

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

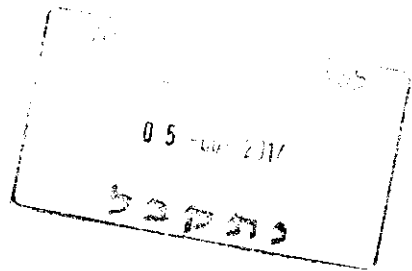
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0406595

מגרש מס' 31 שכונה 1, חורה

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
משרד הפנים - מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום:  
07/08/2016  
להפקיד את התכנית

20/11/2016  
תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

## דברי הסבר לתכנית

- התכנית המוצעת מאפשרת:
- הגדלת אחוזי בניה במגרש מס' 31, שכי' 1 בחורה.
  - תוספת 2 יח"ד.
  - שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
  - תוספת קומה שלישית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מס' 31 שכונה 1, חורה
		מספר התכנית	652-0406595
1.2	שטח התכנית		1.109 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	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

קואורדינטה X 192925

קואורדינטה Y 578745

1.5.2 תיאור מקום : מגרש מס' 31 שכונה 1 בישוב 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		31	

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100431	מוסדר	חלק	4	34

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

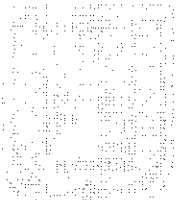
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1/240/03/7	31

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
1 / 240 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1 / 240 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	3702	4340	29/09/1989



מס' תכנית: 652-0406595

מס' תכנית: 652-0406595

**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				אחמד אבו עאבד			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אחמד אבו עאבד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	31/07/2016	אחמד אבו עאבד	31/07/2016		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	רמזי דוגאן אלעטאונה			חורה	שכ 1	31	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@g mail.com

**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		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	050-6218012		hagais@m mgi.gov.il

**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	16	050-5203590	153-8-8586677	dardwg@g mail.com
	מודד	ויסאם מיעארי	1090	מודד	רהט	אל ואחה (1)	16	050-5203590		dardwg@g mail.com

(1) כתובת: יאסר אבו עינים.

## 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

- תיקון קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט.
- הגדלת זכויות בניה ל 100%.
- תוספת קומה שלישית.
- תוספת יח"ד מ-2 ל-4 יח"ד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- הגדלת זכויות בניה.
- ב- הגדלת כמות יח"ד ל-4 יח"ד.
- ג- קביעת השימושים המותרים והמוגבלות.
- ד- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 1.109

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+2	2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	859.5		+459.7	399.8	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 תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	50
מגורים א'	31A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	31A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	109.97	9.91
מגורים א'	999.5	90.09
סה"כ	1,109.47	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	109.97	9.91
מגורים א'	999.49	90.09
סה"כ	1,109.47	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א- תותר הקמת שני מבנים למגורים במגרש לרבות שטחי שירות כדלקמן:  מחסן, ממ"דים וחניה מקורה לרכב פרטי.  מס' יחידות הדיור לכל היותר: סה"כ 4 יח"ד במגרש.</p> <p>1- 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.</p> <p>ב- מחסן: מחסן בגודל 50 מ"ר, מיקום המחסן בקו בניין אחורי 0 או משולב בבניה כחלק בלתי נפרד מבניין המגורים.  גובה מרבי לקרוי המחסן יהיה עד 2.20 מ'.</p> <p>ג- ממ"ד/ממ"ק: עד 15 מ"ר לכל יח"ד (סה"כ 60 מ"ר) ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p> <p>ד- חניה לרכב, יותר הקמת חניה בקו בניין 0 קדמ/צדדי, שטח החניה יהיה 30 מ"ר והגובה לא יעלה על 3.5 מ'.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים וחומרי הגמר יהיו מטיח,קרמיקה,אבן וכל חומר אחר באשור מהנדס המעוצה.</p>
ב	<p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>קירות גדר: גובה קיר בטון מזערי מעל מפלס הקרקע הטבעי יהי 1.20 מ', יחויב במעקה בטיחות תקני או גדר מתכת.</p> <p>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'.</p> <p>קיר תומך גבוה יותר יפוצל לשניים, כאשר הקיר העליון יהיה בנסיגה של 0.5 מ' לפחות.</p>
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>דרך ציבורית, מדרכות ושבילים להולכי רגל, נטיעת עצים, ניקוז ומעבר קווי תשתיות.</p>
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים</b></p> <p>מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)		
				מפלגת הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	31A	999.5	859.5	140 (1)	999.5	100	50	4	4	12 (2)	3	(3)	(3)	(3)	

