

6000297477-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

תכנית מס' 652-0193615

שינויי ייעוד במגרש 901 הגדלת זכויות במגרש 80 בשכונה 10 בחורה

לאושרת

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
15-05-2017  
נתקבל

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 652-0193615  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 29/12/15 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענת אישור שר  
 התכנית נקבעה טענת אישור שר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
29/12/15  
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז דרום  
הועדה המחוזית החליטה ביום:  
07/12/2015  
להפקיד את התכנית

19/01/2017  
י"ר הועדה המחוזית תאריך



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף תא שטח למגורים א ולחלק את המגרש הציבור לשני תאי שטח ציבוריים כמו כן באה התכנית להסדיר דרך וחנייה למטרת הציבור ועל כך באה התכנית להגדיר את זכויות הבנייה ולהסדיר את קווי הבניין למגרשים .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

שינויי ייעוד במגרש 901 הגדלת זכויות במגרש 80 בשכונה  
10 בחורה

652-0193615

5.390 דונם

מילוי תנאים להפקדה

תכנית מפורטת

שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית

שטח התכנית

שלב מהדורות

סוג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

195350 קואורדינאטה X

579075 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום ביישוב חורה

לב שכונה 10 מגרש 80-901

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	שכ יסמין	80	

שכונה שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	62, 89, 91	61, 78

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	2005, 901, 80

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 /177 /02 /7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /177. הוראות תכנית 7 /02 /177 תחולנה על תכנית זו.	4801	5523	09/09/1999
240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /240 ממשיכות לחול.	2596	748	17/01/1980
3 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /240 ממשיכות לחול.	3708	235	22/10/1989
4 /30 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 /30 /4 ממשיכות לחול.	4749	3078	10/05/1999



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

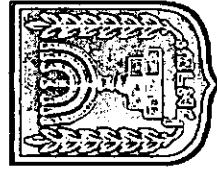


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 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				מחמוד זייד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		מחמוד זייד		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		22/03/2016	מחמוד זייד	22/03/2016		לא תינתן זמין מונה הדפסה 17
דרכים וחניות	מנחה	1:250		22/03/2016	גילל אמסילי	22/03/2016	מחייב למיקום החניות בתא שטח 901A-B	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1:1		02/05/2016	מחמוד זייד	02/05/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	13/11/2014	מחמוד זייד	13/11/2014		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

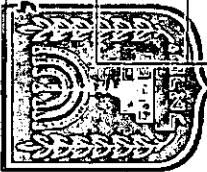


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	שם תאגיד	ישוב	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	חורה	חורה	(1)	1	08-6868450	08-6519433	
	פרטי	עאוישה אבו אלקיעאן			חורה	חורה	חורה	(2)	80	08-9974178	08-9974178	



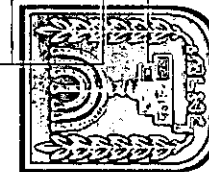
מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 17

### הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: מועצה מקומית חורה  
מרכז אורחי חורה  
מיקוד 85730  
ת.ד. 1.  
(2) כתובת: חורה שונה 10 מגרש 80.

### 1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)	1	08-6868450	08-6519433	
פרטי	עאוישה אבו אלקיעאן			חורה	(2)	80	08-9974178	08-9974178	

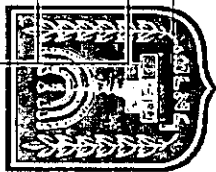


מנהל תכנון זמין  
מזכה הדפסה 17

- (1) כתובת: מועצה מקומית חורה  
מרכז אורחי חורה  
מיקוד 85730  
ת.ד. 1.  
(2) כתובת: חורה שונה 10 מגרש 80.

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג
	08-6268729	08-6268735	6	דרך מצדה (1)	באר שבע	מינהל מקרקעי ישראל			בבעלות מדינה
	08-6519433	08-6868450	1	(2)	חורה	מועצה מקומית חורה			בבעלות רשות מקומית
	08-9974178	08-9974178	80	(3)	חורה			עאנשה אבו אלקיאן	חוכר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

(1) כתובת: מרכז הנגב

דרך מצדה 6

באר-שבע.

(2) כתובת: מועצה מקומית חורה

מרכז אורחי חורה

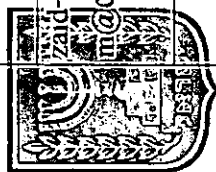
מיקוד 85730

ת.ד. 1.

(3) כתובת: חורה שכונה 10 מגרש 80.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
		089974178	10	גנה	ערד	משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות				
	08-6230283	08-6230283	59	מבצע נחשון (1)	באר שבע			גליל אמסילי	יועץ תחבורה	
	08-6230283	08-6230283	3	(2)	לקיה		1090	ויסאם מיעארי	מודד	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

(1) כתובת: באר שבע מבצע נחשון 59/1.

