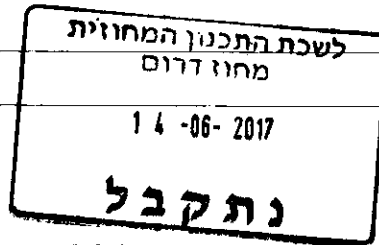


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0278085



מג' 173 שכ' 4 חורה

דרום

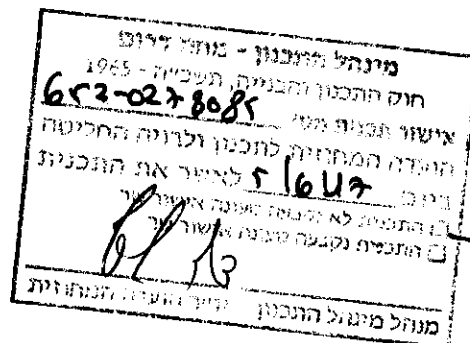
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/09/2016

להפקיד את התכנית

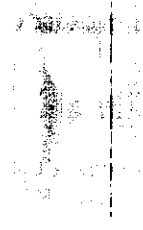
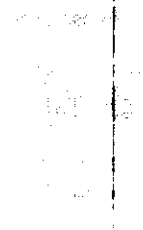
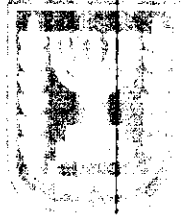
02/04/2017

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה מצב קיים ומגדילה זכויות בניה בכדי לספק מענה הולם לצרכי הדיירים במגרש 173 שכונה 4 בחורה.
חזית מסחרית על פי תכנית מאושרת 6/240/03/7.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0278085

1.2 שטח התכנית 1.148 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

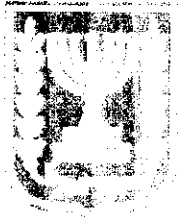
לפי סעיף בחוק ל"ר

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 194829

קואורדינאטה Y 577918

1.5.2 תיאור מקום מגרש 173 שכ' 4 חורה.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		173	
שכונה	4		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100556	מוסדר	חלק	147	101

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 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
6 /240 /03 /7	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 6/240/03/7 רק בנוגע לחזית המסחרית, את שאר הוראות תכנית זו ממשיכות לחול.	3861	1999	28/03/1991
7 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /240 /03 /7 ממשיכות לחול.	4153	232	28/10/1993

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	09/12/2014	יוסף אבו ג'יבר	23/12/2016	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	כפאיה מחמד קועאן			חורה	שכ' 4	173	050-5610652	050-5610652	
	פרטי	אחמד קועאן			חורה	שכ' 4	173	050-5610652	050-5610652	

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	מודד	ניזאר חטיב	1021		נצרת	(2)		054-9995266	054-9995266	

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע 16, נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה 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, תוספת 2 יח"ד ובנית שני מבני מגורים במגרש 173, שכונה 4 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

ב. חזית מסחרית עפ"י תכנית מס' 6/240/03/7.

ג. שינוי קוי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ד. קביעת 4 יח"ד במגרש.

ה. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.148



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2	+2	4		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	398	+436	834		
מסחר (מ"ר)	מ"ר	70		70		על פי הוראות תכנית מס':

.6/240/03/7

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	תאי שטח כמופים	יעוד	סימון בתשריט
דרך מאושרת	1001			חזית מסחרית
מגורים א'	173		מגורים א'	
		173		

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	993.74	86.54	דרך מאושרת	154.59	13.46
	1,148.33	100			

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	154.59	13.46	מגורים א'	993.74	86.54
	1,148.33	100			

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים א'****4.1.1****שימושים**

א. מגורים א' : תותר הקמת 4 יח"ד במגרש בשני מבנים, 2 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 4 יח"ד.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי****א**

המרווח בין המיבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי השירות הם מחסן וממ"דים לכל יח"ד.

א. מחסן: בחלק האחורי של המגרש בגודל 50 מ"ר, גובהו המירבי 2.75 מ', קווי הבניין אחורי וצדדי 0, חומרי הגמר של המחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים, המחסן ישמש למטרות איחסון בלבד.

ב. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.

ג. ממ"דים: מ"ר 10, לכל יח"ד יבנו כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.

ד. חזית מסחרית: על פי הוראות תכנית מס' 6/240/03/7, מסחר קומנאי לצרכי יום יום, כמו הנעלה, הלבשה, מכולת וכד..

לא יתאפשר כל פעילות או מטרד המהווים מפגע סביבתי למגורים

הוראות משרד הבריאות לחזית המסחרית:

א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.

ב. תהיה הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הבוה ביותר בבניין.

ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.

ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפת ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדריגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

הוראות פיתוח**ב**

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

עיצוב אדריכלי**ג**

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 הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.

4.2**דרך מאושרת****4.2.1****שימושים**

הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד..

4.2.2**הוראות****דרכים****א**

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

דרך מאושרת	4.2



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	173	994	904 (1)	90 (2)	994	100	60	4	4	3	(4)	(4)	(4)	(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) כלל חזית מסחרית בגודל 70 מ"ר עפ"י הוראות תכנית מס' 6/240/03/7.
- (2) מחסן בגודל 50 מ"ר, יבנה בצד האחורי של המגרש, גובהו עד 2.75 מ', ישמש למטרות שירות ליח"ד במגרש.
- (3) ממ"דים: סה"כ 40 מ"ר ויבנו כחלק מיח"ד, 10 מ"ר לכל יח"ד.
- (4) 10 מ' עם גג שטוח, 12 מ' עם גג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבנין ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ב. הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרון.
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

- ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. 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.
- ה. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
- ו. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן **רשיון** לכך מפקיד היערות.

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

6.3

חשמל

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)

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 ינתן 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' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל 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.

6.4

עתיקות

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.

6.5

היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.7

תשתיות

מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית כסיפה ובהנחיתה.

ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חרחה טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.

6.8

ניהול מי נגר

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.

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 וכ"ו). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.

6.8	ניהול מי נגר
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים	

6.9	פיקוד העורף
פתרונות המיגון יהיו בהתאם להוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.	

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

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

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

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות



שם: כפאיה מחמד קועאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית
שם: אחמד קועאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:	מגיש התכנית

שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:	בעל עניין בקרע
שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:	עורך התכנית