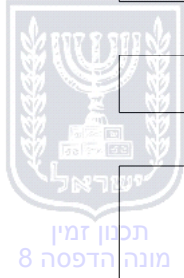


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0352435

מגרש 7 שכ' 10 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 :

29/01/2018

להפקיד את התכנית
29/11/2018

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

ההתוכנית מציעה הסדרת מצב קיים ותוספת זכויות בניה בכדי להתאים את המגורים לצורך הדיירים בשכ"ס 10 מגרש 7 בחורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 7 שכ' 10 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0352435

שטח התכנית 0.916 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

195353 קואורדינאטה X

578804 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונה 10 מגרש 7 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			

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		999
100557	מוסדר	חלק	2	

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
240/03/7	7
3/240/03/7	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020
17/01/1980	748	2596	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	240 /03 /7
22/10/1989	235	3708	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 240 /03 /7 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /240 /03 /7
10/05/1999	3078	4749	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /30 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /30 /1



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	22/04/2018	דני חננאל	22/04/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	אחמד אבו אלקיעאן מליחה			חורה	(1)		050-3689654	050-3689654	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 10 מגרש 7 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	התקוה	4	08-6264227	08-6264227	
חוכר		אחמד אבו אלקיעאן מליחה			חורה	(1)		050-3689654	050-3689654	

(1) כתובת: שכונה 10 מגרש 7 חורה.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ויסאם מיעארי	1090	י.גנים בע"מ	לקיה	שכ 6	3	050-2416200	050-2416200	Yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת : ד.ג הנגב 85360.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת מצב קיים וקביעת זכויות בניה במגרש 7 שכ' 10 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה
- ב. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ג. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	7	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	7

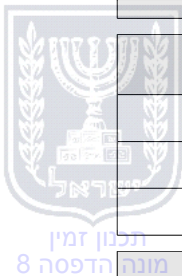
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	915.51	100
סה"כ	915.51	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	915.51	100
סה"כ	915.51	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. מחסן לכל יחידה ג. חנייה לרכב. ד. ממ"ד לכל יחידה.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בניוי</p> <p>מגורים-שני מבני מגורים. ממ"דים : יבנו על פי הוראות פיקוד העורף. מחסן - לא יותרו פתחים בקו בניין אפס מחסן יבנה בחלק האחורי של המגרש בקו בנין צידי ואחורי 0.00, גובה המחסן עד 2.75 מ', ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש, חומר הגמר של המחסן יהיה זהה לחומר הגמר של מבני המגורים, ישמש לצורך אחסנה בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. אשפה : מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. חניה : תבנה בחזית המגרש בקו בנין צידי וקדמי 0.00, גובה החניה עד 2.75 מ'.</p>



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	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
								שרות	עיקרי			
קדמי (4)							915	90 (2)	825 (1)	915	7	מגורים אי'
אחורי (4)			4.4	4	60	100						
צידי- ימני (4)												
צידי- שמאלי (4)												
מעל הכניסה הקובעת	3	(3)										

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) ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד ויחשבו עם השטח העיקרי.
- (2) מחסן: 50 מ"ר.
- (3) חניה: מקורה 40 מ"ר.
- (4) 10מ' עם גג שטוח, 12מ' עם גג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

א. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר ויפיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.

ב. תנאי למתן היתר בניה יהנו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.

ג. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

ד. חיזוק מבנים: היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

ו. 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.

ז. הריסה: תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסה בפועל המבנים המסומנים להריסה בתשריט תוכנית זו ושל כל הבנייה של מגיש התכנית החורגת מגבול המגרש.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

א. רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.3**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות.

לא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.4**חניה**

א. החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה, ועל פי נספח הבינוי.

6.5**ניקוז**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים הנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח המגרש, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

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

6.6**חשמל**

חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל



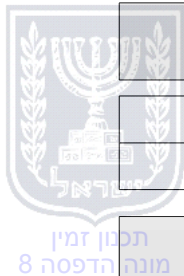
6.6	חשמל
	<p>עליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/----- 3 מ' --/-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/----- 5 מ' --/-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ - 2 מ' כבלים אלה .</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום</p>



6.7	תשתיות
	<p>א. כללי - כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. ביוב מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ומשם יועברו השפכים לטיפול במט"ש שוקת.</p> <p>ג. מים מערכת המים של המבנים בתוכנית תחובר למערכת המים המרכזית של הישוב בתאום מהנדס המועצה.</p> <p>ד. תקשורת וכבלים המבנים בתחום התוכנית יחוברו למערכות תקשורת וכבלים בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובהתאם לכל דין.</p> <p>ה. 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.</p>

6.8	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	התנייה
0	בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 10 שנים מיום אישורה