

1965 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 הוועדה המחוזית החליטה ביום :

19/11/2018



להפקיד את התכנית

## הוראות התכנית

28/02/2019

י"ד הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 652-0425967

מגרש 94 שכ' 9 חורה

תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 המאפשרת פתרון מגורים המותאם לצרכי הדיירים על ידי הסדרת מצב קיים, תוספת יח"ד והרחבת זכויות בניה במגרש 94 שכל 9 חורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 94 שכ' 9 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0425967

שטח התכנית 0.830 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

194299 קואורדינאטה X

579186 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 94 שכונה 9 חורה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100013	לא מוסדר	חלק		9999
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 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/10/1999	767	4814	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכניות מס' 412/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	412 /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	06: 45 11/11/2018	יוסף אבו ג'יבר	11/11/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 11

**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	מוסאב אחמד אבו גיעאן			חורה	(1)	94			
	פרטי	היבא חאסן אבו אלקיעאן			חורה	(1)	94			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 94 שכונה 9 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	08-6264219	08-6264221	

**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)				

(1) כתובת: רהט ת.ד. 1040.

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

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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 ל- 4 יח"ד על ידי תוספת זכויות בניה במגרש 94 שכונה 9 חורה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת זכויות בניה, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה.
- 2- הגדלת מס' יח"ד מ-2 יח"ד ל- 4 יח"ד ותוספת קומה.
- 3- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		94
סימון בתשריט		יעוד
להריסה		מגורים א'
תאי שטח כפופים		94

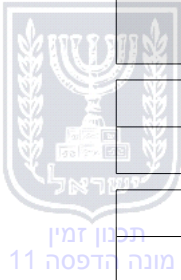
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	830	100
סה"כ	830	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	829.87	100
סה"כ	829.87	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, ממ"דים, מחסנים וחנייה לרכב.
4.1.2	<b>הוראות</b> <b>הוראות בינוי</b>
א	<p>מגורים א' : תותר בניית שני מבני מגורים עד 4 קומות בכל מבנה במרחק מינימאלי של עד 3.5 מ'. תותר בניית קומת מגורים מתחת ל- למפלס הכניסה הקובעת. ממ"דים : ממ"ד/ממ"ק עפ"י הוראות הג"א (10 מ"ר לכל יח"ד).</p> <p>מחסן : ימוקם בצמוד למבנה העיקרי או בחלק האחורי של המגרש בקו בניין צדי 0.0 . הגובה המרבי לקירוי ממפלס הרצפה עד לתחתית התקרה יהיה עד 2.75 מ', ישמש לצרכי אחסנה, ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש מבקש התכנית.</p> <p>חנייה לרכב : משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ל- 4 מקומות חניה.</p> <p>אשפה : מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות(פילרים)ובאופן נסתר.</p>
ב	<b>הוראות פיתוח</b> 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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
										שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(3)	(4)	(3)	4	14	3.3	4	50	100	830	(2) 10	268	(1) 70	482	830	94	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

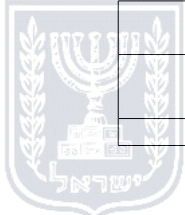
## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (3)	94	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) מחסן: 40 מ"ר, מבנה נפרד בפינת המגרש.  
ממ"דים: 30 מ"ר.
- (2) ממ"ד.
- (3) כמסומן בתשריט..
- (4) קו בנין בקומת קרקע 0.0 ובקומה א' מרחק 3.0 מ'..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה וע"פי התנאים הבאים:</p> <p>א- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנים כמסומן בתשריט.</p> <p>ב- 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>ג- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 .</p> <p>ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך.</p> <p>ו. 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>ז. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	
<p><b>6.3 עתיקות</b></p>	<p><b>6.3</b></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><b>6.4 חשמל</b></p>	<p><b>6.4</b></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. 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>	



<b>חשמל</b>	<b>6.4</b>
----- מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) -----	
<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. 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>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.	
<b>ניקוז</b>	<b>6.6</b>
<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> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	
<b>פיקוד העורף</b>	<b>6.7</b>
פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.	
<b>תשתיות</b>	<b>6.8</b>
מים : חיבור המים יתואם עם מחלקת המים במועצה המקומית חורה ובהנחיתה.	

<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש חורה. טלפון ומערכת כבלים: בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.	

<b>6.9</b>	<b>היטל השבחה</b>
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה
---------------------