(2) כתובת: לקייה שכ 6 בית 3.



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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**

- 1-איחוד וחלוקת מגרש לבנייני ציבור ל מגרש מגורים א' ושני מגרשים לבנייני ציבור (מגר' מס' 901)
- 2-הגדלת זכויות בנייה במגרש מס' 80 ושינוי קווי בניין .
- 3- הגדרת דרך מוצעת סטטוטורית
- 4- הגדרת זכויות בנייה וקווי בניין למגרשים 901B ו A901 .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

- 1- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזור מגורים א' (מגרש מס' 80A) ל-975 מ"ר מתוכם 795 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 180 מ"ר שטחי שירות.
- 2- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לאזור מגורים א' (מגרש מס' 80B) ל-857 מ"ר מתוכם 727 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 130 מ"ר שטחי שירות.
- 3- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לשטח למבנים ומוסדות ציבור לחינוך(מגרש מס' 901B) ל-660 מ"ר מתוכם 528 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 132 מ"ר שטחי שירות.
- 4- קביעת שטחי הבנייה המרביים במגרש לשטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 901A) ל-483 מ"ר מתוכם 345 מ"ר המהווים שטחים עיקריים ו 138 מ"ר שטחי שירות
- 5- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים .
- 6- קביעת התנאים למתן היתרי בנייה.
- 7- קביעת התכליות והשימושים המותרים וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי
- 8- קביעת קווי הבניין הסופיים למגרשים וקביעת סה"כ יחידות דיור בכל מגרש כאשר 4 יח: ד במגרש 80A ו 80B 5 יח"ד.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	873		+594	279	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)
	9		+7	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,522		+1,312	210	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	202, 201
דרך מוצעת	203
מבנים ומוסדות ציבור	901A
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	901B
מגורים א'	80A, 80B
שטח ציבורי פתוח	205

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חניה	שטח ציבורי פתוח	205
מבנה להריסה	דרך מאושרת	202
מבנה להריסה	דרך מוצעת	203
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	901A
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	901B
מבנה להריסה	מגורים א'	80A, 80B
מבנה להריסה	שטח ציבורי פתוח	205
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור	901A
קו בנין עילי	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	901B
קו בנין עילי	מגורים א'	80A, 80B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	453	8.40
מגורים א'	967	17.94
שטח לבניני ציבור	2,875	53.34

<b>מצב מאושר</b>		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	1,095	20.32
סה"כ	5,390	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

<b>מצב מוצע</b>		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	468.47	8.69
דרך מוצעת	329.41	6.11
מבנים ומוסדות ציבור	678.36	12.58
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1,321.39	24.51
מגורים א'	1,825.69	33.87
שטח ציבורי פתוח	767.11	14.23
סה"כ	5,390.43	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>מגרש מס' 80B :</p> <p>-מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים 2 מבנים נפרדים סה"כ יח"ד יהיו 5 יח"ד במגרש. המבנה החדש יהיה בעל שלוש קומות שכל קומה תהווה יחידת דיור. יותר להקים שיג בגודל של 40 מ"ר בחזיתו הקדמית של המגרש שקווי הבניין הקדמיים וצדדיים תכנון זמין מונה הדפסה 17 יהיו בקו בניין 0.00 אשר שיפוע גגו של המבנה יהיה לכיוון מגרש היזם שטחי השירות במגרש :</p> <p>מרחב מוגן דירתי 10 מ"ר לכל יח"ד על פי הנחיות פיקוד העורף חניה מקורה בגודל 30 מ"ר אשר תבנה בחזית המגרש בקוו בניין דמי וצדדי של 0.00 . החנייה תהיה בנויה מחומר קל אשר ניקוז המבנה יהיה לעבר מגרש המבקש . מחסן אשר יהיה בנוי בחלקו האחורי של המגרש בקווי בניין צידי ואחורי 0.00 . הכניסה אליו תהיה נפרדת דרך המגרש , גובה המחסן יהי עד 3.00 מ' , שטחו לא יעלה על 50 מ"ר . יותר ציפוי החזיתות באבן טבעית ו/או טיח אקרילי . ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש . יותר כיסוי המבנים ברעפים .</p> <p>מגרש מס' 80A :</p> <p>מיועד למבנים לצרכי מגורים, ובו יותר להקים 2 מבנים נפרדים שכל מבנה יכלול 2 יחידות דיור סה"כ מס' יח"ד יהיו 4 יח"ד במגרש . שטחי השירות במגרש :</p> <p>מרחב מוגן דירתי 10 מ"ר לכל יח"ד על פי הנחיות פיקוד העורף. חניה מקורה בגודל 30 מ"ר אשר תמוקם בהתאם לנספח הבינוי שיחייב לעניין חניות בתא שטח 80A . החנייה תהיה בנויה מחומר קל אשר שיפוע גגה לכיוון מגרש המבקש . מחסן בשטח 40 מ"ר בגובה 3 מטר מדוד ממפלס ה 0.00 של המבנה והגישה אליו תהיה חיצונית . יותר הקמת מרתף ושטחו לא יעבור את ה 70 מ"ר בהתאם לחוק התכנון והבנייה . מספר יחידות הדיור במגרש יהיו 4 יחידות דיור .</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות :          - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי , והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע 30% .          - בגגות שטוחים א/או משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המורחקים כ 1.50 מטר מיסודות הבית וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית.          - לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה          - אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</p> <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר          - כל החזיתות של המבנים ייבנו חומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח השתלבות של הבינוי עם האיזור המדברי, החזיתות ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופי הסביבה</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.1	<b>מגורים א'</b>
	<p>במדברי .</p> <p>- יותר כיסויי גגות המבנים ברעפים .</p> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור</p> <p>- הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה .</p> <p>- כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ' ..</p>



