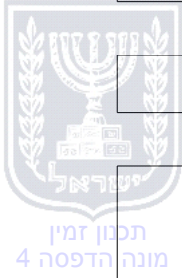


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 652-0572396**

**מגרש 26 שכ' 15 חורה**



**מחוז**  
**מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי**  
**דרום**  
**סוג תכנית**  
**תכנית מפורטת**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת מצב קיים על מנת לאפשר הוצאת היתר בניה כדין למגרש 26 שכל 15 בחורה



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 26 שכ' 15 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0572396

שטח התכנית 0.468 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4

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 193355

קואורדינאטה Y 579512

1.5.2 תיאור מקום מגרש 26 שכ' 15 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		26	

שכונה 15

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	מוסדר	חלק		7

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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
31/10/1999	765	4814	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות כפופות לתוכניות מס' 11/03/196	שינוי	196 /03 /11
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020



**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 ותרשימי סביבה	03/10/2018	יוסף אבו ג'יבר	03/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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 4

**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	סבריה עלי אלנעאמי		חורה	חורה	(1)	26			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 26 שכי 15 חורה.

**1.8.2 יזם**

**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)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

**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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021	יפיע	יפיע	(2)				khteab.n@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 715 יפיע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

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**

קביעת קוי בנין חדשים להסדרת מצב קיים במגרש 26 שכל 15 חורה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

שינוי קוי בנין עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	26

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	468.3	100
סה"כ	468.3	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	468.3	100
סה"כ	468.3	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b> מגורים, ממ"דים, מחסנים, חניה ומרתף.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b> בניית מבנה מגורים אחד, גובה הבניה עד 4 קומות כלל חדר עליה לגג. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לצורך חניה. גובה המבנים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר. תותר הקמת מרתף מתחת הכניסה הקובעת. שחי שירות יכללו : ממ"דים : על פי הוראות פיקוד העורף. מחסנים : יבנו כחלק מיח"ד. חניה : חניה מקורה לכל יח"ד. חניה תת קרקעית.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
											מתחת לכניסה הקובעת שרות	עיקרי שרות				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	16	2	50	100	468	(3)	(2) 25	(1) 75	468	26	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

הערה ברמת הטבלה:

למען הסר ספק, תכנית זו משנה קוי בנין בלבד.

שאר הוראות יהיו עפ"י תכניות קודמות בתיק 1.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שיג.

(2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כולל ממ"דים: 12 מ"ר לכל יח"ד.

מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד.

חניה מקורני: 15 מ"ר לכל מקום חניה.

חניה: חניה תת קרקעית 30 מ"ר לכל מקום חניה..

(3) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: קומת מרתף כלולה במניין אחוזי בניה לשטחי השירות.

(4) כמסומן בתשריט.



קדמי  
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי תוכנית מס' 196/03/11</p> <p>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.</p> <p>היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
	<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות לא מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	<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 style="text-align: center;">מרחק מציר הקו--/--מרחק מתיל קיצוני--/--סוג קו חשמל</p> <p>-----</p> <p style="text-align: center;">2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/-- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p style="text-align: center;">6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/-- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p style="text-align: center;">13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/-- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p style="text-align: center;">35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.5</b>
<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, חציבה 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>	



<b>תשתיות</b>	<b>6.6</b>
<p>- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתה.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש חורה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חבי' התקשורת.</p>	
<b>היטל השבחה</b>	<b>6.7</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	0	ל"ר



### 7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה