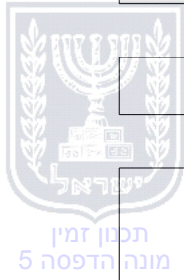


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0519090

מגרש 27 שכ' 3 חורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
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

התכנונית מסדירה מצב קיים ומאפשרת בניית שני מבני מגורים במגרש 27 שכי' 3 חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 27 שכ' 3 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0519090

1.2 שטח התכנית 1.041 דונם

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, 62א (א) סעיף קטן 5

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

194085 קואורדינאטה X

577965 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 27 שכ' 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		27	

שכונה 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100442	מוסדר	חלק	27	

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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	תכנית זו מחליפה התכנית המאושרת רק בגובלות המגרש. וכל יתר הוראות התכנית המאושרת 382/03/7 ממשיכה לחול	כפיפות	382 /03 /7
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020
10/03/1994	2738	4200	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /7 /382. הוראות תכנית 03 /7 /382.1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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 ותרשימי סביבה	20: 15 19/10/2018	יוסף אבו ג'יבר	19/10/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	פטמה אברהים מסאעד		חורה	חורה	(1)				
	פרטי	פאיז עלי מסאעד		חורה	חורה	(2)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 27 שכי' 3 חורה.

(2) כתובת: בית 27 שכונה 3 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, ק' 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	אלמהנדסון	רהט	(1)	42	052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021	יפיע	יפיע	(2)				n.khatteb@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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.



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

קביעת קוי בנין ומס' מבנים במגרש 27 שכל 3 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הסדרת מצב קיים ע"י שינוי קוי בנין על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.
 הוראות בינוי, שימושים ותכליות על פי תכנית מס' 652-0418020.
 קביעת מס' המבנים במגרש על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.
 קביעת תנאים למתן היתר בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		27
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
תאי שטח כפופים		יעוד
27		מגורים א'

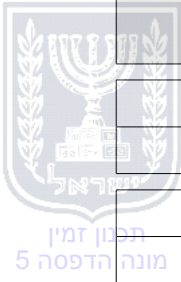
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,041	100
סה"כ	1,041	100

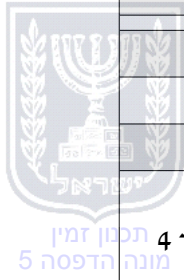
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,040.6	100
סה"כ	1,040.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים, ממ"דים, מחסנים, מרתף וחניה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניית שני מבני מגורים במגרש במרחש שלא יפחת מ- 3 מ', סה"כ 4 יח"ד, גובה הבניה עד 4 קומות. שטחי שירות יכללו: ממ"דים, מחסנים, מרתף וחניה מקורה לכל מקום חניה. ממ"דים: 4 ממ"דים, ממ"ד 1 לכל יח"ד ויבנה עפ"י הוראות פיקוד העורף. מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד מחסן ויבנה כחלק מיח"ד. שיג: יבנה בחזית המגרש, גובה עד 2.75 מ', הכניסה לשיג מתוך מגרש המבקש, חומר הגמר של השיג זהה למבני המגורים. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.00 אלא לצורך איוורור ותיאורה. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. חניה: חניה מקורה 15 מ"ר לכל מקום חניה.
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.



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	שימוש	יעוד				
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								סה"כ שטחי בניה					עיקרי	שרות		
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- ימני (3)	צידי- שמאלי (3)	1	4	16	4	50	100	100%	25 (2)	75 (1)	1041	27	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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שיג עד 60 מ"ר.

(2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל מחסנים: 8 מ"ר לכל יח"ד.

ממ"דים: 12 מ"ר לכל יח"ד.

כולל מרתף וחניה מקורה.

(3) כמסומן בתשריט..



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>א- 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>ב- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ג- תנאי למתן היתר בניה אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ה. 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>ו. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ז- תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט.</p>	
<p>6.2 עתיקות</p>	<p>6.2</p>
<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>	
<p>6.3 חניה</p>	<p>6.3</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.4</p>
<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.5 חשמל</p> <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. אישור 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</p>	



6.5	חשמל
<p>החשמל.</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>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>	
6.6	פיקוד העורף
<p>פתרונות המיגון יהיו בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p>	
6.7	תשתיות
<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 חב' התקשורת.</p>	
6.8	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.9	ניקוז
<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>	

6.9	ניקוז
בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".	



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

.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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5