4.2	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבנים לצרכי ציבור, ובו יותר להקים מבנה אחד בעל שתי קומות .</p> <p>המבנה יהיה מיועד לשימוש גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד, מעון יום, מועדון לגיל הזהב ומועדון נוער.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות</p> <p>- החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי, והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסויי רעפים בשיפוע 30% .</p> <p>- בגגות שטוחים או/ו משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המורחקים כ 1.50 מטר מיסודות הבית וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית.</p> <p>- לא יותר הנחה גלויה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה</p> <p>- אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</p> <p>2. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר</p> <p>- כל החזיתות של המבנים ייבנו חומר המשתלב עם הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח השתלבות של הבינוי עם האיזור המדברי, ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופי הסביבה במדברי .</p> <p>3. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור</p> <p>- הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה .</p> <p>- כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש .</p>



4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
4.3.1	<b>שימושים</b>
	<p>מיועד למבנים לצרכי ציבור, ובו יותר להקים מבני חינוך בהתאם לצורך .</p> <p>במגרש הנ"ל קיימים שני גני ילדים אשר יותר הרחבתן ואו תוספת בנייה בקומה שנייה</p>
4.3.2	<b>הוראות</b>
א	<b>הוראות בינוי</b>

4.3	<b>מבנים ומוסדות ציבור לחינוך</b>
	<p>1- במגרש הני"ל יותר להקים 2 מבנים בודדים למטרת גני ילדים</p> <p>2. הוראות מפורטות בדבר חזיתות המבנים וטיפול בגגות - החזיתות יתוכננו בהתאם לאקלים הכפרי המדברי, והגגות יהיו שטוחים או משופעים בכיסוי רעפים בשיפוע 30% . -בגגות שטוחים א/ו משופעים עם כיסוי רעפים או כדומה יש להבטיח קליטת מי גשם אל תוך מרזבים המורחקים כ 1.50 מטר מיסודות הבית וקליטת המים אל מערכת הניקוז השכונתית. -לא יותר הנחה גלוייה של צנרת וחיווט על חזיתות המבנה -אין להשתמש ביריעות או אריגי פלסטיק מכל סוג בחזיתות המבנים</p> <p>3. הוראות בדבר חומרי הבנייה וחומרי הגמר -כל החזיתות של המבנים ייבנו חומר המשתלב עם הנה הדפסה 17 תכנון זמין</p> <p>הסביבה הכפרית המדברית ויש להבטיח השתלבות של הבינוי עם האיזור המדברי, ייבנו מאבן טבעית או יצופו בטיח אקרילי בגוון אופי הסביבה במדברי .</p> <p>4. הוראות לעיצוב פרגולות, הצללה, שערים, וגידור -הצללות ופרגולות יהיו בנויים מחומרים המשתלבים באזור המדברי מחומרים עץ, מתכת או כל חומר דומה . כל המגרש יהיה מגודר בגדר היקפית שתהיה בנויה מאבן, גובה מרבי של הגדר יהיה 1.20 מ', הגובה אשר יימדד ממפלס המדרכה שבחזית המגרש .</p>



תכנון זמין  
נה הדפסה 17

4.4	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
4.4.1	<b>שימושים</b> השטח הני"ל מיועד למגרש משחקים, מגרש קט רגל שכונתי, נוי ונטיעות ותאורה, ריהוט וגינון
4.4.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>כל הפעילויות שנעשתה בשטח תוסדר ויוחזר השטח לקדמותו אחזקתו והטיפול בו יהיה באחריות המועצה המקומית חורה בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.5	<b>דרך מאושרת</b>
4.5.1	<b>שימושים</b> תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.5.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות</p>

