

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0435941

מגרשים 125-126 שכ' 5 חורה

מחוז

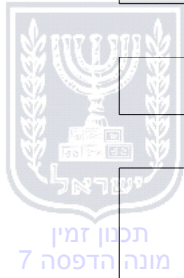
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

- התכנית מציעה איחוד וחלוקת מגרשים.
-במגרש 125 עם ייעוד שצ"פ ישנו בניין קיים שנבנה לפני שנתיים עפ"י ייעוד שהיה קיים [מגורים] עפ"י תכנית מפורטת 385/03/7.
-הוגשה תכנית חדשה ואושרה בועדה מחוזית בחודש 4/2016 שמשנה את ייעוד מגרש 125 לשצ"פ.
- בסיכום בין יזם למועצה מקומית הוחלט להגיש תכנית מפורטת חדשה שחליפה ייעוד מגרש עם מגרש 126.
עפ"י סעיפים בחוק:
- סעיף 62 א[א]1, לאיחוד וחלוקה.
- סעיף 62 א[א]4, לשינוי קווי בניין.
- סעיף 62 א[א]5, שינוי בהוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 125-126 שכי' 5 חורה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

652-0435941

מספר התכנית

2.709 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 5

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

קואורדינאטה X 193675

קואורדינאטה Y 578150

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 125-126 ש" 5 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	חורה	125	

שכונה 5-חורה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012	לא מוסדר	חלק		999

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
383/03/7	126 - 125

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
383 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 383 /03 /7 ממשיכות לחול.	3968	1949	30/01/1992
1 /383 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 383 /03 /7 ממשיכות לחול.	4249	251	06/10/1994



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/06/2016	פוקרא ראיד	06/06/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	חורה (1)	100	08-6235020	08-6235020	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מועצה מקומית.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	חורה (1)	100	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: שכונה 5.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	מנהל מנהל מקרקעי ישראל		מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268706	08-6268706	
בבעלות רשות מקומית			מועצה מקומית חורה	חורה	חורה	1	08-6235020	08-6235020	

(1) כתובת: דרך מצדה 6.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	יאיר	31	08-6235020		rfuqara@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א	ל"ר

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**

- החלפת ייעוד מגרשים 125,126, איחוד וחלוקת מגרשים, שינוי קווי בניין וקביעת הוראות בנייה חדשות בשכ" 5 חורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

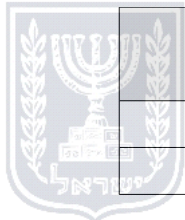
- איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62 א[א] [1]
- שינוי קווי בנייה לפי סעיף 62 א[א][4]
- שינוי בהוראות בינוי לפי סעיף 62 א[א] [5]



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.709

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות

סה"כ מוצע בתוכנית

שינוי (+/-)

מצב

ערך

סוג נתון כמותי

למצב המאושר *

מאושר*

מפורט

מתארי

2

2

יח"ד

מגורים (יח"ד)

452.7

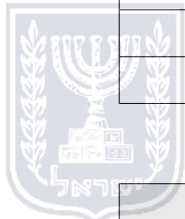
452.7

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תאי שטח

יעוד

100

דרך משולבת

125

מגורים א'

126

שטח ציבורי פתוח

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים

מ"ר

יעוד

15.50

420

דרך משולבת

37.14

1,006

מגורים א

47.36

1,283

שצ"פ

100

2,709

סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב

מ"ר מחושב

יעוד

15.53

420.71

דרך משולבת

37.13

1,005.94

מגורים א'

47.35

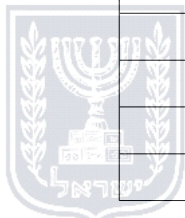
1,282.82

שטח ציבורי פתוח

100

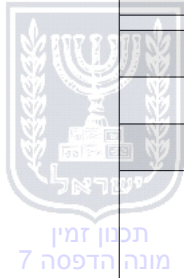
2,709.47

סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	-במגרש 125 תחול כל ההוראות ושימושים עפ"י תכנית מס' 383/03/7,1/383/03/7
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	-נטיעות, גינון, שבילים להליכה וכיו"ב. -פינת משחקים, מתקני תשתית וקווי תשתית.... עפ"י תכניות מס' 383/03/7,1/383/03/7
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	-בשטח ציבורי פתוח יכלול פיתוח גנני, מסלעות ומעבר קווי תשתית על ותת קרקעיים, בשטח זה לא תותר כל בנייה למעט קירות תומכים, מצללות, מתקני משחק ומתקני רחוב .
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל וסידור חניות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט ותאסר בנייה כלשהי .



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(3)	(3)	(3)	(3)	(1)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1006	125	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) עפ"י תכניות 383/03/7.

(2) עפ"י תכניות 1/383/03/7.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****אדריכלות**

עפ"י תכניות 383/03/7

6.2**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.3**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב מט"ש חורה, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**ניקוז**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.

ג. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ד. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

ה. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5**איחוד וחלוקה**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6**תנאים למתן היתרי בניה**

1) היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אשורה.

3) היתר בניה יכלול תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור במועצה מקומית חורה.

3) הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי דין.

4) היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.



מגבלות בניה לגובה	6.7
0 על תחום התכנית חלות ההגבלות בגין קיומו של ש"ת נבטים לרבות הגבלות בנייה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. -1 בתחום התכנית לא תינתן הקלה מהגובה המאושר בתכנית. -2 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע תכנית זו 20 שנה.	

