

6000309151 - 1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0215152

מגרש 242 שכ' 9 חורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

לשכת התכנון המחוזית
בנוף דרום
3-0-11-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית סוג תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
652-0215152
אישור תכנית מס' 5152
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
בני התכנון לא נקבעה ישנה אישור
בהתאם לנכונות נקבעה סעיף 10 דר
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
מורסמה בילקוט פרסומים
15/12/16 7401
מיום

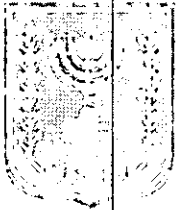


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
17/07/2016
להפקיד את התכנית

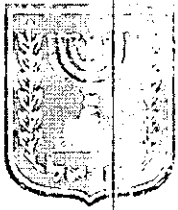
31/07/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

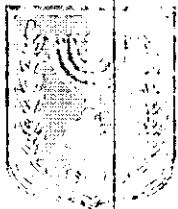
יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



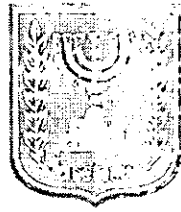
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגרש 242 שכל 9 חורה	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
652-0215152	מספר התכנית		
0.920 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4

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 194552

קואורדינאטה Y 578805

1.5.2 תיאור מקום מגרש 242 שכונה 9 חורה.

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		242	

שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400238	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
412 /03 /7	242

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

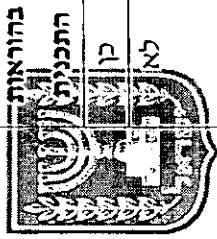
1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
412 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 412 /03 /7 ממשיכות לחול.	4814	767	31/10/1999



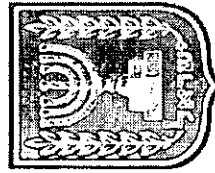
1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר			בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	23/02/2015	יוסף אבו ג'בר	08/07/2016	מצב מאושר ותדפיסי סביבה	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 עצום תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
	050-5754700	050-5754700	242	שכ 9	חורה			סהאם סלמה אבו קיעאן	פרטי	
	050-5754700	050-5754700	242	שכ 9	חורה			מוראד עיד אבו קיעאן	פרטי	

תכנון זמין
מוגה הדפסה 10

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג
	08-6264221	08-6264219	4	התקוה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל			בעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רישיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
jaber100@ מגמה mail.com	052-2304493	052-2304493		(1)	רהט	אלמהנדסו	104941	יוסף אבו גיבר	עורך ראשי	אדריכל
	04-6010840	04-6010840		(2)	יפיע	חוצה הנגב	1021	חטיב נאור	מורדד	מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: יפיע נצרת מיקוד-16955.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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, הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריים ולמטרות שירות במגרש מס' 242 שכונה 9 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת אחוזי בניה ושינוי קוי בנין על פי הבניה הקיימת בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב. קביעת שטחי בניה המירביים למגורים א' לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ג. קביעת מס' יח"ד ל- 3 יח"ד.
- ד. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.
- ז. גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות + קומה מתחת לכניסה הקובעת.
- ח. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.92



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3		+2	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	740		+420	320	מ"ר	מגורים (מ"ר)

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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'	242



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	800	86.96
דרך מאושרת	120	13.04
סה"כ	920	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	120	13.04
מגורים א'	799.98	86.96
סה"כ	919.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים א': בניית בניין מגורים בתא שטח מס' 242 בגובה 3 קומות + קומה מפולשת מתחת לכניסה הקובעת, מס' יח"ד עד 3 יח"ד.</p> <p>ב. שטחי שירות: ממ"דים בכל יח"ד יהיה מרחב מוגן אחד בגודל 10 מ"ר ויבנה כחלק מיח"ד או עפ"י הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. מחסן: סה"כ 30 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.</p> <p>ד. חניה: משטח מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 3 מקומות חניה.</p> <p>ה. מתקני אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</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 של 20 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.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר להולכי רגל, מעבר לכלי רכב, מעבר לתשתיות ולנטיעות.
4.2.2	הוראות
א	זרכים
	תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



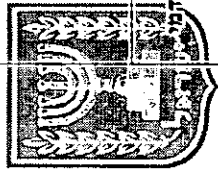
תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מגורים א' 242	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתח שטח)	מספר יחיד	צפיפות יחיד לדונם	גובה מבנה- מעל הקובעה המניסה (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	(1) 60						740	800	מספר קומות	מספר קומות		אחורי
		800	(1) 60	740	800	100	50	3	3.75	15	3	(2) 1	(3)	(3)	(3)	
											מעל הקובעה המניסה	מתחת לבניסה הקובעה	צדדי- ימני	שמאלי		

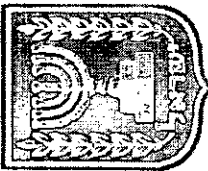


תכנית מס' 652-02-15152
מגרש 242 של 9 חורה

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 המירבניים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ממידים בגודל 30 מ"ר לכל יחיד, וכנה חלק מיוחד.
- (2) בגודל 30 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה חלק מיוחד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנית מס' 652-02-15152
מגרש 242 של 9 חורה

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. 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. ג - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. ו. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. ז. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100. ח. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. ט. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p> <p>רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 ניהול מי נגר</p> <p>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. יותרו 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 וכ"י). 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</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או</p>	<p>6.6</p>



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10

6.6	חשמל
	<p>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>-----</p> <p>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. 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 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 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>



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10



תכנון זמין
מונה תדפסה 10

6.8	היטל השבחה
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.9	פיקוד העורף
פתרונות המיגון בתאום ואישור פיקוד העורף.	



תכנין דמיין
מונה הדפסה 10

7.	ביצוע התכנית
----	---------------------

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

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנין דמיין
מונה הדפסה 10



תכנין דמיין
מונה הדפסה 10

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: סהאם סלמה אבו קיעאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

מגיש התכנית	שם: מוראד עיד אבו קיעאן	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינת ישראל	

עורך התכנית	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	אלמהנדס	יוסף אבו ג'בר	

אבו ג'בר יוסף
אדריכל ישרוי מ"מ 104941
רהט שכי 28/79



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10