

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0596536

מגרש 173 שכ' 4 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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים על ידי קביעת קווי בניין חדשים במגרש 173 שכי 4 חורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 173 שכל 4 חורה

652-0596536

מספר התכנית

0.993 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

194829 קואורדינאטה X

577918 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 173 שכי 4 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	173		חורה

שכונה 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100556	מוסדר	חלק	147	

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



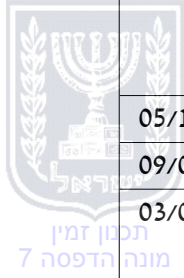
תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/11/1992	285	4053		כפיפות	177 /02 /7
09/09/1999	5523	4801		כפיפות	6 /177 /02 /7
03/07/2017	7208	7535	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0278085 ממשיכות לחול.	כפיפות	652-0278085
28/03/1991	1999	3861		כפיפות	6 /240 /03 /7

הערה לטבלה:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית מס': 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	25/06/2018	יוסף אבו ג'יבר	24/06/2018	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	אחמד קועאן			חורה	(1)	173			
	פרטי	כפאיה קועאן			חורה	(1)	173			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 173 שכל 4 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	08-6264220	

(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	(2)				khateeb.n@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 על מנת להסדיר בניה קיימת במגרש 173 שכל 4 חורה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בנין חדשים על מנת להסדיר בניה קיימת על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4.

קביעת מס' המבנים במגרש ל- 2 מבנים על פי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 5.

כל התכניות, השימושים והוראות בניה יהיו על פי תכנית מס' 652-0278085 ותכנית מס' 652-0418020 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 7**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	173	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים א'	173

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	993.23	100
סה"כ	993.23	100

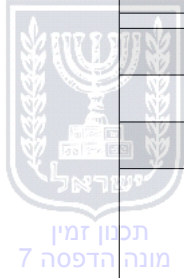
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	993.23	100
סה"כ	993.23	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, ממ"דים, מחסנים וחזית מסחרית
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>המרווח בין המיבנים לא יפחת מ- 3 מ', שטחי השירות הם מחסן וממ"דים לכל יח"ד. א.</p> <p>מחסן: בחלק האחורי של המגרש בגודל 50 מ"ר, גובהו המירבי 2.75 מ', קווי הבניין אחורי וצדדי 0, חומרי הגמר של המחסן יהיו זהים לחומרי הגמר של מבני המגורים, המחסן ישמש למטרות איחסון בלבד. ב. חנייה לרכב: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה. ג. ממ"דים: 10 מ"ר לכל יח"ד יבנו כחלק מיח"ד סה"כ 40 מ"ר, ובהתאם להנחיות פיקוד העורף. ד. חזית מסחרית: על פי הוראות תכנית מס' 6/240/03/7, מסחר קומנאי לצרכי יום יום, כמו הנעלה, הלבשה, מכולת וכד.. לא יתאפשר כל פעילות או מטרד המהווים מפגע סביבתי למגורים הוראות משרד הבריאות לחזית המסחרית: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה. ב. תהיה הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפת ברצפה מעל אזורי המשמשים למסחר למעט: חדרי מדריגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p>
ב	הוראות פיתוח
	<p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על תוכניות החזיתות בק"מ 1:100. ניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p>



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					
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
							שדות	עיקרי	גודל מגרש כללי						
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי-ימני (4)	צידי-שמאלי (4)	4	(3)	4	60	100	994	סה"כ שטחי בניה	90 (2)	904 (1)	994	173	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) כולל חזית מסחרית בגודל 70 מ"ר.
- (2) ממ"דים" סה"כ 40 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד מחסן: עד 50 מ"ר.
- (3) 10 מ' לגג שטוח
- 12 מ', לגג משופע.
- (4) 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 וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:</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. הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרוך.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. 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>ה. איסוף אשפה: יתכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>	
6.2	עתיקות
<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>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
6.4	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סימון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
6.5	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</p>	

חשמל	6.5
<p>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 110-160 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> <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>	



פיקוד העורף	6.6
פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת להוצאת היתר בניה	

תשתיות	6.7
<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתתה.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש חורה.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>	

היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7