

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0512517

מגרשים 86,87 שכונה 7 ביישוב חורה

דרום

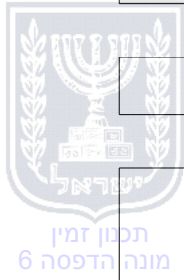
מחוז

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 באה לחלק את שני המגרשים מחדש כדי להתאימם לבנייה הקיימת בשטח כמו כן באה התכנית לשנות קווי הבניין בהתאם בתכנית זו נשמר שטחו הכולל של כל יעוד קרקע וללא כל שינוי בזכויות הבנייה . התכנית נשענת במלואה על תכנית מס' 5/177/02/7 לישוב חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 86,87 שכונה 7 ביישוב חורה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

652-0512517

מספר התכנית

3 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

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

סוג 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 193400

קואורדינאטה Y 577806

1.5.2 תיאור מקום חורה שכונה 7 מגרשים 86,87**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		86	

שכונה שעונה 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400172	מוסדר	חלק		1

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
5 /177 /02 /7	87 - 86

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/1998	5226	4678	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /177/ 5 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /177 /02 /7
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /177/ 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 /177 /02 /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			מחמוד זייד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מחמוד זייד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09/05/2017	מחמוד זייד	09/05/2017			מחייב	טבלאות הקצאה
לא		09/05/2017	מחמוד זייד	09/05/2017		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868450	08-6519433	
	פרטי	אנואר סלים אלסייד			חורה	(2)	86			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרכז אזרחי חורה

ת.ד. 1.

(2) כתובת: חורה שכונה 7 בית 86.

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	(1)		08-6868450	08-6519433	
פרטי	אנואר סלים אלסייד			חורה	(2)	86			

(1) כתובת: מרכז אזרחי חורה

ת.ד. 1.

(2) כתובת: חורה שכונה 7 בית 86.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	6	08-6268735	08-6268729	

(1) כתובת: דרך מצדה 6

באר-שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מחמוד זייד		משרד הצפוני להנדסה ואדריכלות	ערד	נגה	10	089974178		zaid- m@012.net.il
	מודד	נדאל פואחרי	925		מזרעה	(1)				

(1) כתובת : כפר מזרעה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יצירת מסגרת תכנונית לאיחוד וחלוקה, שינויי קווי בניין והגדלת מספר יח"ד

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלוקת מגרשים ללא שינויי בשטחו הכולל של כל יעוד קרקע לפי סעיף 62א (א) 1
- 2- שינויי קווי בניין צידיים ואחורי והתאמן למצב הקיים כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א (א) 4
- 3- הגדלת מס' יח"ד מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד בכל מגרש לפי סעיף 62א (א)8)
- 4- הגדלת מס' קומות מ-2 קומות ל-3 קומות סעיף 62א (א)4)
- 5- הגדלת מספר המבנים בשטח לפי תיקון 43-סעיף 62א (א)5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

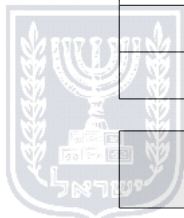
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	201
מגורים א'	86A, 87A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	201
מבנה להריסה 2	מגורים א'	86A, 87A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א	1,824	86.36
דרך מוצעת	288	13.64
סה"כ	2,112	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
13.65	288.42	דרך מאושרת
86.35	1,824.59	מגורים א'
100	2,113.01	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1- מבנים לצרכי מגורים 2- חנייה מקורה 3- מחסן 4- ממ"ד 5 - קומת עמודים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי במגרשים שגודלם 800 מ"ר ויותר , תותר בניית 2 מבני מגורים עם קיר אטום או במרחק 3 מ'. המבנה יהיה בין שלוש קומות וקומת מרתף ויכיל 2 יח"ד , שסה"כ יח"ד במגרש יהיו 4 יח"ד. שטחי השירות להל"ן :- 1- מחסן בגודל 5% משטח המגרש אשר יבנה בחלקו האחורי של המגרש ובמרחק 0.00 מגבול המגרש . 2- ממ"ד לכל יח"ד לפי הנחניות ואישור פיקוד העורף 3- חנייה מקורה בגודל 40 מ"ר למגרש שגודלו מעל 800 מ"ר 4- מרתף בגודל 7% משטח המגרש כהגדרתו בחוק 5- קומת עמודים מפולסת עד 30 מ"ר לכל מבנה
ב	הוראות בינוי ללא שינוי עפ"י תכנית מפורטת מס' 5/177/02/7
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תותר כל עבודה הקשורה בסלילת כבישים , אחזקתם וכן עבודות הקשורות באספקת שירותים הנדסיים הכלולים ברצועת הדרך כגון :- תיעול , ניקוז , הנחת קוי ביוב , מים , חשמל , טלפון ונטיעות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוואי הדרך ורוחבה כמסומן בתשריט