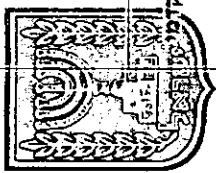


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

4.6	<b>דרך מוצעת</b>
4.6.1	<b>שימושים</b> תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.6.2	<p><b>הוראות</b></p> <p>תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים, אחזקתם ועבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :: תיעול, ניקוז, הנחת קוי ביוב, מים, חשמל, טלפון ונטיעות.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צפיפות לזוים יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוז בניה כללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	האי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	שמאלי							צידו- ימני	צידו- שמאלי				
(2)	(2)	(2)	2	(1) 9			50	70	483	138	345	901A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	2	(3) 9			40	50	660	132	528	901B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	1	(5) 12	4.1	4	50	100	975	(4) 180	795	80A	מגורים א' ומגורים לחינוך	מגורים א' ומגורים לחינוך
(2)	(2)	(2)	3	(5) 12	5.8	5	50	100	857	(6) 130	727	80B	מגורים א' ומגורים לחינוך	מגורים א' ומגורים לחינוך

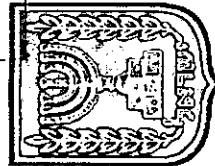


תכנון זמין  
17  
גובה הדפסה

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:

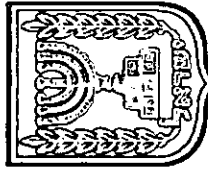
- (1) 9 מ' עם גג רעפים
- 7 מ' עם גג שטוח.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 9 מ' עם גג רעפים
- 7 מ' עם גג שטוח.
- (4) שטחי השירות להליון :-  
10\*4=40 מ"ר (10 מ"ר ממיד לכל יחיד)
- 40 מ"ר מחסן
- 30 מ"ר תנייה מקורה
- 70 מ"ר מרתף.-
- (5) 12 מ' עם גג רעפים
- 10 מ' עם גג שטוח.
- (6) שטחי השירות להליון :-  
10\*5=50 מ"ר (10 מ"ר ממיד לכל יחיד)



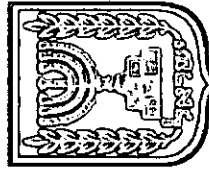
תכנון זמין  
17  
מונה הדפסה

תכנית מס': 0193615-652 - שם התכנית: שינוי ייעוד במגרש 901 הגדלת זכויות במגרש 80 בשכונה 10 בחורה

30- מי"ר תנייה מקורה  
50- מי"ר מחסן.



תכנון זמין  
מגן הדפסה 17



תכנון זמין  
מגן הדפסה 17



**6. הוראות נוספות**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים -  
 -תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .  
 - תנאי למתן היתר בנייה למבני ציבור יהיה חוות דעת משרד הבריאות .  
 -בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין .  
 -היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינני פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה .  
 -היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו .  
 -היתרי בניה יוצאו בתנאי השלמת ביצוע שיקום השטח הציבורי הפתוח, בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית .  
 - "היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413".  
 - "תנאי למתן היתר לכרתתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות".  
 - היתרי בנייה יהיו על פי נספח דרכים וחניות המחייב חלקית לעניין מיקום החניות בתא שטח 901A-B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**6.2 עתיקות**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק

**6.3 חניה**

- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש .  
 - החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה .

**6.4 חלוקה ו/ או רישום**

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

**6.5 חשמל**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

1- הוראות בינוי ופיתוח :-  
 א. תנאי למתן היתר בניה יהיה- תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת שנאים ו/או חדר מיתוג.  
 ב. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית .  
 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

6.5	חשמל
	מציר הקו מהתיל הקיצוני 2.25 מ'
	2.00 מ'
	א. קו חשמל מתח נמוך 6.50 מ'
	8.50 מ' 5.00 מ'
	ב. קו חשמל מתח גבוה - עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 13.00 מ'
	20.00 מ' 9.50 מ'
	ג- קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 35.00 מ'
	ד- קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
	בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק בקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי ייעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת החיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי הייעוד כאמור.



6.6	ניקוז
	"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, המגמה 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'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.7	תשתיות
	מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור המבנים למערכת הביוב המרכזית של הישוב-חורה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות

<b>תשתיות</b>	<b>6.7</b>
והגורמים המוסמכים לכך. תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור חברת התקשורת .	
<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.8</b>
" מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה , התשכ"ה 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה " .	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ך	לי"ך

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו . 10 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית חורה 500213038		רשות מקומית
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עאישה אבו אלקיעאן		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית חורה 500213038		רשות מקומית
יזם	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עאישה אבו אלקיעאן		רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל 500101761		בבעלות מדינה
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מועצה מקומית חורה 500213038		בבעלות רשות מקומית
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: עאישה אבו אלקיעאן		חוכר
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות		מחמוד זייד עורך ראשי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17