

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0431882

חורה, שכונה 9 - מגרש 911



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

התכנית נועדה להסדיר קו בניין בהתאם למבנה מתוכנן בתא שטח 911 בשכונה 9 ביישוב חורה מתוכנן בית הספר . על מנת להתאים את המיקום הבניין מתוכנן, יש צורך לשנות את קו הבניין של תא שטח. מטרת התכנית : שינוי קו בנין מערבי מ- 5מ' ל- 2מ' במגרש 911 בשכונה 9 בחורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חורה, שכונה 9 - מגרש 911

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

652-0431882

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

15.729 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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	194880
קואורדינאטה Y	578550

1.5.2 תיאור מקום

חורה, שכונה 9

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

שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012	לא מוסדר	חלק		9999

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
3/412/03/7	911, 501, 1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
05/01/2012	1842	6354	תכנית זו משנה רק את קו בנין בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /412 /3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /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			עמי אלקבץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עמי אלקבץ		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16:14 13/09/2017	עמי אלקבץ	13/09/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 15

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
ד"ר	רשות מקומית	רשות מקומית, מוחמד אלנבארי	1	מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6510991	08-6510985	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: 1.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, מוחמד אלנבארי		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6510991	08-6510985	

(1) כתובת: 1.

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)	4	08-6264333	08-6264266	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה

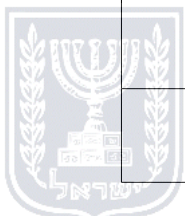
ת.ד 233 קומה 1

באר שבע 8489312.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	עמי אלקבץ		עמי אלקבץ	באר שבע	יהודה הנחתום		08-6288027		Elka- ltd@zahav.ne t.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
לי"ר	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**

שינוי בקו בנין בתכנית ללא שינוי בזכויות ו/או מגבלות בנייה אחרת

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין מערבי מ- 5מ' ל- 2מ' לפי סעיף 62 א (א)(4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	911
דרך מאושרת	1
שביל	501

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	5,287.22	33.62
מוסדות לחינוך	10,140.77	64.47
שביל	300.67	1.91
סה"כ	15,728.66	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,287.22	33.62
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	10,140.7	64.47
שביל	300.68	1.91
סה"כ	15,728.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
	תא שטח מס' 911 מיועד לבית ספר יסודי בן 18 כיתות
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי חזיתות הבנינים יהיו עם ציפוי שיש, אבן נסורה או פסיפס בשטח מרבית של 80% משטח הקירות ולא יאופשר מרזבים וצינורות חיצוניים על החזיתות.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לתנועת כלי רכב והעברת קווי תשתיות
4.2.2	הוראות
א	דרכים רוחב, תוואי הדרך וקו בניין לפי מסומן בתשריט
4.3	שביל
4.3.1	שימושים
	מגרש 501 מיועד לניקוז ושביל להולכי רגל
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר גינון, נוי ועבודות תשתית בלבד



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	5	2	5	1	2	14 (1)	50	125	125%	125%	5%	10%	70%	10140.77	911	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת : 14 מטר גג שטוח, 16מטר - גג רעפים

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 14 - גג שטוח

16 - גג רעפים



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרלתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם תוספות ת בפני רעדות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>1. הגשת חו"ר המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידת אדמה).</p> <p>2. על פי בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתרהכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים " מיום 23 ביוני 2008)</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמה השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p> <p>ג. היתר הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו בתנאי הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p> <p>ד. על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.</p> <p>ה. בבקשה להיתר, יכלל חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז.</p>
6.2	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.
6.4	חניה
	החניה תהיה בתחום שטח המגרש ועל פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.5	ניקוז
	מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאשר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.6	ניהול מי נגר
	יותרו 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') בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.7	ביוב
	תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את מערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיור וסילוק השפחים, לאישור הרשויות המוסמכות.

חשמל	6.8
<p>כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות. חשמל : הוראות בינוי ופיתוח רשת הספקת החשמל תהיה עכ"י דרישות חברת חשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה קר במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה ת בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של מבנה.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ' , מרחק מציר הקו 3.50 מ' ; 2. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ' , מרחק מציר הקו 6.00 מ' ; 3. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20.00 מ' ; 4. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35.00 מ' .</p> <p>אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.</p>	



תשתיות	6.9
<p>הספקת גז תהיה מרכזית</p>	

בינוי ו/או פיתוח	6.10
<p>פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש, אלא אם תחיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית.</p>	

הפקעות לצרכי ציבור	6.11
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התחנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הודעה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם פרק ה' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>	



ביצוע התכנית	
---------------------	--

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

<p>ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה</p>	
---	--