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	12	4.5	4	35	(3) 52	(2) 52	7%		(1) 5	40	892	2	86A	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	3	12	4	4	35	(6) 52	(6) 52	7%		(5) 5	40%	932	2	87A	מגורים	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

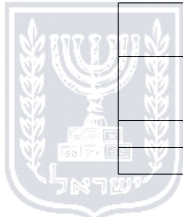
קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי				
(4)	2	86A	מגורים	מגורים א'
(4)	2	87A	מגורים	מגורים א'

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 30 מ"ר קומת עמודים ו 20 מ"ר חנייה מקורה.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 50 מ"ר.
- (3) בנוסף ל 50 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בנוסף ל 30*2 קומת עמודים ו 40 מ"ר חנייה מקורה.
- (6) בנוסף ל 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:

6.1.1 בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצוית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

6.1.2 בקשה להיתר בנייה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסן, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.1.4 תנאי למתן היתר בנייה יהיה- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.1.5 תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות.

6.1.6 בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

6.1.7 היתר לאכלוס המבנים מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.1.8 היתרי בנייה ינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.1.9 היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413

6.1.10 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור תכנית תנועה וחנייה על ידי רשות התמרור המקומית.

6.2

חניה

א- מקומות החניה יהיו בתחום המגרש.
ב- החניה תהיה על פי תקן החנייה הארצית התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3

עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז לפי חוק העתיקות, התשל"ח-1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה בשטח הוא אישור רשות העתיקות בהתאם לחוק.

6.4

חלוקה ו/ או רישום

"חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965".

6.5

חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים.

ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

1- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2- קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
3- קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

6.5	חשמל
<p>4- קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מטר מכבליפ אלה. אין לחפור מעל קבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום .</p>	

6.6	ניקוז
<p>"מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכניתניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל,המגמה 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'). בתכנון דרכים ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	

6.7	ביוב
<p>ביוב :- תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הישוב-חורה(מט"ש חורה) , באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p>	

6.8	תקשורת
<p>תקשורת :- טלפון ומערכת כבלים יהיו בהתאם להנחיית מהנדס התשתיות או כל גורם אחראי אחר ובאישור התקשורת .</p>	

6.9	תשתיות
<p>תשתיות מים :- אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית . אשפה :- מתקני איסוף אשפה :- יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית . הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילירים)ובאופן נסתר</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

3 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

לתכנית מספר 652-0512517

מגרשים 86-87 שכונה 7 ביישוב חורה

מצב וצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין			
תאריך וותיקות הבעלים	ייעוד המגרש המקוצע	החלקים בבעלות או בוטיות (באחוזים)	מס' ת.ז. או מס' תמ"ד	הקצאה לטובת	שטח המגרש המקוצע (במ"ר)	מס' המקציע	חלקים בבעלות או בוטיות (באחוזים)	שטח המגרש המקוצע	שטח חל"ק	גוש	מס' סידור
אנאר	מגורים א'	1	040573396	אנאר סלים אלסייד	892	500211925	100%	86A	86	400172	1
מדינת ישראל	מגורים א'	1	500211925	מדינת ישראל	932	500211925	100%	87B	87	מוסדר	2
			1824			1824			סה"כ		

האמנוני לקנישת ואדריכלות

מ.ג. אדריכלות 82452
פ.ג. אדריכלות/ח 44254/ח

09/05/2017

82452

אד"ל מתמודד יזיד

תאריך

מס' רישיון

חתימת עורך התכנית

עורך התכנית