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	31A	מגורים	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) 30 מ"ר חניה מקורה
- 50 מ"ר מחסן
- 60 מ"ר מרחבים מוגנים.
- (2) גג משופע 13.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט..

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1-היתרי בניה יותנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2- הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>3- התכנית 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 בקני"מ 1:100.</p> <p>4- תנאי להיתר בניה, פינוי פסולת לאתר מוסדר בהתאם להוראות הועדה המקומית.</p> <p>5- מבנה להריסה: -תנאי להיתר בניה במגרש בו מסומן מבנה להריסה בתשריט תכנית זו יהיה הריסת המבנה או חלקי המבנה אשר אינם עומדים בהוראות קוי הבניין עפ"י תכנית זו. הפסולת תפונה לאתר מוסדר על פי דין ועפ"י סוג הפסולת(פסולת יבשה, פסולת מעורבת וכו') ובהתאם להוראות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6- תנאי להיתר בניה הגשת תכנית הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית.</p> <p>7- כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.</p> <p>8- תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.</p> <p>9- היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש. הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<p>1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהינה תת-קרקעיות.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.</p> <p>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:</p> <p>מהתיל הקיצוני***** מציר הקו.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך.....תיל חשוף.....2.0 מ'.....2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך.....תיל מבודד.....1.50 מ'.....1.75 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי.....5.0 מ'.....6.50 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....8.50 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי.....9.50 מ'.....13.0 מ'.</p> <p>בשטח פתוח...../.....20.0 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו ...../.....35.0 מ'.</p> <p>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 מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של</p>

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>קווי חשמל.                      5- המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.                      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.                      7- לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.                      ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית של הישוב חורה.                      תקשורת :-מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פילרים).                      אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניקוז</b></p> <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.                      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').                      ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	<p><b>6.5</b></p>
<p><b>6.6 עתיקות</b></p> <p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978.                      1- במידה שידרש 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.                      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.                      3- היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה.                      4- 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>	<p><b>6.6</b></p>
<p><b>6.7 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p><b>6.7</b></p>

<b>6.8 חלוקה ו/ או רישום</b>	
- חלוקת המגרשים תיעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. - מגרשים שהסדרו בשלמותם כחלקות גבולותיהם יקבעו לפי גבול החלקות המוסדרות.	

<b>6.9 היטל השבחה</b>	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

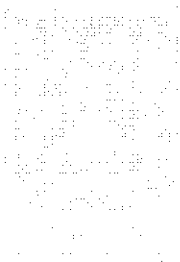
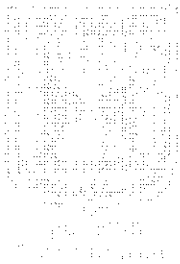
<b>7. ביצוע התכנית</b>
------------------------

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
-----------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	

<b>7.2 מימוש התכנית</b>
-------------------------

5 שנים מיום אישורה.
---------------------



<b>8. חתימות</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> רמזי דוגאן אלעטאונה <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>מגיש התכנית</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b>	<b>שם:</b> רשות מקרקעי ישראל <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>חתימה:</b>			
<b>תאריך:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אחמד אבו עאבד	<b>עורך התכנית</b>
<b>חתימה:</b>		<b>שם ומספר תאגיד:</b> דאר אדריכלים	

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

*מכתב עסקי מ-5/6/16*

