

6000349179-1

תכנית מס' 652-0297408 - שם התכנית: מגרשים 179, 180 שכל 10 חורה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

העתק משרדי

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0297408

מגרשים 179, 180 שכל 10 חורה



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
7474
מיום 27/12/17

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
05/06/2016
להפקיד את התכנית

25/09/2016
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה שינויים כדלקמן:

- 1- הגדלת אחוזי בניה במגרשים ושינויים בקווי הבנין כמסומן בתשריט.
- 2- הוספת יחיד.
- 3- קביעת מסי המבנים בכל מגרש.
- 4- קביעת הוראו, הנחיות ומוגבלות בניה.
- 5- קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 179, 180 שכל 10 חורה
	מספר התכנית	652-0297408	
1.2	שטח התכנית	4.571 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	לי"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 195283

קואורדינאטה Y 579018

1.5.2 תיאור מקום

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			

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	73-76	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

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
240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	2596	748	17/01/1980
3 /240 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	3708	235	22/10/1989
4 /30 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /30 /1 ממשיכות לחול.	0		

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	24/05/2015	יוסף אבו ג'יבר	24/05/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	וליד סאלם אבו אלקיעאן			חורה	(1)		050-5312803	050-5312803	
	פרטי	טאופיק אבו אלקיעאן			חורה	(1)		050-5312803	050-5312803	
	פרטי	סבריה חליל אבו אלקיעאן		חורה	חורה	(2)	180		050-7221086	
	פרטי	ראפיק סאחם אבו אלקיעאן			חורה	(1)		050-5312803	050-5312803	
	פרטי	שפיק סאלם אבו אלקיעאן			חורה	(1)		050-5312803	050-5312803	
	פרטי	עלזה אחמד אבו קיעאן		חורה	חורה	(3)	180	050-5312803		

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: חורה-שכונה 10 בתים 25-28.
(2) כתובת: שכונה 10 בית 180 חורה.
(3) הערה: שכונה 10 בית 179, כתובת: שכונה 10 בית 179 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	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
a.jaber100@gmail.com	052-2304493	052-2304493		(1)	רהט	אל מהנדסון	104941	יוסף אבו ג'בר	עורך ראשי	אדריכל
n.katteb@gmail.com	054-9995266	054-9995266		(2)	נצרת		1251	ניזאר חטיב	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

(2) כתובת: יפיע מיקוד 1699, נצרת.

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

תוספת יח"ד, הגדלת זכויות בניה ושינויים בקווי בנין במגרשים 179, 180 בשכונה 10 בחורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת אחוזי מ 45% ל- 100% כולל שטחי שירות.

ב. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט

ג. קביעת מס' יח"ד מ- 2 יח"ד בכל מגרש ל- 6 יח"ד במגרש 179 ו- 10 יח"ד במגרש 180, סה"כ 16 יח"ד בשני המגרשים.

ד. קביעת גובה הבניה מ- 2 קומות ל- 3 קומות.

ה. קביעת השימושים המותרים ומגבלות הבניה.

ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ז. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		4.571
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*
שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
למצב המאושר *	מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,579
		+2,049
		3,628
		16

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'	180, 179

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים א'	180, 179

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	3,948.35	86.38
דרך מאושרת	622.58	13.62
סה"כ	4,570.93	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	622.58	13.62
מגורים א'	3,948.35	86.38
סה"כ	4,570.93	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגרש 179: יותר בניית 3 מבנים, בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 6 יח"ד, קו הבנין בין מבני המגורים 3 מ' או 0.0, גובה הבניה עד 3 קומות. שטחי שירות הם ממ"דים ומחסנים. ב. ממ"ד: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ג. מחסנים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ד. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה חנייה ליח"ד. ד. מגרש 180: יותר בניית 5 מבנים, בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 10 יח"ד, קו הבנין בין מבני המגורים 3 מ' או 0.0, גובה הבניה עד 3 קומות. שטחי שירות הם ממ"דים ומחסנים. ב. ממ"ד: בגודל 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ג. מחסנים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ד. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה חנייה ליח"ד.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 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.
ב	הוראות פיתוח גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה עד 120 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן +רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.
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
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	קו בניה (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעות (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (שטח מותאם שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
											סה"כ שטחי בניה	שירות	עיקרי	מעל הבניסה הקובעות			
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	4.2	6	50	100	1888	(1) 120	1768	1888.2	179	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	3	12	3.9	10	50	100	2060	(3) 200	1860	2060.15	180	מגורים א'	

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על ההוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת ההוראה מפורטת על ההוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ממ"ד/ ממ"ק- 10 מ"ר לכל יחיד(10*6)= 60 מ"ר ויבנה כחלק מיחיד.
מחסנים: סה"כ 60 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד..
(2) כמסומן בתשריט.
(3) ממ"ד/ ממ"ק- 10 מ"ר לכל יחיד(10*10)= 100 מ"ר ויבנה כחלק מיחיד.
מחסנים: סה"כ 100 מ"ר, 10 מ"ר לכל יחיד ויבנה כחלק מיחיד..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים: א - תנאי למתן היתר בניה הנו הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. 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 ת"י 413
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר 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 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 יינתן 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

6.3	חשמל
	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	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	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
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.7	תשתיות
	מים - חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.
6.8	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.
6.9	ניהול מי נגר
	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 וכו'). 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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	-	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: וליד סאלס אבו אלקיעאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: טאופיק אבו אלקיעאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: סבריה חליל אבו אלקיעאן שם ומספר תאגיד: חורה	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: ראפיק סאחס אבו אלקיעאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: שפיק סאלס אבו אלקיעאן שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: עלוה אחמד אבו קיעאן שם ומספר תאגיד: חורה	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך	שם: יוסף אבו ג'יבר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:

יחסי-המדינה
למדינה
104941 .א.מ