו- מייד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נאيف אלעטאונה שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם ומספר תאגיד: יוסף אבו גיבר אל מהנדסו	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



תכנון זמין  
הדפסה 4

יוסף אבו-גיבר  
104941



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4