

6000415593-1

תכנית מס': 652-0429431 - שם התכנית: מגרש מס' 89 שכונה 8, חורה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0429431

מגרש מס' 89 שכונה 8, חורה

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
03-04-2017
נתקבל

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

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 652-0429431
הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה
ביום 18/9/16 לאשר את התכנית
[] התכנית לא נקבעה טענת אישור שר
[] התכנית נקבעה טענת אישור שר
מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

אישור תכנית
מורסמה בילקוט פרסומים
18/9/16 7485
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הועדה המחוזית החליטה ביום:
19/09/2016
להפקיד את התכנית

20/11/2016
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בתוספת זכויות בניה למגרש ע"י הגדלת אחוזי בניה ותוספת יחידות דיור כולל האפשרות לתכנון עד שלוש קומות במגרש.

תכנית זמין
מונה תוספת 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש מס' 89 שכונה 8, חורה

מספר התכנית 652-0429431

1.2 שטח התכנית 1.081 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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

הכנון זמין מונה 10 פסה 10

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 192294

קואורדינאטה Y 578674

1.5.2 תיאור מקום מגרש מס' 89, שכונה 8, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	89		חורה

שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100012	400015

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
183/02/11	89

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמני
מונה וזכרון

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
183 /02 /11	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 183 /02 /11 ממשיכות לחול.	4510	2938	10/04/1997

תכנית זמין
מונה תדפיס 10

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבן עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבן עאבד		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		31/08/2016	אחמד אבן עאבד	31/08/2016	1	1:250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים 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	פואד עיסה אלעזבי		חורה	חורה	(1)	89	053-7713662		dardwg@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 8 בית 89.

1.8.2 זים

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פואד עיסה אלעזבי		חורה	חורה	(1)	89	053-7713662		dardwg@gmail.com

(1) כתובת: שכונה 8 בית 89.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	050-6218012		hagais@mami.gov.il

(1) כתובת: קריית הממשלה, באר שבע.

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה (1)	16	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@gmail.com
מודד	מודד	ניזאר חיטיב	1021	-	יפיע	אלביאדר (2)		054-9995266		hamadgailo@gmail.com

תכנית מס': 652-0429431 - שם התכנית: מארש מס' 89 שכונה 8, חורה

(1) כתובת: ת.ד. 24.

(2) כתובת: ת.ד. 715.

מכון תכנון
מנהל תכנון

מכון תכנון
מנהל תכנון

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.

תכנון זמין
הוספה 10

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בנייה, תוספת יחידות דיור והוספת קומה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד ממגורים א' למגורים ב'.
- קביעת מספר יחיד מ-2 יחיד ל-4 יחיד במגרש.
- קביעת זכויות ומגבלות בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת תכליות ושימושים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.081

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,200		+879	321	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	50
מגורים ב'	89A

סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ב'	89A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	140	14.87
מגורים א'	801.83	85.14
סה"כ	941.83	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140	14.86
מגורים ב'	801.83	85.14
סה"כ	941.83	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים	
4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים הכוללים שטחי שירות כדלקמן: מחסן, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א- מחסן: מחסן בגודל 10 מ"ר לכל יחיד (סה"כ 40 מ"ר), מיקום המחסן בקו בניין אחורי 0 או בבית כחלק בלתי נפרד מהבניין. ב- ממ"ד: עד 15 מ"ר לכל יחיד (סה"כ 60 מ"ר) ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. ג- חניה לרכב, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמי/צדדי, שטח החניה יהיה 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ', ניקוז הגג של החניה לכיוון מגרש המבקש.
ב	עיצוב אדריכלי
	הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטית,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס המעוצה.
ג	הוראות פיתוח
	- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין, מפלס הכניסה הקובעת לבניין יהיה עד 80 ס"מ מפני הקרקע הטבעי או מפני מפלס המדרכה בחזית המגרש הקדמית. - קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת. קירות: - עיצוב הקירות בחזית יהיה אחיד לכל אורכה, בחיפוי אבן טבעית או מתועשת בגדלים שווים ובאישור מהנדס העיר. גמר הקיר בין שני מגרשים לא חייב ציפוי אבן, אולם לשני הצדדים יהיה חזותי (בטון חלק או טיח אבן). גובה מקסימלי של קיר הינו 2 מ'. גובה מינימאלי 1.2 מ'. קירות תמך-גובה מירבי 3 מ'. - קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

תכנית מס' 652-0429431

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	הנסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
										סה"כ שטחי בניה	מעל הקובעת				
5	3	3	3	4	(2) 13.5	5	4	50	165	1330	(1) 130	1200	89A		
מגורים ב' מגורים ב'															

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט 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) 60 מ"ר ממ"דים

40 מ"ר מחסן

30 מ"ר סככת חניה.

(2) גג משופע 15 מ'.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>1-היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אשורה. 2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טפוגפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 3-ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 100:1. 4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית. 5-מבנים אשר קיימים במגרש ואין להם היתרי בניה, הועדה המקומית תוכל לתת להם היתרים בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי או חזותי. הועדה המקומית רשאית לדרוש שינויים במבנים אלו, כולל שינוי קווי מתאר של המבנה, שיפור החזות וכדומה כתנאי להיתר בניה. 6-תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות. 7-היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו. 8- היתרי בניה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>- החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה. - תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>1- מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות. 2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל. 3- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: מהתיל הקיצוני***** מציר הקו. א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'. בשטח פתוח...../.....8.50 מ'. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'. בשטח פתוח...../.....20.0 מ'. ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו /.....35.0 מ'. 4- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל</p>	

6.3	חשמל
	<p>מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.</p> <p>5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>6- באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p> <p>7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>
6.4	תשתיות
	<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש חורה.</p> <p>מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים).</p> <p>אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>
6.5	ניקוז
	<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון"חצץ, חלוקים וכו').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>
6.6	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.7	עתיקות
	<p>כל עבודה שתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>1- במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>2- במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבוננו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>3- אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.</p>
6.8	היטל השבחה
	<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידי אחרי אישורה.

תכנית מס' 652-0429431
מונה לדפוס: 10

8. חתימות			
מגיש התכנית	שם:	פואד עיסה אלעזיבי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חורה 0	חתימה:
יזם	שם:	פואד עיסה אלעזיבי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חורה 0	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	רשות מקרקעי ישראל	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:
עורך התכנית	שם:	אחמד אבו עאבד	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	דאר אדריכלים	חתימה:

אבו עאבד אחמד
אדריכל
מס' רשיון 118810