

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0389684

מגרש 356 שכ' 1 חורה

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

אישורים

652-0389684

20.9.16 7

7380 24

831 840

16.11.16 תאריך

דברי הסבר לתכנית

- מגישי התוכנית מבקשים:
- שינוי קווי בניין והתאמן למצב הבניה בשטח סעיף 62 א(א)(4).
- קביעת מס' המבנים ל- שני מבני מגורים ע"פי סעיף 62א(א)(5).
- תוספת יחיד עפ"י סעיף 62א(א)8.
- מרתף על פי תכנית מס' 6/177/02/7.
- ככל ההוראות והשימושים יהיו על פי תכנית מס' 4/240/03/7.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 356 שכ' 1 חורה
		מספר התכנית	652-0389684
1.2	שטח התכנית		1.156 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק		62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9
	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 193638

קואורדינאטה Y 578638

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גזבלים 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
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 6/177/02/7 לקומת המרתף ואת שאר ההוראות ממשיכות לחול.	כפיפות	6 /177 /02 /7
20/05/1993	2766	4111		כפיפות	4 /240 /03 /7

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				יוסף אבו ג'יבר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	11/01/2016	יוסף אבו ג'יבר	19/01/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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	סלימאן אבו ג'יבר			חורה	(1)	356	08-9108994	08-9109141	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 356 שכל 1 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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	סלימאן אבו ג'יבר			חורה	(1)	356	08-9108994	08-9109141	

(1) כתובת: בית 356 שכל 1 חורה.

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	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@net vision.net.il

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: שד' רגר 28/33 באר שבע.

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 קווי בניין כמסומן בתשריט, קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד, קביעת מס' המבנים ל- שני מבני מגורים הקלה בגובה הבניה עד ל- 3 קומות וקביעת תכסית במגרש 356, שכונה 1 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין אחורי מ- 10 מ' ל- 3 מ' על פי סעיף 62 א(א)4.
- קביעת גובה הבניה עד 3 קומות על פי סעיף 62 א(א)4.
- קביעת מס' המבנים ל- שני מבני מגורים ע"פי סעיף 62 א(א)5.
- כל זאת ללא שינוי בהוראות תוכנית מס' 4/240/03/7.
- קביעת תכסית ל- 50% משטח המגרש על פי סעיף 62 א(א)9.
- קביעת מס' יח"ד מ- 2 ל- 4 יח"ד על פי סעיף 62 א(א)8.
- הוספת שטחי שירות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62 א(א)15.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.156
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	398.8			398.8	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'	356

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפומים
	מגורים א'	356

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	997	86.25
דרך מאושרת	159	13.75
סה"כ	1,156	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	159.04	13.76
מגורים א'	996.88	86.24
סה"כ	1,155.91	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>קביעת מס' יח"ד ל- 4 יח"ד במגרש, קביעת שני מבני מגורים במגרש, קביעת גובה הבניה ל- 3 קומות ומרתף, הגדלת תכסית. כל השימושים והזכויות יהיו על פי תכנית 4/240/03/7. חנייה: משטח חניה מרצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה וע"י תקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר הבניה. שטח שירות הכוללים: מרפף + ממ"דים + מחסן יהיו עפ"י הוראות תכנית 4/240/03/7.</p>
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>מיקום הדרכים רוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי. שימושים: על פי הוראות תכנית מס' 4/240/03/7.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח על פי הוראות תכנית מס' 4/240/03/7.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי על פי הוראות תכנית מס' 4/240/03/7.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	שימוש	יעוד			
	אחוזי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת
															שרות	עיקרי	
(5)		(5)	(5)	1 (4)	3 (3)	12	4	50	52	518.44	7 (2)	5 (1)	40%	997	356	מגורים א'	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'



קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (5)	356	מגורים א'	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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מחסן: יבנה עפ"י הוראות תכנית 4/240/03/7.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: מרתף: עפ"י הוראות תכנית מס 6/177/02/7.
- (3) 3 קומות.
- (4) מרתף.
- (5) כמסומן בתשריט.



6. הוראות נוספות	
6.1	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 4/240/03/7.</p> <p>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>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
6.2	<p>עתיקות</p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
6.3	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.4	<p>חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
6.5	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
6.6	<p>חשמל</p> <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 לבניינים 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>

6.6	חשמל
<p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</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 המוצעים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל ינתן 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 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>	

6.7	תשתיות
<p>- מים ? חיבור המים יתואם עם תאגיד המים והביוב ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה ובתיאום עם תאגיד מי חורה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>	

6.8	היטל השבחה
<p>הוועדה 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".</p>	

7. ביצוע התכנית

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

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

מיידי לאחר אשירה.

8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p>שם: סלימאן אבו ג'בר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה רשומה והמוסכמות תימנה לה לצרכי תכנון בלבד, איננו כדאי לחקוק כל זכות ליוזם התכנון ולמדינת ישראל או לתכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונתם על ידי הממשלה או על ידי הרשות המקומית הסכמת כל בעלי השטח, ובהתאמה זו מוסמכת לפי כל חוקי המדינה וכל חוקי הרשות המקומית לגין השטח הנ"ל. מספר תעודת זהב: 500101761</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p>שם: סלימאן אבו ג'בר שם ומספר תאגיד:</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>הודאה בקניינה של כל בעלי השטח הנ"ל על התכנית הנ"ל. הפרתו על כל זכות אחרת של בעל פיו וזכויות כלשהן בשטח, ואו על חתימתו וזכויותיו על פני כל דין שכן תאריך: חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p>שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>

