

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0426866

מגרש 28 שכ' 3 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 :

11/06/2017

להפקיד את התכנית

28/08/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים והרחבת זכויות בניה ללא חריגה מייעוד מאושר של מגורים א'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 28 שכ' 3 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0426866

1.2 שטח התכנית 1.206 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
 קואורדינאטה X 194100
 קואורדינאטה Y 577951

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 28 שכונה 3 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		28	

שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100442	מוסדר	חלק	28	60

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

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/09/1991	24	3921	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 382/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	382 /03 /7
10/03/1994	2738	4200	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 1/382/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /382 /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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	21/05/2017	יוסף אבו ג'יבר	10/05/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

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	אמנה חסין אל סייד			חורה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 28 שכונה 3 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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)				n.khatteb@g mail.com

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040..

(2) כתובת: יפיע, ת.ד. 715, מיקוד 16955.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 7



מנהל 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בנין ותוספת יח"ד במגרש מגורים א' מס' 28, שכונה 3, חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א- הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
- ב- קביעת שטחי הבניה המירביים לשטחים עיקריים ושטחי שירות.
- ג- קביעת מס' יח"ד במגרש ל- 4 יח"ד.
- ד- קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ה- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ו- קביעת הנחיות לבנוי ופיתוח.



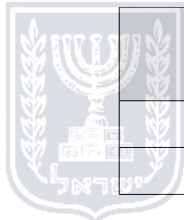
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.206
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4		+3	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	1,050		+598	452	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.

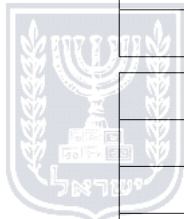
* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מגורים א'	28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	28
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מגורים א'	28



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,130.06	93.68
דרך מאושרת	76.3	6.33
סה"כ	1,206.36	100

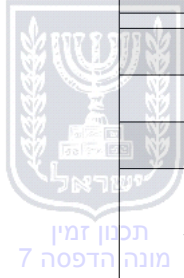
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	76.3	6.32
מגורים א'	1,130.06	93.68
סה"כ	1,206.36	100



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 בנין תותר בניית 2 מבני מגורים, תוספת 2 יח"ד ובסה"כ ייבנו 4 יח"ד. שטחי שירות יכללו ממי"דים ומחסנים. ממי"דים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד. מחסנים: סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד. ב. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה לפתרון חניה ל- 4 יח"ד. ג. שייג: שייג בגודל 35 מ"ר יבנה בחזית המגרש, גובהו המירבי 2.75 מ', חומר הגמר יהיו זהים למבנה המגורים. ניקוז השיג יהיה אל כיוון מגרש המבקש. לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.00 אלא לצורך איורור ותאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מההוראות התכנית. ג. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.
ב	הוראות פיתוח הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.60 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן +רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	זרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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	שימוש	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת					
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	שרות
(3)							(2) 80	(1) 1050	1130	28	מגורים א'	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) כלל שייג בגודל 35 מ"ר..
- (2) ממ"דים : סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד ויבנה כחלק מיח"ד.
מחסנים : סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד יבנה כחלק מיח"ד..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>היתרי בניה ינתנו לאחר קבלת אישור להעברת פסולת בנין לאתר פסולת מוסדר ומאושר על פי כל דין.</p> <p>תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע. ישראלי</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> <p>תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחיתומנ על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ו. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100 .</p> <p>ז. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
6.2	עתיקות
<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאתר ולהודיע לרשות.</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.4	חשמל
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p>	

<p>6.4</p>	<p>חשמל</p>
<p>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)</p> <p>-----</p> <p>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.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי 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.</p> <p>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.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
<p>6.5</p>	<p>ניקוז</p>
<p>" 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.</p> <p>יותר 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").</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
<p>6.6</p>	<p>תשתיות</p>
<p>- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<p>6.7</p>	<p>חלוקה ו/ או רישום</p>
<p>חלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.8</p>	<p>פיקוד העורף</p>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6.9 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7