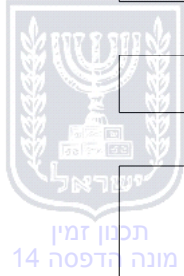


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0291500

מגרשים 113, 115 שכ' 4 חורה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/05/2017

להפקיד את התכנית
28/08/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מציעה התכנית תוספת זכויות בניה בכדי לאפשר בניית יח"ד נוספים במגרשי מגורים א' מס' 113 ו-115 בשכונה 4 חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 113, 115 שכי 4 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0291500

שטח התכנית 2.769 דונם

1.2

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
קואורדינאטה X	194963
קואורדינאטה Y	578407

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	שכ 4	113	
חורה	שכ 4	115	

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
100556	מוסדר	חלק	107	

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
6/240/03/7	115, 113

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



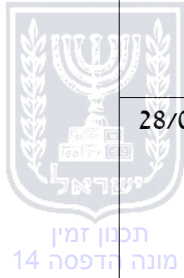
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
28/03/1991	1999	3861	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /240/6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /240 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני חננאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני חננאל		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	07/05/2017	דני חננאל	07/05/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

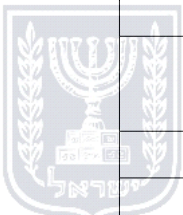
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	טלאל סלים אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	115	050-3689654	050-3689654	
	פרטי	סמיה אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	113	050-3689654	050-3689654	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	טלאל סלים אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	113	050-3689654	050-3689654	
פרטי	סמיה אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	113	050-3689654	050-3689654	

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	08-6264227	08-6264227	
חוכר	טלאל סלים אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	113	050-3689654	050-3689654	
חוכר	סמיה אבו אלקיעאן			חורה	שכ 4	113	050-3689654	050-3689654	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	דני חננאל		דני חננאל מנהל פרויקטים	מבועים	הגפן (1)	56	052-4475336	052-4475336	hdani25@gmail.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב מדידות	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	

(1) כתובת : ד.ג הנגב 85360.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מונח	הגדרת מונח
שיג	מבנה אירוח מסורתי

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**

מטרת תוכנית זו לאפשר תוספת 2 יח"ד, סה"כ 4 יח"ד לכל מגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות בניה לכל תא שטח
- ב. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה
- ג. תוספת 2 יח"ד לכל תא שטח ובסה"כ 8 יח"ד
- ד. קביעת התכליות והשימושים בכל יעוד קרקע
- ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	2.769
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8		+4	4	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,712		+812	900	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 משולבת	1101
מגורים א'	115, 113



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	2,281.53	82.39
דרך משולבת	487.56	17.61
סה"כ	2,769.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	487.56	17.61
מגורים א'	2,281.53	82.39
סה"כ	2,769.09	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי א. תותר הקמת שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ 3 מ', בכל מבנה 2 יח"ד סה"כ 4 יח"ד לתא שטח, כל מבנה יכלול 3 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת. גובה מפלס הכניסה יהיה 425.52 בתא שטח 113 ו- 422.26 בתא שטח 115, יש לשמור על מרחק המינימלי של 3 מ' בין המבנים. ב. שיטחי שירות כוללים: ממ"דים בגודל של 12 מ"ר כל אחד (48 מ"ר סה"כ), חניה מקורה בגודל עד 36 מ"ר ו 2 מחסנים צמודים למבנה המגורים בגודל של 20 מ"ר כל אחד, לא יותרו פתחים בקו בניין אפס. ג. תותר הקמת מרתף אשר יהיה חלק מהבית, סה"כ 48 מ"ר עבור המרתף. ד. שייג בגודל 60 מ"ר יבנה בחזית המגרש גובהו המירבי 2.75 מ' גג קל מאיסכורית או רעפים ניקוז השייג יהיה אל כוון המגרש המבקש, חומר הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין צדדי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. הכניסה לשייג תהיה מתוך המגרש, כל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. ה. ניקוז הגגות של מבני המגורים והמחסן יהיו בכיוון המגרש המבקש ו' מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	חניה 1. תבנה בצד הקדמי והצדדי בקו 0 גובה עד 2.75 מ' מחומרים קשחים או קלים, גג החניה יהיה מבטון או איסכורית או רעפים. 2. שער החנייה ייפתח לכיוון מגרש המבקש
ג	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.80 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול הצדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס הקרקע מתוכנן ומעל רשת או אבן או סבכת ברזל, ניתן לצרף יותר מחומר אחד
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	בשטח זה יותר פיתוח כבישים, דרכים גינון ומתקני דרך.
4.2.2	הוראות
א	דרכים מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותאסר בניה כלשהי .

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

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
								סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
									מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי				שרות		
(4)	(4)	(4)	1	3	12.5	3.5	4	50	92	1040	(3) 48	(2) 136	(1) 856	1128	113	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	1	3	12.5	3.5	4	50	90	1040	(3) 48	(2) 136	(1) 856	1153	115	מגורים א'



אחורי
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי (4)		מגורים א'
(4)	113	מגורים א'
(4)	115	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) כולל שייג עד 60 מ"ר יבנה בצד הקדמי הצמוד לדרך ויחשב כשטח עיקרי..
 - (2) שטחי שרות מעל הכניסה הקובעת:
 - (3) ממת"דים בגודל של 12 מ"ר כל אחד (48 מ"ר סה"כ), חניה מקורה בגודל עד 36 מ"ר ו 2 מחסנים סה"כ 40 מ"ר.
 - (4) מרתף: בגודל 48 מ"ר, יבנה מתחת לבניין המגורים שבחזית המגרש, גובהו עד 2.35 מ', ישמש לצורכי אחסנה.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. חיזוק מבנים: היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ד. פינוי פסולת: תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התוכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- ה. תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות תמרור מקומית

6.2

תשתיות

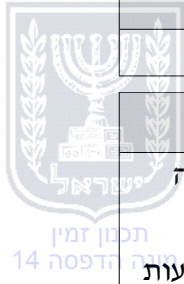
- א. כללי - כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.
 - ב. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:
- | |
|--|
| מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל |
| -----/-----/----- |
| 3.5 מ' -----/-----/3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך |
| 6 מ' -----/-----/5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו |
| 20 מ' -----/-----/קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |
| 35 מ' -----/-----/קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |
| -----/-----/----- |
- אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה.
 - אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.
 - ג. ביוב מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ומשם יועברו השפכים לטיפול במט"ש שוקת.
 - ד. מים מערכת המים של המבנים בתוכנית תחובר למערכת המים המרכזית של הישוב בתאום מהנדס המועצה.
 - ה. תקשורת וכבלים המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכות תקשורת וכבלים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובהתאם לכל דין.
 - ו. פסולת ? 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.

6.3

חניה

- א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה, ועל פי תכנית

6.3	חניה
	הבינוי בשלב ההיתר.
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	א. רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.5	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש



7. ביצוע התכנית	
7.1 שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב
0	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע
7.2 מימוש התכנית	
זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה	

